



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

Estado de São Paulo
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

**CONTRATO Nº 133/2025 DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A
PREFEITURA DE LORENA E GILBERTO
GIUNCHETTI, REGINA CELIA GIUNCHETTI
E ROSICLEA GIUNCHETTI PELÚCIO**

O **MUNICÍPIO DE LORENA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Avenida Capitão Messias Ribeiro, nº 625, Olaria, CEP nº 12607-020, Lorena/SP, inscrito no CNPJ sob o nº 47.563.739/0001-75, doravante denominado **LOCATÁRIO**, ora representada pelo Prefeito **SYLVIO BALLERINI**, portador do RG nº [REDACTED] e inscrito no CPF nº [REDACTED] e de outro lado

GILBERTO GIUNCHETTI, brasileiro, divorciado, economista, portador da Cédula de Identidade RG sob o nº [REDACTED] e inscrito no CPF sob o nº [REDACTED] residente e domiciliado à Avenida Sete de Setembro, nº 200, fundos, no bairro da Cruz, CEP: 12606-150, nesta cidade de Lorena-SP;

REGINA CÉLIA GIUNCHETTI, brasileira, solteira, professora, portadora da Cédula de Identidade RG sob o nº [REDACTED] e inscrita no CPF sob o nº [REDACTED] residente e domiciliada à Rua Alfredo Antônio dos Santos, no bairro Jardim Margarida, CEP: 12604-040, nesta cidade de Lorena-SP; e

ROSICLEA GIUNCHETTI PELÚCIO, brasileira, viúva, diretora escolar, portadora da Cédula de Identidade RG sob o nº [REDACTED] e inscrita no CPF sob o nº [REDACTED] residente e domiciliada à Avenida Sete de Setembro, nº 237, no bairro da Cruz, CEP: 12606-150, nesta cidade de Lorena-SP,

doravante designados **LOCADORES**, neste ato representados pela pessoa jurídica **VAGNO F. MIGUEL (IMOBILIÁRIA VAGNER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS)**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.713.735/0001-72, CRECI [REDACTED] com sede na Rua Major de Oliveira Borges, nº 52, Centro, na cidade de Lorena, Estado de São Paulo, CEP 12.600-

Avenida Capitão Messias Ribeiro, nº 625 – Tel: (12) 3185-3000

CEP 12.607-020 – Lorena – São Paulo



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

Estado de São Paulo

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

020, e-mail financeirovagnercorretoria@gmail.com, telefone (12) 3301-5010, por sua vez representada por seu representante legal **VAGNO FRANCISCO MIGUEL**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG sob nº [REDACTED] e inscrito no CPF sob o nº [REDACTED] tendo em vista o que consta nos Autos do Processo nº 300/2025-SUP; 7651/2025-GPRO, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 2021, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1. Constitui objeto deste contrato a locação de imóvel no município de Lorena/SP para a instalação da Sede da Justiça Eleitoral do Estado de São Paulo, conforme condições e exigências estabelecidas no termo de referência.

Item	Descrição	UN	Quantidade	Valor unitário	Valor total
1	Locação de Imóvel no município de Lorena/SP para a instalação da Sede da Justiça Eleitoral do Estado de São Paulo	MÊS	12	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00

1.2. O imóvel é assim descrito: localizado na Rua Alfredo Antônio dos Santos, nº 235, Bairro Jardim Margarida, Lorena/SP, com a Inscrição Municipal nº 0003.0179.00.0007.00, devidamente registrado sob a matrícula nº 17.183 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lorena-SP; possui área total de 600 m² e construída de 280 m².

1.3 – Poderá ser dado ao imóvel outra finalidade superveniente de interesse público.

1.4 O contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor mesmo que o imóvel seja alienado a terceiros, obrigando-se o adquirente a cumpri-lo durante sua vigência.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

2.1 O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato.

Avenida Capitão Messias Ribeiro, nº 625 – Tel: (12) 3185-3000

CEP 12.607-020 – Lorena – São Paulo



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

Estado de São Paulo
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

2.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante a assinatura do *termo de entrega das chaves*.

2.3 O prazo de locação poderá ser prorrogado por prazo certo e determinado, mediante a assinatura de Termo Aditivo a ser celebrado pelas partes antes do término do prazo de validade deste instrumento.

2.4 Será admitido o reajuste do valor locatício, mediante a aplicação do Índice IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da apresentação da proposta para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

2.4.1 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste que prejudique a economicidade do valor contratual, as partes aceitam adotar pontualmente ou definitivamente o Índice IPCA-E ou outro compatível com a realidade do mercado.

CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS.

3.1 O regime de execução contratual, o modelo de gestão, assim como os prazos e condições de entrega constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO

4.1- O valor do aluguel mensal é de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), perfazendo o valor total do contrato por 12 (doze) meses de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais).

4.2 – O aluguel é devido por mês vencido.

4.3 - Recebido o recibo, a fatura ou algum documento que apresente as informações básicas da operação / cobrança equivalente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, prorrogáveis por igual período.

4.3.1 O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

4.3.2 Caberá ao **LOCADOR** informar, no recibo, na fatura ou em algum documento que apresente as informações básicas da operação / cobrança equivalente, o número da

Avenida Capitão Messias Ribeiro, nº 625 – Tel: (12) 3185-3000

CEP 12.607-020 – Lorena – São Paulo



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

Estado de São Paulo
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

conta corrente, da agência e do estabelecimento bancário no qual lhe poderá ser feito o pagamento.

4.3.3 Para fins de liquidação, o setor competente deverá adotar as providências dos artigos 505 e 506 do Decreto Municipal nº 7.905, de 2023 e verificar se o recibo, a fatura ou algum documento que apresente as informações básicas da operação / cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como: o prazo de validade; a data da emissão; os dados do contrato e do órgão contratante; o período respectivo de execução do contrato; o valor a pagar; e eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

4.4 O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa.

4.4.1 No caso de despesas cujos valores não ultrapassem o limite que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133/2021, o pagamento será efetuado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis.

4.4.2 Na hipótese de constatação de qualquer incorreção nos documentos apresentados que desaconselhe o seu pagamento, os prazos de que tratam os itens anteriores, conforme o caso, serão contados a partir da respectiva regularização, não incidindo qualquer acréscimo no preço contratado.

4.4.3 Para todos os fins, considera-se como data do pagamento o dia da emissão da ordem bancária.

4.4.4 O pagamento do aluguel referente ao primeiro ou último mês de locação será devido, proporcionalmente, a partir da data da efetiva ocupação ou até a desocupação do imóvel.

4.4.5 Compete ao **LOCADOR** manter atualizados os dados bancários necessários para efetivação dos pagamentos pelo locatário.

4.4.6 Quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Administração, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

$I = (TX/100)/365$

Avenida Capitão Messias Ribeiro, nº 625 – Tel: (12) 3185-3000

CEP 12.607-020 – Lorena – São Paulo



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

Estado de São Paulo
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

$EM = I \times N \times VP$, onde:

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos Moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso

4.4.7 A atualização só será devida em caso de mora imputável exclusivamente ao **LOCATÁRIO**.

4.4.8 Qualquer recebimento de aluguel, encargos ou obrigação contratual, fora do prazo, será considerado como mera tolerância do **LOCADOR**, não constituindo em precedente, alteração ou novação das condições contratuais.

4.5 O **LOCATÁRIO** será responsável pelo pagamento das taxas e/ou tarifas dos serviços de água, esgoto e energia elétrica estritamente referentes ao período de vigência do contrato.

4.5.1 É de responsabilidade do **LOCADOR** o pagamento de eventuais frações anteriores e posteriores a assinatura do termo de entrega das chaves.

4.6 O **LOCATÁRIO** será responsável pelo pagamento das despesas condominiais ordinárias, assim consideradas aquelas necessárias à respectiva administração, na forma do art. 439 do Decreto Municipal nº 7.905, de 2023, se existentes, estritamente referentes ao período de vigência do contrato.

4.6.1 É de responsabilidade do **LOCADOR** o pagamento de eventuais frações anteriores e posteriores a assinatura do termo de entrega das chaves das despesas condominiais ordinárias, bem como de todas as despesas extraordinárias, assim consideradas aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, na forma do art. 440 do Decreto Municipal nº 7.905/23, de qualquer período, se existentes.

4.7 Os impostos de qualquer natureza, taxas e as contribuições de melhoria, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações **correrão por conta exclusiva dos LOCADORES**.

Avenida Capitão Messias Ribeiro, nº 625 – Tel: (12) 3185-3000 

CEP 12.607-020 – Lorena – São Paulo





PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

Estado de São Paulo

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRAS E REPAROS NECESSÁRIOS, DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:

5.1 Tudo quanto constituir serviços ou obras de segurança e higiene do imóvel, para conservá-lo em estado de servir ao uso a que se destina, tais como aquelas que interessam à estrutura integral do imóvel ou que se destinem a repor suas condições de habitabilidade, empenas, poços de aeração e iluminação, esquadrias externas, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, correrá por conta do **LOCADOR**.

5.1.2 O **LOCADOR** deverá ser notificado da necessidade da execução de obras de sua responsabilidade, e, se dentro de 30 (trinta) dias, com exceção dos serviços e das obras de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, não tiver tomado as providências necessárias, o **LOCATÁRIO** mandará executar os serviços, descontando do aluguel, e pela terça parte, até solução do débito, não só a despesa efetuada como também eventual multa aplicada.

5.1.3 O **LOCATÁRIO** consente com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado ao **LOCATÁRIO** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991.

5.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção ou desconto mensal no aluguel, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do **LOCADOR**, é facultado ao **LOCATÁRIO** a realização da benfeitoria sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado.

5.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo **LOCADOR** poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

5.3 As benfeitorias voluptuárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do **LOCADOR**.

Avenida Capitão Messias Ribeiro, nº 625 – Tel: (12) 3185-3000

CEP 12.607-020 – Lorena – São Paulo



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

Estado de São Paulo

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

5.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

5.4 O **LOCATÁRIO** deverá realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários, público atendido ou visitantes autorizados, bem como deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação.

5.4.1 O **LOCATÁRIO** faculta ao **LOCADOR**, a qualquer tempo e sempre que necessário, desde que previamente agendado, a vistoriar o imóvel e verificar a fiel observância do dever previsto na cláusula 5.4.

5.5 O **LOCATÁRIO** deverá restituir o imóvel, quando findo ou rescindido o contrato, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, no estado em que o recebeu, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel e do tempo.

5.5.1 A reforma ou reparo poderá ser executada pela Prefeitura, de forma direta ou indireta, ou mediante pagamento de indenização diretamente ao **LOCADOR**, adotando-se o procedimento de que trata o art. 438 do Decreto Municipal nº 7.905, de 2023.

5.5.2 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no termo de vistoria feito na devolução do imóvel, a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, serão de responsabilidade do **LOCADOR**.

5.5.3 Durante o período da reforma ou reparo, se o caso, o aluguel e encargos serão cobrados normalmente.

CLÁUSULA SEXTA - DA SUBLOCAÇÃO, DO EMPRÉSTIMO OU DA CESSÃO DO IMÓVEL

6.1- Com exceção da hipótese prevista na cláusula 6.3 deste Contrato, o **LOCATÁRIO** não poderá sublocar, emprestar ou ceder no todo ou em parte o imóvel, mesmo a título gratuito, sem o prévio conhecimento e a autorização escrita do **LOCADOR**.

6.2 É infração contratual grave, expressamente proibida e nula de pleno direito a sublocação em desacordo com o previsto na cláusula 6.1.

Avenida Capitão Messias Ribeiro, nº 625 – Tel: (12) 3185-3000

CEP 12.607-020 – Lorena – São Paulo



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

Estado de São Paulo
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

6.3 Fica autorizada a transferência da posse do imóvel à União ou ao Estado de São Paulo para finalidades de interesse público, mantendo-se ao **LOCATÁRIO**/Município de Lorena a responsabilidade pelo pagamento dos aluguéis.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 O **LOCADOR** obriga-se a:

- a. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- c. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d. Auxiliar o **LOCATÁRIO** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- e. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- f. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- g. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- h. Caso haja algum impedimento superveniente de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, prestará os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do **LOCATÁRIO**.
- i. Responder pelos danos ao patrimônio do **LOCATÁRIO** decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- j. Notificar o **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 2 (dois) meses do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

CLÁUSULA OITAVA- DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1 O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

Avenida Capitão Messias Ribeiro, nº 625 – Tel: (12) 3185-3000

CEP 12.607-020 – Lorena – São Paulo



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

Estado de São Paulo
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

- a. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- b. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- d. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado.
- e. Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e de quaisquer outros encargos referentes ao imóvel, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, correspondências, etc. que forem entregues no Imóvel locado.
- f. Ao término da vigência do contrato, o **LOCATÁRIO** obriga-se a restituir o imóvel desocupado, independente de qualquer aviso, notificação judicial ou extrajudicial.
- g. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.
- h. Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991).

CLÁUSULA NONA- DA VENDA DO IMÓVEL

9.1 O **LOCATÁRIO** declara, desde já, que não tem interesse na compra do imóvel em qualquer tempo da locação, sem abrir mão, porém, do direito de preferência.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO SANCIONAMENTO

10.1 A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato ficará obrigada ao pagamento de multa equivalente a 3 (três) aluguéis mensais, e, ainda, em caso de

Avenida Capitão Messias Ribeiro, nº 625 – Tel: (12) 3185-3000

CEP 12.607-020 – Lorena – São Paulo



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

Estado de São Paulo
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

procedimento judicial, ao pagamento de honorários de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

10.1.1 Não caracteriza infração contratual o pagamento dos aluguéis com inobservância do prazo estabelecido na Cláusula 4.4.6 deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

10.2 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o **LOCADOR** que:

- a. der causa à inexecução parcial do contrato;
- b. der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c. der causa à inexecução total do contrato;
- d. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e. apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f. praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 2013.

10.2.1 Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- a. **Advertência**, quando o **LOCADOR** der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b. **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem 10.2, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- c. **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem 10.2, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.

d. **Multa:**

d.1) moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias, contados de forma corrida. O

Avenida Capitão Messias Ribeiro, nº 625 – Tel: (12) 3185-3000

CEP 12.607-020 – Lorena – São Paulo



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

Estado de São Paulo
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

atraso superior a 31 (trinta e um) dias autoriza o **LOCATÁRIO** a promover a rescisão do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021 e estará caracterizada a inexecução total ou parcial da obrigação assumida, sujeitando-se à aplicação da multa compensatória prevista nos itens abaixo.

d.2) compensatória, conforme cláusula 10.1.

d.3) compensatória de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor total do contrato no caso das alíneas "e" a "h" do subitem 10.2.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA SUSPENSÃO OU RESCISÃO CONTRATUAL

11.1 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, que impeça total ou parcialmente a utilização do imóvel locado, o **LOCATÁRIO** poderá, alternativamente:

a) optar pela suspensão do contrato, obrigando-se o **LOCADOR** a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente a realização dos serviços ou das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso, assegurado o abatimento proporcional do valor do aluguel; ou

b) optar pela rescisão do contrato, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

11.2 O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

11.2.1 O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o **LOCATÁRIO**, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

11.2.2 A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do **LOCADOR** pelo **LOCATÁRIO** nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

11.2.3 Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

Avenida Capitão Messias Ribeiro, nº 625 – Tel: (12) 3185-3005

CEP 12.607-020 – Lorena – São Paulo



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

Estado de São Paulo

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

11.3 O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa, bem como amigavelmente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL E ENTREGA DAS CHAVES

12.1 Finda, extinta ou rescindida a locação, por qualquer motivo, obriga-se o **LOCATÁRIO** a depositar as chaves do imóvel no escritório do **LOCADOR**, ou onde vier a ser designado, antes avisando-a com 5 (cinco) dias úteis de antecedência, da data em que estará o imóvel à disposição para a vistoria, a fim de ser verificado se o imóvel se encontra limpo e, se o caso, nos termos da cláusula 5.5.

12.2 As partes elaborarão conjuntamente o laudo de vistoria final, visando documentar o estado do imóvel quando da devolução das chaves, com a assinatura do *termo de entrega das chaves*.

12.3 No caso de recusa de recebimento do imóvel pelo **LOCADOR**, o **LOCATARIO** lavrará termo da recusa e encaminhará imediatamente a Procuradoria do Município para a adoção das medidas judiciais cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

13.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na dotação a seguir discriminada:

Nota de Pré-empenho n.º 2246 /2025-01, **Nota de Empenho** 6395 /2025-01
Ficha 7

02.01; 02.01.01; 04; 122; 0004; 2007; 01; 3.3.90.39.10; 110.0000.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS.

14.1 Os casos omissos serão decididos pelo **LOCATÁRIO**, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, no Decreto Municipal nº 7.905, de 2023, na Lei nº 8.245, de 1991 e, subsidiariamente, segundo as normas e princípios gerais dos contratos.

Avenida Capitão Messias Ribeiro, nº 625 – Tel: (12) 3185-3000 

CEP 12.607-020 – Lorena – São Paulo





PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

Estado de São Paulo
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ALTERAÇÕES.

15.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

15.2 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICAÇÃO.

16.1 Incumbirá ao **LOCATÁRIO** divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1- Fica, desde já, eleito o foro da cidade de **Lorena** para a solução de todas as questões oriundas deste contrato. As partes renunciam a qualquer outro foro, POR mais privilegiado que seja.

E, por assim estarem justas e contratadas as partes, mutuamente obrigadas, assinam o presente Contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Lorena, 17 de outubro de 2025.

SYLVIO BALLERINI

Prefeito Municipal
LOCATÁRIO

Avenida Capitão Messias Ribeiro, nº 625 – Tel: (12) 3185-3000 

CEP 12.607-020 – Lorena – São Paulo



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

Estado de São Paulo
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

VAGNO FRANCISCO MIGUEL

VAGNO F. MIGUEL

Representante legal dos Locadores

Testemunhas:

Nome:

Nome:

RG:

RG

Avenida Capitão Messias Ribeiro, nº 625 – Tel: (12) 3185-3000

CEP 12.607-020 – Lorena – São Paulo



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

Estado de São Paulo

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE LORENA

LOCADORES: GILBERTO GIUNCHETTI, REGINA CÉLIA GIUNCHETTI E ROSICLEA GIUNCHETTI PELÚCIO

CONTRATO N° (DE ORIGEM):

OBJETO: locação de imóvel no município de Lorena/SP para a instalação da Sede da Justiça Eleitoral do Estado de São Paulo, conforme condições e exigências estabelecidas no termo de referência.

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 do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, 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 estão cadastradas no módulo eletrônico do "Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP", nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2020, 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.

Lorena/SP, 17/10/2025.

SYLVIO BALLERINI, Prefeito Municipal

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO-ENTIDADE / RESPONSÁVEL PELA HOMOLOGAÇÃO
CERTAME / RESPONSÁVEL QUE ASSINOU O AJUSTE PELA CONTRATANTE /
ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE

VAGNO FRANCISCO MIGUEL
VAGNO F. MIGUEL
Representante legal dos Locadores

Avenida Capitão Messias Ribeiro, nº 625 – Tel: (12) 3185-3000

CEP 12.607-020 – Lorena – São Paulo



PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA

Estado de São Paulo
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

DECLARAÇÃO DE DOCUMENTO A DISPOSIÇÃO DO TCE-SP

CONTRATANTE: MUNICÍPIO DE LORENA

CNPJ Nº: 47.563.739/0001-75

CONTRATADO: GILBERTO GIUNCHETTI, REGINA CÉLIA GIUNCHETTI E ROSICLEA GIUNCHETTI PELÚCIO

CPF/MF: [REDACTED]

CONTRATO Nº (DE ORIGEM):

DATA ASSINATURA:

VIGÊNCIA: 12 (doze) meses.

OBJETO: locação de imóvel no município de Lorena/SP para a instalação da Sede da Justiça Eleitoral do Estado de São Paulo, conforme condições e exigências estabelecidas no termo de referência.

VALOR: mensal é de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), perfazendo o valor total do contrato por 12 (doze) meses de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais).

Declaro(amos), na qualidade de responsável(is) pela entidade supra epigrafada, sob as penas da Lei, que os demais documentos originais, atinentes à correspondente licitação, encontram-se no respectivo processo administrativo arquivado na origem à disposição do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, e serão remetidos quando requisitados.

Lorena, 17 de outubro de 2025.

Carlos Matheus de Paula Azevedo
Assessor Especial de Licitação

Avenida Capitão Messias Ribeiro, nº 625 – Tel: (12) 3185-3000

CEP 12.607-020 – Lorena – São Paulo