

MINUTA DE CONTRATO 001/2025

PROCESSO LICITATÓRIO nº 001/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 001/2025

COMO LOCADOR – IZALTINO WALTER FILHO, CPF nº 144.249.598-72 e **SUELI ROGÉRIA WALTER**, CPF nº 074.326.378/22, representado legalmente por **GHC IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 51.500.547/0001-97, imobiliária devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 44.084-J, com sede na Rua Francisco de Barros Leite, nº 730, Sala 03 – Centro, na cidade de Salto de Pirapora/SP, representada por seu responsável técnico, **GABRIEL HENRIQUE CAVAGNINI**, corretor de imóveis, inscrito no CRECI/SP sob o nº 195969F, RG nº 41.571.887-9 e CPF/MF sob o nº 355.408.338-05.

COMO LOCATÁRIO – CONSÓRCIO DE ESTUDOS, RECUPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA BACIA DO RIO SOROCABA E MÉDIO TIETÊ - CERISO, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 67.362.418.0001/10 com endereço na Av. Lydia David Haddad, 150 - Campo Largo, Salto de Pirapora - SP, 18160-000. Telefone: (15) 3491-9595 - Ramal 138, neste ato representado pelo seu Presidente, **Sr. MATHEUS MARUM DE CAMPOS**.

Com fulcro Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, celebram contrato de Locação de um imóvel para abrigar a Sede Administrativa do Consórcio, conforme especificações contidas no **Processo Licitatório nº 0012025, Inexigibilidade nº 001/2025**, nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de imóvel, situado à Vicente Leme dos Santos, nº 324, Bairro Jardim Karina, Salto de Pirapora/SP, Cep.: 18.162-000, **para abrigar a sede administrativa do CERISO** conforme solicitação da Secretaria Executiva, através da inexigibilidade de licitação, com base no art. 74, inciso V, **nas condições estabelecidas no Termo de Referência acostado ao PROCESSO LICITATÓRIO Nº 001/2025 - INEXIGIBILIDADE Nº 001/2025.**

1.2. Especificações dos itens e preço:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE MEDIDA	QTDADE	VALOR MÉDIO MENSAL	VALOR TOTAL
------	-----------	-------------------	--------	-----------------------	----------------

1.	Locação de imóvel para sediar o CERISO (Consórcio de Estudos, Recuperação e Desenvolvimento da Bacia do Rio Sorocaba e Médio Tietê), localizado à Avenida Vicente Lemes dos Santos, nº 324, Bairro Jardim Karina, Salto de Pirapora/SP.	MESES	12	R\$ 5.250,00	R\$ 60.000,00
----	---	-------	----	--------------	---------------

***Conforme proposta aceita pelo proprietário, a cobrança será dividida da seguinte forma: Primeiro mês de carência, 3 (três) próximos meses no valor de R\$5.000,00 e o restante no valor de R\$6.000,00.**

1.2.1. O pagamento do IPTU fica por conta da locatária.

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.3.1. O Termo de Referência e Anexos;

1.3.2. A Proposta do Locador;

1.3.3. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO E PRORROGAÇÃO

2.1. A vigência do contrato será de 12 (doze) meses a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado conforme disposto na Lei 8.245 de 18/10/1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e supletivamente o art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

2.2. O contrato firmado, embora regido pelo Direito Público, sofre maior influência de normas do Direito Privado, aplicando-se, na essência, as regras de locação previstas na Lei do Inquilinato. Por esta razão, caso seja necessária a prorrogação se dará com base na Lei Federal nº 8.245¹ de 18/10/1991, observado o art. 89 da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA EXECUÇÃO CONTRATUAL

3.1. O aluguel será da área total do imóvel.

¹ Lei 8.245 de 18/10/1991- Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes

3.2. A contratada e a contratante deverão zelar pela manutenção do imóvel para que permaneça em condições adequadas para execução do serviço.

CLÁUSULA QUARTA- DA GESTÃO DO CONTRATO

4.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas ajustadas na Lei 8.245 de 18/10/1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes e nas normas da Lei nº 14.133 de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

4.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is), ou pelos respectivos substitutos.

4.3. O contrato oriundo desta contratação terá como responsáveis:

4.3.1. GESTOR: **Matheus Marum de Campos - Presidente do Ceriso**

4.3.2. FISCAL: **Hélder Sebastião Santos - Secretário Executivo do Ceriso**

4.3.2.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

4.3.2.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

4.4. O locatário será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pela locadora.

4.5. As comunicações entre a Administração e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

4.6. A Administração poderá convocar representante do bem imóvel para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

4.7. Além do disposto acima, a fiscalização contratual obedecerá às seguintes rotinas:

4.7.1. O fiscal observará in loco ou por servidor designado quaisquer problemas estruturais que vierem ocorrer no imóvel.

4.7.2. O fiscal comunicará e negociará com o locatário quaisquer alterações que porventura devam ser feitas no imóvel para melhor prestação do serviço.

4.7.3. O fiscal do contrato dará início ao processo de notificação e penalização por qualquer irregularidade cometida pelo locatário.

CLÁUSULA QUINTA - DA FORMA DE PAGAMENTO

5.1. O aluguel convencionado deverá ser pago até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao vencido, à ADMINISTRADORA/Representante, via boleto bancário, razão pela qual o não recebimento de boleto em tempo hábil não servirá de justificativa para atraso no pagamento.

5.2. O CERISO promoverá o pagamento no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento do Boleto, devidamente certificada pela Secretaria solicitante.

5.3. Na ocorrência de rejeição do recibo, motivada por erro ou incorreções, o prazo para pagamento estipulado acima passará a ser contado a partir da data da sua reapresentação.

5.4. O Valor do aluguel será o primeiro mês de carência, os 3 (três) próximos meses de R\$5.000,00 (cinco mil reais) e o restante de R\$6.000,00 (seis mil reais), num total de R\$63.000,00 (sessenta e três mil reais) anual, de acordo com a contra-proposta apresentada pelo Consórcio e aceita pela proprietária **em 23 de abril de 2025**, que segue como parte integrante do processo, conforme proposta de preço da contratada, anexada.

CLÁUSULA SEXTA: DOS CRITÉRIOS DE ATUALIZAÇÃO FINANCEIRA

6.1. O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação, nos termos Lei 8.245 de 18/10/1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e supletivamente do art. 107 e 131, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021.

6.2. A extinção do contrato não configurará óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta e no Laudo de Vitoria anexado ao processo de origem, no início da locação;

7.2. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação relacionados a estrutura do imóvel ;

7.3. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo Locatário ou seu representante no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

7.4. Em caso de venda do imóvel, ficará a cargo do novo comprador após registro do imóvel em cartório em seu nome, conceder ao locatário atual o prazo de até 90 dias, a contar do registro, para desocupação e entrega definitiva do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 8.1. O Locatário se obriga a destinar o imóvel exclusivamente ao funcionamento das atividades da Unidade de Saúde, a transferência da locação, a qualquer título, somente poderá ocorrer com prévio consentimento do Locador e formalização entre as partes.
- 8.2. Proceder ao reparo e manutenção quando necessários em todos os equipamentos da rede elétrica, cabeamento estruturado e rede de dados e voz;
- 8.3. Arcar com as despesas relativas ao fornecimento de água tratada e a coleta e afastamento de esgoto, bem como de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e seguro contra incêndio;
- 8.4. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos perdurem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 8.5. Realizar por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que provenientes de seu uso normal.
- 8.6. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, no início da locação.
- 8.7. Efetuar os pagamentos nas datas e prazos estipulados em contrato;
- 8.8. Notificar formal e tempestivamente o Locador, sobre irregularidades observadas.
- 8.9. O LOCATÁRIO poderá promover a entrega do imóvel e das chaves a qualquer tempo, desde que respeitado o prazo de vigência contratual e que seja realizada a notificação, por escrito, dos LOCADORES, da entrega da chaves e rescisão do presente contrato, com prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.**

CLÁUSULA NONA - DO REAJUSTAMENTO

- 9.1. Uma vez prorrogada vigência do presente instrumento e caso decorridos mais de 12 (doze) meses, poderá o Contrato ter seu valor reajustado pelo índice IGPM, ou, na sua ausência, o IPCA.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

- 10.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21.
- 10.2. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas Lei 8.245 de 18/10/1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e supletivamente na Lei nº 14.133, de 2021 e nos regulamentos do CERISO.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DAS REGRAS REFERENTE A LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

11.1. Por se tratar de informações confidenciais e sigilosas o futura Prestador de Serviços deverá obedecer às regras da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão dos serviços a serem prestados, independentemente de declaração ou de aceitação expressa. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei. É dever do Prestador de Serviços orientar e treinar seus empregados sobre tais deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS INFRAÇÕES CONTRATUAIS

12.1 Acerca das infrações contratuais aplica-se Lei 8.245 de 18/10/1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e supletivamente a Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1. O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, respeitando o prazo de contrato conforme estipulado no item 2.1, deste instrumento.

13.2. Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, caso em que deverá a Administração providenciar a readequação do cronograma fixado para o contrato, conforme a Lei 8.245 de 18/10/1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e supletivamente a Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA RESCISÃO DO CONTRATO

14.1. O presente contrato poderá ser rescindido nas hipóteses arroladas previstas na Lei 8.245 de 18/10/1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e supletivamente a Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Consórcio.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos serão decididos pela contratante, segundo as disposições contidas Lei 8.245 de 18/10/1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e supletivamente a Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS ALTERAÇÕES

17.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela diretrizes Lei 8.245 de 18/10/1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e supletivamente a Lei nº 14.133/2021.

17.3. 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 OITAVA - PUBLICAÇÃO

18.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no sítio oficial na internet.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA- DO FORO

19.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Salto de Pirapora/SP para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, Lei 8.245 de 18/10/1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e supletivamente a Lei nº 14.133/2021.

19.2. Os instrumentos de contratualização e termos aditivos celebrados pela Administração Pública e regularmente publicado dispensa testemunhas e registro em cartório, pois, como todo ato administrativo, traz em si a presunção de legitimidade e vale contra terceiros desde a sua publicação, o presente instrumento é abaixo assinado e entra em vigor, nesta data.

19.3. Tendo em vista que as empresas licitantes atualmente tem optado pela assinatura digital dos instrumentos contratuais, caso a assinatura digital seja realizada em data posterior a data de assinatura estabelecida neste contrato ficam convalidados todos os atos administrativos e direitos a partir de 12/05/2025. Tal assinatura fundamenta-se na Lei Federal nº nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



**CONSÓRCIO DE ESTUDOS, RECUPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO
DA BACIA DO RIO SOROCABA E MÉDIO TIETÊ
SALTO DE PIRAPORA/SP.**

Salto de Pirapora, 12 de Maio de 2025.

Matheus Marum de Campos
Presidente do Ceriso
Locatário

Representante Legal dos Proprietários
GHC IMÓVEIS LTDA

Testemunha

Testemunha