

CONTRATO Nº 03/2026
VENCIMENTO: 08/01/2027

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE PRÉDIO URBANO PARA FINS DE USO PÚBLICO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU, E OS LOCADORES MARCIA REGINA DO PRADO MARTINS E TIAGO SMITH LEME DO PRADO, TUDO DE CONFORMIDADE COM O PROCESSO ADMINISTRATIVO INEXIGIBILIDADE Nº 01/2026, QUE DISPENSOU O PROCEDIMENTO LICITATÓRIO COM BASE LEGAL NO ARTIGO 74 V DA LEI Nº 14.133/2021.

Pelo presente termo de instrumento particular deste contrato de locação de um lado, como LOCATÁRIO o **MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU**, Estado de São Paulo, com sede na Avenida Itu 400 Anos, nº 111, Itu Novo Centro Inscrito no CNPJ sob nº 46.634.440/0001-00, neste ato representado por seu Secretário Municipal de Saúde, **TIAGO TEXERA**, portador da Cédula de Identidade com RG. sob o nº 42.378.206-X e inscrita no CPF/MF. sob o nº 323.216.468-45, e por outro lado como LOCADORES **MARCIA REGINA DO PRADO MARTINS**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 8.669.710-9 SSP/SP e inscrita no CPF/MF nº 217.477.118-70 residente e domiciliada na Rua Donato Zanela de Mattos, nº 86, Residencial Maria Dulce, CEP: 13300-000, Itu-SP, **MARCOS ROGÉRIO LEME DO PRADO**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 10.775.268 SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 042.900.298-09, residente e domiciliado na Alameda das Figueiras, 16, Condomínio Portal de Itu, CEP 13301-643, Itu-SP, **MARTA RAQUEL LEME DO PRADO**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 17.222.330-1 SSP/SP e inscrita no CPF/MF nº 072.779.048-00 residente e domiciliada na Rua Milão, nº 217, Jardim Europa, CEP: 13.331-049, Itu-SP, **LEONARDO SMITH LEME DO PRADO**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 43.712.155-0 SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 362.385.988-59, residente e domiciliado na Rua Jorge Abraão Gadia, nº 31, Chácara Agrícolas Bandeirantes, CEP: 13313-652, Itu-SP, **NATALIA SMITH LEME DO PRADO**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 48.730.077-4 SSP/SP e inscrita no CPF/MF nº 425.853.078-67, residente e domiciliada na Rua Cruz das Almas, 237, Jardim Faculdade, CEP: 13.310-430, Itu-SP, **TIAGO SMITH LEME DO PRADO**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 44.892.566-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 442.417.378-03, residente e domiciliado na Rua Cruz das Almas, nº 237, Jardim Faculdade, CEP: 13310-430, Itu-SP, **GABRIELA AZEVEDO DO PRADO**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 49.987.147-9 SSP/SP e inscrita no CPF/MF nº 460.591.028-08, residente e domiciliada na Avenida Bom Retiro, 1962, Vila Progresso, CEP: 13.313-530, Itu-SP e **PEDRO HENRIQUE AZEVEDO DO PRADO**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 59.144.745-9 SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 460.590.798-06, residente e domiciliado na Avenida Bom Retiro, 1962, Vila Progresso, CEP: 13.313-530, Itu-SP, e assim doravante simplesmente designados têm entre si, por este e da melhor forma de direito, justo e avençado o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS DE USO PÚBLICO, mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLÁUSULA I – DO OBJETO

1.1. OS LOCADORES, sendo herdeiros do imóvel, situado na Praça Duque de Caxias, nº.51, Centro, nesta Cidade de Itu/SP, loca-o ao LOCATÁRIO pelo prazo, preço e condições aqui especificadas.

1.2. Sem prejuízo das disposições constantes nesta avença, ficará expressamente convencionado que o imóvel locado será utilizado pelo LOCATÁRIO exclusivamente para finalidade de funcionamento do "CENTRO ESPECIALIZADO DE ATENÇÃO MUNICIPAL AOS AUTISTAS E DEFICIÊNCIAS OCULTAS".

1.2.1. O LOCATÁRIO não poderá sublocar, emprestar para terceira parte do prédio locado, no todo ou em parte sem o consentimento escrito dos LOCADORES.

1.2.2. O LOCATÁRIO ficará expressamente autorizado a colocar cartazes ou letreiros, nas partes externas do imóvel, de modo a demonstrar sua existência no local e atividade pública ali exercida desde que não o danifique.

1.2.3. O LOCATÁRIO, às suas custas, deverá obter todas as autorizações, licenças e alvarás que forem necessários para o exercício das atividades que pretende realizar no imóvel locado, responsabilizando-se por todas as consequências decorrentes da prática das atividades pretendidas, inclusive nas hipóteses de permissão de que trata o item 1.2.2.

1.2.4. Assegura-se o LOCATÁRIO, o direito de proceder no imóvel, adaptações que sejam necessárias aos fins a que se destina a locação, desde que não importem em demolições totais ou parciais, devendo fazer a solicitação por escrito dos LOCADORES, para prévia autorização das modificações a serem realizadas no imóvel.

CLÁUSULA II – DO VALOR DA LOCAÇÃO

2.1. O LOCATÁRIO pagará aos LOCADORES a quantia fixa e imutável de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) mensais, totalizando o valor de R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais), por todo o período de vigência do presente contrato.

2.2. O valor acima indicado será realizado da seguinte forma:

2.2.1. R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) a ser depositado no Banco Itaú, agência 9697, conta corrente 61.908-9 de titularidade da Sra. Márcia Regina do Prado Martins, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido;

2.2.1.1 O Sr. Marcos Rogério Leme do Prado, Sra. Márcia Regina do Prado Martins e Sra. Marta Raquel Leme do Prado, detentores de 25% (vinte e cinco por cento) dos direitos hereditários imóvel cada um, autorizam o pagamento de suas cotas-parte à Sra. Márcia Regina do Prado Martins.

2.2.2 R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) a ser depositado no Banco Nubank, agência 0001, conta corrente 41319794-5 de titularidade do Sr. Tiago Smith Leme do Prado, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido.

2.2.2.1 O Sr. Leonardo Smith Leme do Prado, Sra. Natalia Smith Leme do Prado, Sra. Gabriela Azevedo do Prado, Sr. Tiago Smith Leme do Prado e Sr. Pedro Henrique Azevedo do Prado, detentores de 5% (cinco por cento) dos direitos hereditários do imóvel cada um, autorizam o pagamento de suas cotas-parte ao Sr. Tiago Smith Leme do Prado.

2.3. A cada periodicidade de 12 (doze) meses, poderá ser reajustado de acordo com a variação positiva do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA.

CLÁUSULA III – DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência do presente contrato será de **12 (doze) meses, iniciando-se no dia no dia 08/01/2026**, podendo ser prorrogado por igual período havendo acordo entre as partes, mediante Termo Aditivo, nos termos dos artigos 106 e 107 da Lei nº14.133/2021.

CLÁUSULA IV – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

4.1. As despesas decorrentes deste instrumento correrão por conta da dotação orçamentária nº 09.02.00.3.3.90.36.15.10.302.1002.2005.01.3100000.204 do orçamento relativo ao exercício de 2026, e a correspondente ao exercício subsequente.

Pedro Prado

ns

Com. d. g.

CLÁUSULA V – DA CONSERVAÇÃO DO BEM

5.1. Obriga-se OS LOCADORES realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste instrumento, os eventuais defeitos existentes.

5.2. O LOCATÁRIO se obriga, à ocasião da devolução do imóvel OS LOCADORES, entregá-lo no mesmo estado de conservação em que ora recebe, conforme laudo de vistoria, responsabilizando-se por eventuais estragos, ressalvados os decorrentes do uso normal que se observem através de vistoria no imóvel.

CLÁUSULA VI – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

6.1. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique OS LOCADORES, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

6.2. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.

6.3. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá OS LOCADORES reaver o imóvel locado, em conformidade com o art. 4º da Lei Federal nº 8.245/1991.

CLÁUSULA VII – DAS OBRIGAÇÕES GERAIS

7.1. Os consumos de água, luz, taxas e Imposto Predial e Territorial Urbano (I.P.T.U.) que incidirem sobre o imóvel, serão de responsabilidade única e exclusiva do LOCATÁRIO.

7.2. O descumprimento, total ou parcial, de qualquer das obrigações ora estabelecidas, sujeitará a parte infratora às sanções previstas na Lei nº 14.133/2021, e suas alterações, e Lei nº 8.245/1991, de forma subsidiária, garantida prévia e ampla defesa em processo administrativo.

7.3. Será providenciado pelo LOCATÁRIO, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNPC), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA VIII – DO FUNDAMENTO LEGAL

8.1. O presente contrato é firmado com inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, e suas alterações.

8.2. O presente instrumento será regido pela Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, assim como pela Lei Orgânica do Município – LOM, inclusive quanto as prerrogativas da Administração de extinção prevista no artigo 137 da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, aplicando-se no que couber, a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, tal assim, os preceitos de direito público e, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado cabíveis.

CLÁUSULA IX – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

9.1. Este contrato poderá ser rescindir unilateralmente pelo LOCATÁRIO, por conveniência administrativa ou por interesse público, mediante prévia comunicação por escrito com antecedência

mínima de 30 (trinta) dias, ou extinto de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, por infringência de quaisquer das condições aqui pactuadas.

9.2. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta OS LOCADORES, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

9.2.1. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

9.3. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

9.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

9.5. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente OS LOCADORES, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

9.6. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA X – DAS SANÇÕES

10.1. Em caso de descumprimento de quaisquer Cláusulas deste Contrato, as partes se submeterão às penalidades previstas nos artigos 155 e 156 da Lei Federal nº 14.133/2021, e suas alterações, bem assim daquelas positivadas na Lei nº 8.245/91, Lei do Inquilinato.

CLÁUSULA XI – DO FORO

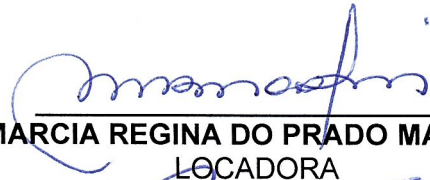
11.1. Ficará eleito pelas partes contratantes o Foro da Comarca de Itu para dirimir as questões oriundas da interpretação ou aplicação deste Contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja, obrigando-se a parte vencida a pagar à vencedora, além de custas e despesas processuais, honorários advocatícios.

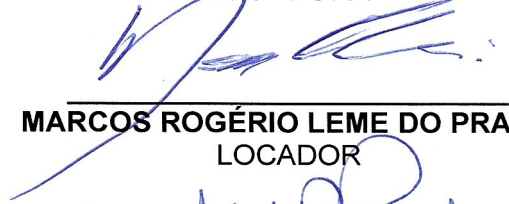
E, por estarem assim justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento deste CONTRATO DE LOCAÇÃO DE PREDIO URBANO PARA FINS DE USO PÚBLICO em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas abaixo, a tudo presente e que de tudo dão fé.

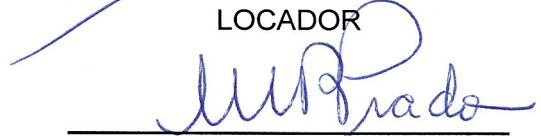
Itu, 08 de janeiro de 2026.

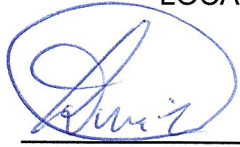


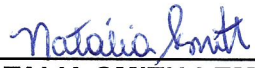
MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU
TIAGO TEXERA
LOCATÁRIO


MARCIA REGINA DO PRADO MARTINS
LOCADORA


MARCOS ROGÉRIO LEME DO PRADO
LOCADOR

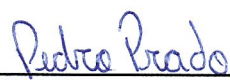

MARTA RAQUEL LEME DO PRADO
LOCADORA


LEONARDO SMITH LEME DO PRADO
LOCADOR


NATALIA SMITH LEME DO PRADO
LOCADORA

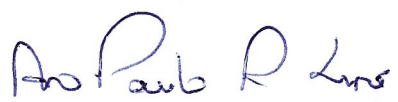

TIAGO SMITH LEME DO PRADO
LOCADOR


GABRIELA AZEVEDO DO PRADO
LOCADORA


PEDRO HENRIQUE AZEVEDO DO PRADO
LOCADOR

TESTEMUNHAS:


1) **ANDREA LUCIA DE SIQUEIRA NUNES**
Gestora do Contrato


2) **ANA PAULA RODRIGUES LUPO**
Fiscal do Contrato

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

LOCATÁRIO: **MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU**

LOCADOR: **MARCIA REGINA DO PRADO MARTINS, MARCOS ROGÉRIO LEME DO PRADO, MARTA RAQUEL LEME DO PRADO, LEONARDO SMITH LEME DO PRADO, NATALIA SMITH LEME DO PRADO, TIAGO SMITH LEME DO PRADO, GABRIELA AZEVEDO DO PRADO e PEDRO HENRIQUE AZEVEDO DO PRADO.**

CONTRATO: **03/2026**

OBJETO: **LOCAÇÃO DE PRÉDIO URBANO PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO ESPECIALIZADO DE ATENÇÃO AOS AUTISTAS E DEFICIÊNCIAS OCULTAS**

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;

b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;

c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial Eletrônico do Tribunal de Contas do Estado (<https://doe.tce.sp.gov.br/>), em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;

d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante e interessados estão cadastradas no módulo eletrônico do "Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP", nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº 01/2024, conforme "Declaração (ões) de Atualização Cadastral" anexa (s);

e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:

a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;

b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

Itu, 08 de janeiro de 2026.

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome: **HERCULANO CASTILHO PASSOS JÚNIOR**

Cargo: **Prefeito Municipal**

CPF: **005.516.328-95**

Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS PELA RATIFICAÇÃO DA DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

Nome: **TIAGO TEXERA**

Cargo: **Secretário de Saúde**

CPF: **323.216.468-45**

Secretaria Municipal de Saúde

Av. Itu 400 Anos, 111 - Itu Novo Centro

CEP: 13303-500 - Fone: (11) 4886-9611

www.itu.sp.gov.br

 [prefeituraitu](https://www.facebook.com/prefeituraitu)

Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pelo locatário:

Nome: **TIAGO TEXERA**

Cargo: Secretário de Saúde

CPF: 323.216.468-45

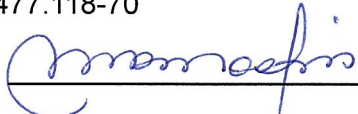
Assinatura:  _____

Pelos locadores:

Nome: **MARCIA REGINA DO PRADO MARTINS**

Cargo: Herdeira

CPF: 217.477.118-70

Assinatura:  _____

Nome: **MARCOS ROGÉRIO LEME DO PRADO**

Cargo: Herdeiro

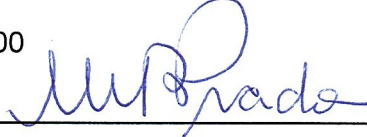
CPF: 042.900.298-09

Assinatura:  _____

Nome: **MARTA RAQUEL LEME DO PRADO**

Cargo: Herdeira

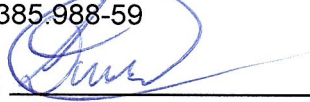
CPF: 072.779.048-00

Assinatura:  _____

Nome: **LEONARDO SMITH LEME DO PRADO**

Cargo: Herdeiro

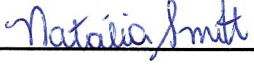
CPF: 362.385.988-59

Assinatura:  _____

Nome: **NATALIA SMITH LEME DO PRADO**

Cargo: Herdeira

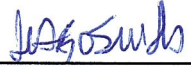
CPF: 425.953.078-67

Assinatura:  _____

Nome: **TIAGO SMITH LEME DO PRADO**

Cargo: Herdeiro

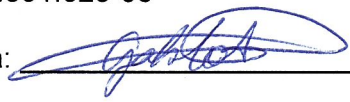
CPF: 442.417.378-03

Assinatura:  _____

Nome: **GABRIELA AZEVEDO DO PRADO**

Cargo: Herdeira

CPF: 460.591.028-08

Assinatura:  _____

Nome: **PEDRO HERINQUE AZEVEDO DO PRADO**

Cargo: Herdeiro

CPF: 460.590.798-06

Assinatura: Pedro Prado

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:

Nome: **TIAGO TEXERA**

Cargo: Secretário de Saúde

CPF: 323.216.468-45

Assinatura: TT

GESTORA DO CONTRATO:

Nome: **ANDREA LUCIA DE SIQUEIRA NUNES**

Cargo: Gestora de Contrato

CPF: 012.390.267-30

Assinatura: Andrea Lucia de Siqueira Nunes

DEMAIS RESPONSÁVEIS:

Tipo de ato sob sua responsabilidade: Fiscal do Contrato

Nome: **ANA PAULA RODRIGUES LUPO**

Cargo: Coordenadora de Planejamento e Atenção Psicossocial

CPF: 269.578.788-05

Assinatura: Ana Paula Rodrigues Lupu