CONTRATO Nº 29/2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE CELEBRAM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE BERTIOGA/SP, POR MEIO DE SUA PREFEITURA MUNICIPAL, E ANDRADE DO GUARUJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sob o regime da Lei nº 14.133/2021 e Lei nº 8425/1991.

Pelo presente instrumento, de um lado o **Município de Bertioga**, Estado de São Paulo, **por meio de sua Prefeitura Municipal**, com sede na Rua Luiz Pereira de Campos, 901, Bertioga - SP, CNPJ nº 68.020.916/0001-47, doravante denominado **LOCATÁRIO**, representado neste ato pelo Procurador Geral do Município, Sr. Ênio Xavier, portador do RG nº [redacted] e do CPF nº [redacted], e de outro lado **ANDRADE DO GUARUJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 00.476.132/0001-94, com sede na Rua Henrique Montez, nº 412 A, Sala 03, Vila Tupi, Bertioga, SP, CEP: 11250-003, representada neste ato, pelo Sr. Valdir de Andrade, portador da cédula de identidade nº [redacted] e CPF nº [redacted], doravante denominada **LOCADORA**, celebram o presente termo, decorrente do Processo Administrativo nº 2415/2026, fundamentado no Art. 74, Inciso V, da Lei nº 14.133/2021, segundo as cláusulas e condições abaixo e às cláusulas contratuais que permanecem inalteradas.

Este termo decorre de deliberação da autoridade competente, que se acha juntada ao Processo Administrativo acima identificado às fls. 312, passa a fazer parte do respectivo Contrato, fundamentado em Inexigibilidade de Licitação, na forma do disposto no Artigo 74, Inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DESCRIÇÃO E CONDIÇÕES

1.1 Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado a Av. Anchieta nº 162/192 – Centro, em Bertioga, para abrigar o Fórum da Comarca de Bertioga.

Parágrafo único: Não será permitida a transferência desta locação nem a sub-locação, cessão ou empréstimo, total ou parcial do imóvel locado, sem prévia e expressa autorização da LOCADORA.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZOS

2.1 Este contrato terá vigência de 120 (cento e vinte) meses, **retroagindo seus efeitos a 01 de junho de 2026.**

CLÁUSULA TERCEIRA - VALOR, RECURSOS, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1 VALOR - O valor mensal do presente contrato será de R$ 93.093,51 (noventa e três mil, noventa e três reais e cinquenta e um centavos), totalizando o valor de R$ 11.171.221,20 (onze milhões, cento e setenta e um mil, duzentos e vinte e um reais e vinte centavos) para os 120 (cento e vinte) meses.

3.2 RECURSOS - A despesa onerará, inicialmente, a dotação abaixo codificada:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA
01.51.00.01.51.01.03.092.0321.2.306.3.3.90.39.00 – Empenho nº 4966 de 28/05/2026

3.3 FORMA DE PAGAMENTO - O pagamento será efetuado: mensalmente pelo Órgão competente, no prazo de 15 (quinze) dias do mês subsequente ao vencido.

3.4 O pagamento será efetuado mediante crédito em conta corrente, indicada pela **LOCADORA**.

3.5 O LOCATÁRIO, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na CLÁUSULA 3.3, fica obrigado a pagar multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor mensal do aluguel estipulado neste contrato.

3.6 Constatada qualquer irregularidade que comprometa a utilização do imóvel ou o cumprimento das obrigações contratuais, poderá o LOCATÁRIO suspender o pagamento até a regularização da pendência, sem prejuízo das demais medidas administrativas e legais cabíveis, devendo notificar a LOCADORA, noticiando os fatos e garantindo o contraditório.

Parágrafo Primeiro: O aluguel poderá ser reajustado após 12 (doze) meses de locação, pela variação do IPCA, acumulado no período, nos termos do Artigo 136 da Lei 14.133/2021.

Parágrafo Segundo: Sem prejuízo do reajuste anual pelo IPCA, qualquer das partes poderá requerer revisão do valor locatício, nos termos da Lei 8245/1991 e Art. 124 da Lei 14133/2021.

Parágrafo Terceiro: A suspensão prevista na cláusula 3.6 somente poderá ser efetivada após notificação formal à LOCADORA, com prazo mínimo de 60 (sessenta) dias para regularização, assegurados o contraditório e a ampla defesa. Em situações de risco iminente à segurança dos ocupantes, devidamente documentadas, o prazo mínimo será de 15 (quinze) dias.

CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA.

4.1 A LOCADORA obriga-se a:

4.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

4.1.2 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

4.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

4.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

4.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.6 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, assinado por ambas as partes, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

4.1.7 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;

4.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

4.1.9 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação, em compatibilidade com as obrigações assumidas, nos termos do art. 92, inciso XVI, da Lei nº 14133/2021;

4.1.10 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4.1.11 Executar os reparos de natureza estrutural necessários à manutenção da integridade física da edificação.

4.1.12 Manter regularizada a documentação do imóvel, inclusive quanto às condições legais, fiscais e administrativas necessárias à locação;

4.1.13 Manter vigente o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB ou documento equivalente exigido pela legislação aplicável, devendo cumprir eventuais exigências dos órgãos competentes para as renovações.

4.1.14 Comunicar previamente ao LOCATÁRIO qualquer fato ou intervenção que possa impactar o regular funcionamento das atividades desenvolvidas no imóvel;

4.1.15 Permitir independentemente de anuência prévia e específica da LOCADORA a destinação de espaços internos do imóvel para utilização institucional por órgãos

essenciais à administração da Justiça, tais como Ordem dos Advogados do Brasil, Ministério Público, Defensoria Pública, instituições bancárias, lanchonetes e serviços congêneres, de forma onerosa ou gratuita, quando houver interesse da Administração e necessidade vinculada ao regular funcionamento das atividades jurisdicionais.

4.1.16 Em caso de alienação do imóvel durante a vigência contratual, a LOCADORA obriga-se a assegurar a manutenção integral da locação até o término do prazo pactuado, observadas as disposições da Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA QUINTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

5.1 O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

5.1.1 Utilizar o imóvel para funcionamento das atividades jurisdicionais e administrativas da Comarca de Bertioga, sem prejuízo de destinação de espaços internos do imóvel para utilização institucional por órgãos essenciais à administração da justiça;

5.1.2 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

5.1.3 Zelar pela conservação do imóvel durante a vigência contratual, promovendo os serviços de manutenção ordinária decorrentes do uso regular da edificação;

5.1.4 Realizar, junto com a LOCADORA a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pela LOCADORA os eventuais defeitos existentes;

5.1.5 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

5.1.6 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar à LOCADORA, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

5.1.7 Comunicar formalmente à LOCADORA eventual ocorrência de defeitos estruturais, vícios construtivos ou necessidade de reparos de responsabilidade do proprietário.

5.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

5.1.9 Pagar as despesas de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, internet e demais serviços vinculados à utilização do imóvel;

5.1.10 Responder e arcar com os tributos e encargos incidentes sobre a propriedade do imóvel, notadamente o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);

5.1.11 Observar as normas de segurança, acessibilidade, prevenção contra incêndio e demais exigências legais aplicáveis à utilização do imóvel.

5.1.12 Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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 SEXTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6.1 Toda benfeitoria de natureza estrutural e sem caráter emergencial deverá ser precedida de notificação formal à LOCADORA, com prazo mínimo de 60 (sessenta) dias para que o próprio proprietário execute as intervenções que lhe competem, em caso de inércia, o LOCATÁRIO poderá realizar modificações e obras sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

6.2 Em caso de urgência devidamente comprovada e documentada, o prazo mínimo de notificação prévia à LOCADORA será de 15 (quinze) dias.

6.2.1 As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pela LOCADORA;

6.3. As **benfeitorias úteis** realizadas pelo LOCATÁRIO, observados os requisitos, a notificação prévia e o prazo previstos na cláusula 6.1, serão indenizáveis pela LOCADORA, assegurando-se ao LOCATÁRIO o exercício do direito de retenção caso não ocorra o pagamento da respectiva indenização no curso do devido processo administrativo.

6.4 Adaptações internas, instalação de equipamentos, divisórias, revestimentos e quaisquer intervenções que não afetem a estrutura do imóvel e atendam exclusivamente às necessidades operacionais do LOCATÁRIO, inclusive obras decorrentes da destinação de espaços a terceiros não geram direito a indenização, compensação ou retenção de aluguéis em face da LOCADORA;

6.5 As benfeitorias úteis e adaptações poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

6.6 As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância da LOCADORA;

6.7 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.

6.8 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

6.9 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

6.10 Finda a locação, será o imóvel devolvido à LOCADORA, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA SÉTIMA - RESCISÃO / EXTINÇÃO

7.1 O presente contrato poderá ser rescindido por inadimplemento, mediante notificação prévia à LOCADORA, observados o devido processo administrativo, o contraditório, a ampla defesa e o interesse público, respeitado o prazo mínimo de 30 (trinta) dias, e o prazo máximo a ser definido pelo LOCATÁRIO, para adoção de medidas de saneamento da obrigação descumprida, hipótese na qual, a adoção efetiva de providencias saneadoras dentro do aludido prazo afastará a possibilidade de rescisão; podendo ainda ser rescindido nos seguintes casos:

a) no caso de impedimento ao perfeito exercício da locação pactuada neste instrumento;
b) no caso de inadimplemento de qualquer obrigação contratual.
c) no caso incêndio ou acidente que conduza à reconstrução ou reforma do imóvel objeto deste, rescindir-se-á a locação, sem prejuízo da responsabilidade do LOCATÁRIO, se o fato ocorreu por sua culpa.

7.2 As partes poderão em comum acordo extinguir este contrato a qualquer tempo, por motivo de interesse público e em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta, observando-se a supremacia do interesse público e sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, a ser apuradas por meio do devido processo administrativo, respeitando os princípios de contraditório e ampla defesa.

7.3 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, mediante processo administrativo prévio, assegurando o contraditório e a ampla defesa.

7.4 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.

7.5 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, 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.

7.6 O presente Contrato é celebrado para atender às disposições do Termo de Convênio nº 000.159/2024/CV, firmado com o Tribunal de Justiça de São Paulo. Em razão de sua vinculação ao referido Convênio, as partes acordam que o presente instrumento poderá ser rescindido de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização, na hipótese de término, extinção, rescisão, suspensão ou não renovação do mencionado Convênio, sem que disso decorra qualquer ônus para as partes, ressalvadas as obrigações já executadas até a data da rescisão.

7.7 O presente Contrato poderá ser rescindido antecipadamente pelo LOCATÁRIO, mediante comunicação prévia à LOCADORA, na hipótese de transferência das atividades da Comarca para sede própria futura, sem que disso decorra direito à indenização, ressalvados os valores devidos até a efetiva data da rescisão.

7.8 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação, devendo ser observados os princípios de direito que norteiam os atos da administração, tais como o contraditório, ampla defesa, razoabilidade, proporcionalidade, e o devido processo legal administrativo.

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

7.10 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:
a) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
b) Indenizações e multas.

7.11 Em observância à natureza permanente das atividades jurisdicionais desenvolvidas no imóvel e à necessidade de preservação da continuidade dos serviço público, eventual denúncia vazia, resilição unilateral ou manifestação de desinteresse na continuidade da locação por qualquer das partes deverá ser formalizada com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias, da data prevista para desocupação do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA - SUCESSÃO E HERDEIROS

8.1 O presente contrato obrigará a herdeiros, sucessores ou cessionários de ambas as partes.

CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.2 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.3 O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.4 A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.5 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9.6 A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

10.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará a LOCADORA, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade

daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
II. Der causa à inexecução total do contrato;
III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

c. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. A LOCADORA apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;
II. A LOCADORA fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
V. Praticar ato lesivo previsto em legislação específica.

d. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;
II- as peculiaridades do caso concreto;
III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

10.3 Os prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

10.4 As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PUBLICAÇÃO.

11.1 Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 FORO - As partes elegem, em comum acordo, o Foro da Comarca do Guarujá, para qualquer procedimento relacionado com o cumprimento deste contrato.

12.2 Para fins de eficácia perante terceiros e garantia da continuidade da relação locatícia, poderá a Administração promover o registro do contrato junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 167, inciso I, item 3, da Lei nº 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos, do art. 576, § 2º, do Código Civil e do art. 8º da Lei nº 8245/1991.

12.3 As obras em andamento, que estejam de acordo com o cronograma indicado pela LOCADORA, no Ofício nº 12/2026 da Diretoria do Fórum da Comarca de Bertioga, não configuram inadimplemento, não ensejam penalidades previstas na Cláusula 3.6 e Cláusula 10, devendo a LOCADORA informar o LOCATÁRIO acerca do efetivo cumprimento do cronograma estabelecido.

12.4. Estando as partes concordes com as cláusulas transcritas no presente Contrato, assinam os representantes, em três vias de igual teor e forma, conforme normas estabelecidas pela Legislação vigente.

Bertioga, 15 de junho de 2026.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BERTIOGA
ÊNIO XAVIER
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

gov.br Documento assinado digitalmente
VALDIR DE ANDRADE
Data: 15/06/2026 18:02:48-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ANDRADE DO GUARUJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
VALDIR DE ANDRADE
SÓCIO PROPRIETÁRIO

Testemunhas:

01-_____
Vinicius Vieira Dias da Cruz
Registro PMB nº 5902

02-_____
Cristina Raffa Volpi
Registro PMB nº 5672