



Prefeitura Municipal de Bento de Abreu

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Nº 022/2025

Processo nº 034/2025 – Inexigibilidade nº 008/2025

Pelo presente instrumento particular de contrato, as partes: PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO DE ABREU, CNPJ-MF: 44.447.944/0001-87, sita a Rua 27 de Março nº 390, Centro, na cidade de Bento de Abreu-SP, CEP 16790-000, neste ato representada pela Prefeita Municipal, TEREZINHA DO CARMO SALESSE, portador da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 16.873.457-6, inscrita no CPF-MF sob o nº 072.199.188-28, doravante denominada simplesmente de **LOCATÁRIA**, e de outro lado **CLAUDINEI CALDATO**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 17.649.169 e inscrito no CPF-MF sob o nº 085.514.448-32, residente e domiciliado na Rua Ernesto Scatena nº 519, Centro, nesta cidade de Bento de Abreu-SP, CEP 16790-000, doravante denominada simplesmente de **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo nº 034/2024 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 2021, Lei Complementar nº 123/06, Decreto nº 131/2023, demais normas pertinentes e pelas condições estabelecidas pelo presente Edital, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº 008/2024, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui-se como objeto do presente contrato a locação de um imóvel urbano em alvenaria localizado à Rua Ernesto Scatena nº 206, Centro, na cidade de Bento de Abreu-SP, com as características descritas no Laudo de Avaliação constante Processo de Licitação nº 034/2025, Inexigibilidade nº 008/2025.

1.2. O imóvel será destinado exclusivamente à instalação da Delegacia de Polícia do Município de Bento de Abreu, sendo proibida à Locatária utilizá-lo para outras finalidades sem a autorização prévia e por escrito da o sob pena, em caso de violação, de multa e demais penalidades previstas na legislação aplicável.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA ENTREGA DO IMÓVEL

2.1. LOCADOR E LOCATÁRIA estão cientes e de acordo com a avaliação do estado de conservação do bem locado.

2.2. Feito a entrega das chaves do imóvel à LOCATÁRIA, no ato da assinatura do contrato, poderá ela utilizar o imóvel na forma que se fizer necessário para os fins de guarda dos materiais e estruturas.

2.3. Vencendo o prazo de locação, o imóvel deverá ser restituído na forma em que se apresenta no Laudo de Avaliação atestando o estado de conservação do bem, anexo ao Processo de Licitação nº 034/2025, Inexigibilidade nº 008/2025.



Prefeitura Municipal de Bento de Abreu

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO CONTRATO

3.1 A LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR pela locação do imóvel descrito na cláusula primeira a importância mensal de **R\$ 3.800,00 (três e oitocentos reais) mensais**, totalizando R\$ 45.600,00 ao ano.

3.2. Durante a vigência, assim como uma eventual prorrogação, a LOCATÁRIA será responsável pelo pagamento das contas de consumo e uso de energia elétrica e água e esgoto que incidam sobre o imóvel, bem como por eventuais multas e infrações que venham a causar.

CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO

4.1. O pagamento será efetuado todo dia 10 (dez) de cada mês, mediante recibo do LOCADOR.

4.2. O pagamento será feito mediante crédito em conta corrente em nome do LOCADOR.

CLÁUSULA QUINTA – DOS DEVERES DAS PARTES

5.1. São deveres do LOCADOR, entre outros:

- I. Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV. Realizar os reparos e consertos imprescindíveis e de caráter estrutural, que não sejam decorrentes do uso cotidiano nem das atividades do locatário. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los. Se os reparos durarem mais de 30 (trinta) dias o locatário poderá rescindir o contrato, sem a imposição de multa;
- V. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- VI. Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

5.2. São deveres do locatário, entre outros:

- I. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo, local e forma convencionados;
- II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- III. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, independentemente de notificação;
- IV. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, visitantes, prepostos ou terceiros;
- VI. Não fazer modificações internas ou externas, benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias no imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador.
- VII. Não ceder, emprestar, sublocar ou alterar o imóvel e o presente contrato, sem o consentimento prévio e por escrito do locador, sendo que a demora deste em reprimir a infração não constitui consentimento tácito;



Prefeitura Municipal de Bento de Abreu

- VIII. Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao locatário;
- IX. Pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, água, esgoto e correlatos, até a efetiva devolução do imóvel;

CLÁUSULA SEXTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 6.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o LOCADOR quando:
- der causa à inexecução parcial do contrato;
 - der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
 - der causa à inexecução total do contrato;
 - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
 - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
 - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
 - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
 - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
 - fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
 - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 6.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:
- Advertência**, quando o LOCADOR der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);
 - Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
 - Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei)
 - Multa:**
 - moratória de 0,5% por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;
 - compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;
- 6.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à LOCATÁRIA (artigo 156, § 9º).
- 6.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (artigo 156, §7º).



Prefeitura Municipal de Bento de Abreu

- 6.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157)
- 6.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pela LOCATÁRIA ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente (artigo 156, §8º).
- 6.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.
- 6.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao LOCADOR, observando-se o procedimento previsto no **caput** e parágrafos do artigo 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.
- 6.6. Na aplicação das sanções serão considerados (artigo 156, §1º):
- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - b) as peculiaridades do caso concreto;
 - c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - d) os danos que dela provierem para o Contratante;
 - e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 6.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (artigo 159)
- 6.8. A LOCATÁRIA deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (artigo 161).
- 6.9. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

- 7.1. O contrato se extingue quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.
- 7.2. O contrato pode ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para a LOCATÁRIA, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.
- 7.3. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do LOCADOR pela LOCATÁRIA nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.
- 7.4. 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.



Prefeitura Municipal de Bento de Abreu

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

7.6. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

7.7. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

7.8. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

7.8.1. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

7.8.2. Indenizações e multas.

CLÁUSULA OITAVA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

8.1 Os recursos necessários ao adimplemento das obrigações decorrentes do presente contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

020200 – SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO

04.122.0026.2009.0000 – Manutenção das Atividades de Serviços Gerais

3.3.90.36.15 – Locação de Imóveis

Ficha 270

CLÁUSULA NONA – DA VINCULAÇÃO AO PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE E OBRIGAÇÃO DO LOCADOR DE MANTER, DURANTE A EXECUÇÃO DO CONTRATO, AS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO/QUALIFICAÇÃO

9.1 O presente Contrato está vinculado em todos os seus termos, a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 008/2025 – PROCESSO Nº 034/2025.

9.2 Fica obrigado o LOCADOR em manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação/qualificação exigidas em Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA VIGÊNCIA

10.1 A vigência do presente contrato será de 12 (doze) meses, de 23 de abril de 2025 a 22 de abril de 2026, contados da assinatura, nos termos do artigo 106, ambos da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021.

10.2 A Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção, nos termos do artigo 106, II, da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021;

10.3 A Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem, adotado o procedimento estabelecido nos itens 6.1.2 e 6.1.3 deste contrato.

10.4 O prazo de vigência estabelecido no item 10.1 poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.



Prefeitura Municipal de Bento de Abreu

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO REAJUSTE

11.1 O valor pactuado no presente contrato será reajustado anualmente pelo índice do IPCA, desde a data da avaliação do valor do aluguel, nos termos do artigo 92, § 3º da Lei 14.133/2021, em caso de prorrogação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

12.1 Os casos omissos que porventura possam surgir no cumprimento do presente acordo entre a LOCATÁRIA e o LOCADOR, alterar-se-ão, se for o caso, os termos do presente Contrato.

12.2 A LOCATÁRIA poderá fazer todas as adaptações e reforma necessárias nos cômodos locados para a instalação a que se destina.

12.3 As reformas procedidas nos cômodos objeto do presente contrato serão descontadas no aluguel pactuado, sempre que trouxerem benfeitorias permanentes ao imóvel locado.

12.4 Na hipótese das reformas não trazerem benfeitorias permanentes ao imóvel locado, serão procedidas às custas da LOCATÁRIA que poderá levá-las ao término do prazo de vigência da locação, sempre que isso não importe prejuízos ao imóvel locado.

12.5 As despesas referentes a serviços de utilidade pública, tais como fornecimento de água, energia e telefone são de responsabilidade da LOCATÁRIA.

12.6 As despesas decorrentes do pagamento do IPTU são de responsabilidade do LOCADOR.

12.7 A LOCATÁRIA se compromete a conservar o imóvel em boas condições de higiene e conservação, zelando pelas instalações e benfeitorias enquanto perdurar a locação, até a efetiva entrega das chaves, restituindo o imóvel no estado em que o recebeu.

12.8 Constituem obrigação da LOCATÁRIA às despesas decorrentes da locação, ficando responsável por todos os prejuízos que venha acarretar, inclusive multas, juros de mora e demais cominações.

12.9 O recebimento das chaves do imóvel, finda ou extinta a locação, será precedida de vistoria pelo LOCADOR ou seu representante a fim de constatar o estado em que se encontra o imóvel e suas instalações, devendo a LOCATÁRIA providenciar o conserto das irregularidades por ventura encontradas.

12.10 No caso de serem constatados danos causados ao imóvel, durante o seu uso, e a LOCATÁRIA não providenciar, de imediato, os reparos e consertos dos mesmos, o LOCADOR ficará desde já autorizado pela LOCATÁRIA a providenciar os devidos reparos e consertos, correndo essas despesas por conta da LOCATÁRIA até o dia em que o imóvel seja entregue devidamente reparado.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

13.1. Aplica-se ao presente contrato, inclusive aos casos omissos, as disposições da Lei 14.133/2021 e, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e normas de Direito Privado.



Prefeitura Municipal de Bento de Abreu

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA FISCALIZAÇÃO

13.1. A fiscalização sobre a execução dos serviços objeto deste contrato será exercida pelo Sr. Adriano Sérgio Rosa de Lima, nos termos do Decreto Municipal nº 3.157, de 03 de fevereiro de 2025.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

14.1 Fica eleito o Foro da Comarca do Município de Valparaíso-SP, com recusa expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir eventuais celeumas que advenham da execução do presente contrato;

14.2 E por estarem justos e contratados, LOCATÁRIA E LOCADOR, mutuamente assinam o presente instrumento contratual, em quatro vias de igual valor e teor e para todos os efeitos legais.

Bento de Abreu, 23 de abril de 2025.

TEREZINHA DO CARMO SALESSE
Prefeita Municipal
Locatária

CLAUDINEI CALDATO
Locador



Prefeitura Municipal de Bento de Abreu

ANEXO LC-01 – TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO (CONTRATOS) (REDAÇÃO DADA PELA RESOLUÇÃO Nº 11/2021)

CONTRATANTE: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO DE ABREU**

CONTRATADA: **CLAUDINEI CALDATO**

CONTRATO Nº (DE ORIGEM): **022/2025**

OBJETO: **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL URBANO EM ALVENARIA LOCALIZADO À RUA ERNESTO SCATENA Nº 206, CENTRO, NA CIDADE DE BENTO DE ABREU-SP, PARA INSTALAÇÃO DA DELEGACIA DE POLÍCIA DE BENTO DE ABREU.**

ADVOGADO (S)/Nº OAB: (*)

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

- a) O ajuste acima referido estará sujeito 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 dados abaixo indicados, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCE/SP;
- 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) Qualquer alteração de endereço – residencial ou eletrônico – ou telefone de contato deverá ser comunicada pelo interessado, peticionando no processo.

2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:

- a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e conseqüente 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.

Bento de Abreu, 23 de abril de 2025.

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome: TEREZINHA DO CARMO SALESSE

Cargo: Prefeita Municipal

CPF: 072.199.188-28

RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

Nome: TEREZINHA DO CARMO SALESSE

Cargo: Prefeita Municipal

CPF: 072.199.188-28

Assinatura: _____



Prefeitura Municipal de Bento de Abreu

Responsáveis que assinaram o ajuste:

Pelo CONTRATANTE:

Nome: TEREZINHA DO CARMO SALESSE

Cargo: Prefeita Municipal

CPF: 072.199.188-28

Assinatura: _____

Pela CONTRATADA:

Nome: CLAUDINEI CALDATO

Cargo: Proprietário

CPF: 085.514.448-32

Assinatura: _____

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:

Nome: TEREZINHA DO CARMO SALESSE

Cargo: Prefeita Municipal

CPF: 072.199.188-28

Assinatura: _____

GESTORES DO CONTRATO:

Nome: ADRIANO SÉRGIO ROSA DE LIMA

Cargo: Assessor de Gabinete

CPF: 042.032.768-10

Assinatura: _____

DEMAIS RESPONSÁVEIS:

Tipo de ato sob sua responsabilidade:

Nome:

Cargo:

CPF:

Assinatura: _____

(*) – O Termo de Ciência e Notificação e/ou Cadastro do(s) Responsável(is) deve identificar as pessoas físicas que tenham concorrido para a prática do ato jurídico, na condição de ordenador da despesa; de partes contratantes; de responsáveis por ações de acompanhamento, monitoramento e avaliação; de responsáveis por processos licitatórios; de responsáveis por prestações de contas; de responsáveis com atribuições previstas em atos legais ou administrativos e de interessados relacionados a processos de competência deste Tribunal. Na hipótese de prestações de contas, caso o signatário do parecer conclusivo seja distinto daqueles já arrolados como subscritores do Termo de Ciência e Notificação, será ele objeto de notificação específica. (inciso acrescido pela Resolução nº 11/2021)



Prefeitura Municipal de Bento de Abreu