



MUNICÍPIO DE GUAÍRA
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
CNPJ: 48.344.014/0001-59 Fone: (17) 3332-5100
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000
Guaíra - Estado de São Paulo
www.guaيرا.sp.gov.br
compras@guaيرا.sp.gov.br



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 234/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE ENTRE SI CELEBRAM O
MUNICÍPIO DE GUAÍRA, E LAURIANE
JABOUR JUNQUEIRA.

O **MUNICÍPIO DE GUAÍRA**, órgão público, com sede na Avenida Gabriel Garcia Leal, na cidade de Guaíra/SP, inscrito (a) no CNPJ sob o nº 48.344.014/0001-59, neste ato representada pela Diretora de Assistência, Desenvolvimento e Inclusão Social, a Sra. Silmara Aparecida Dos Reis Cipriano, portador do RG nº [REDACTED] e inscrito no CPF/MF nº [REDACTED], residente e domiciliado a [REDACTED], doravante denominado(a) **LOCATÁRIO(A)**, e de outro proprietários **Lauriane** Jabour Junqueira, brasileira, fisioterapeuta, portadora da cédula de identidade de RG nº: [REDACTED], e CPF nº: [REDACTED] em [REDACTED] com [REDACTED], analista de contratos portador do RG [REDACTED] e CPF nº: [REDACTED] residentes e domiciliados na cidade [REDACTED] **José** Garcia Junqueira Neto RG nº: [REDACTED], CPF nº: [REDACTED] e **Marcel** Jabour Junqueira RG nº [REDACTED] e CPF nº: [REDACTED] com procuração para os últimos dois (José e Marcel) a Sra. **Badia** Jabour Junqueira, brasileira, viúva, professora RG nº [REDACTED] CPF nº [REDACTED] residente e domiciliada a rua: [REDACTED] doravante designada **LOCADORA** a Sra. Lauriane Jabour Junqueira, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 280/2023 Dispensa nº: 83/2023 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as condições a seguir enunciadas:

1. DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a **Locação de imóvel** pelo prazo de 60 meses, situado na Avenida Gabriel Garcia Leal, nº1.610 – Bairro: Paranoá – Guaíra/SP – para abrigar as instalações do Departamento de Assistência Social pelo valor de R\$8.000,00 (Oito mil reais) mensais - (Valor Total dos 60 meses de R\$480.000,00- Quatrocentos e oitenta mil reais).

2. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

3. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

1



MUNICÍPIO DE GUAÍRA
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
CNPJ: 48.344.014/0001-59 Fone: (17) 3332-5100
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000
Guairá - Estado de São Paulo
www.guaira.sp.gov.br
compras@guaira.sp.gov.br



3.1. A Locadora obriga-se a:

- 3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, pelo período de 3 meses após a locação;
- 3.1.5. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.6. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.7. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de hidráulico e a rede elétrica;
- 3.1.8. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 3.1.9. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. **DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

4.1. A Locatária obriga-se a:

- 4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2. 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;
- 4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados e terceiros;
- 4.1.7. 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 prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

2



MUNICÍPIO DE GUAÍRA
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
CNPJ: 48.344.014/0001-59 Fone: (17) 3332-5100
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000
Guairá - Estado de São Paulo
www.guaira.sp.gov.br
compras@guaira.sp.gov.br



FR

5. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. O LOCATÁRIO, goza do direito de retenção, no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com expresse consentimento do locador, com direito de retenção dos valores devidos a título de locação, ou do próprio imóvel até a quitação dos valores empregados nas benfeitorias, de acordo com o art. 35, da Lei nº 8.245, de 1991 e art. 578, do Código Civil.

5.2. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, arcando com as despesas destas adaptações.

5.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios, desde que não prejudique a estrutura original do imóvel.

6. DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel é de R\$ 8.000,00 (Oito mil reais) **mensais**, (Valor Total dos 60 meses de R\$480.000,00- Quatrocentos e oitenta mil reais).

7. DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

7.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

7.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

7.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.(Banco do Brasil-Agencia 0475-8- conta nº:108.140-3)

7.5. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.6. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;



MUNICÍPIO DE GUAÍRA
Paço Municipal “Messias Cândido Faleiros”
CNPJ: 48.344.014/0001-59 Fone: (17) 3332-5100
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000
Guairá - Estado de São Paulo
www.guaira.sp.gov.br e-mail:
compras@guaira.sp.gov.br



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

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = \frac{(TX)}{365} \quad I = \frac{(6/100)}{365} \quad I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

8. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses**, com início na data de 02/10/2023 a 01/10/2028, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991.

9. DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

10. DO REAJUSTE

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município deste exercício, na dotação abaixo discriminada: 08.122.0013.2077.0000 – Administração da Assistência Social, 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física, ficha 490- Reserva de dotação nº: 785.

12. DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por **SILMARA APARECIDA DOS REIS CIPRIANO**, um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.



MUNICÍPIO DE GUAÍRA
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
CNPJ: 48.344.014/0001-59 Fone: (17) 3332-5100
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000
Guairá - Estado de São Paulo
www.guaira.sp.gov.br e-mail:
compras@guaira.sp.gov.br



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

13. DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

14. DA RESCISÃO CONTRATUAL

14.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

14.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

14.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

14.4. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas (Art. 78, XII da Lei de Licitações) a LOCATÁRIA 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 a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

14.5. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

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

14.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento, ou pessoalmente.

14.8. 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.

14.9. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

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



MUNICÍPIO DE GUAÍRA
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
CNPJ: 48.344.014/0001-59 Fone: (17) 3332-5100
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000
Guairá - Estado de São Paulo
www.guaira.sp.gov.br e-mail:
compras@guaira.sp.gov.br



14.9.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.9.3. Indenizações e multas.

15. DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

16. DO FORO

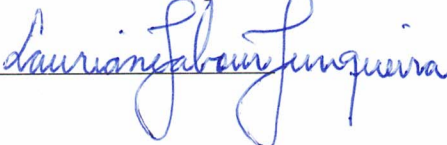
16.1. Fica eleito o foro da Comarca de Guairá, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

16.2. E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Município de Guairá/SP, 02 de outubro de 2.023.


MUNICÍPIO DE GUAÍRA
Silmara Aparecida dos Reis Cipriano
Diretora de Assistência Social
REPRESENTANTE LEGAL DA LOCATÁRIA

PROPRIETÁRIA
Nome: Lauriane Jabour Junqueira

Assinatura: 

PROCURADORA
Nome: Badia Jabour Junqueira

Assinatura: 







MUNICÍPIO DE GUAÍRA
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
CNPJ: 48.344.014/0001-59 Fone: (17) 3332-5100
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000
Guairá - Estado de São Paulo
www.guaira.sp.gov.br e-mail:
compras@guaira.sp.gov.br



83
R

ANEXO PC-02
CADASTRO DO RESPONSÁVEL

ÓRGÃO OU ENTIDADE: MUNICÍPIO DE GUAÍRA/SP _____

NOME: ANTONIO MANOEL DA SILVA JUNIOR _____

CARGO: PREFEITO MUNICIPAL _____

CPF: [REDACTED] _____

PERÍODO DE GESTÃO: 2021/2024 _____

As informações pessoais dos responsáveis estão cadastradas no módulo eletrônico do Cadastro TCESP, conforme previsto no Artigo 2º das Instruções nº01/2020, conforme "Declaração de Atualização Cadastral" ora anexada (s).

ANTONIO MANOEL DA SILVA JUNIOR
PREFEITO



MUNICÍPIO DE GUAÍRA
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
CNPJ: 48.344.014/0001-59 Fone: (17) 3332-5100
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000
Guairá - Estado de São Paulo
www.guaira.sp.gov.br e-mail:
compras@guaira.sp.gov.br



84
K

ANEXO LC-01

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO
Redação dada pela Resolução nº 11/2021

CONTRATANTE: MUNICIPIO DE GUAIRA _____
CONTRATADA: LAURIANE JABOUR JUNQUEIRA E OUTROS _____
CONTRATO Nº 234/2023 _____
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 83/2023 _____
OBJETO: Locação de imóvel na Avenida Gabriel Garcia Leal, nº1.610 – Bairro: Paranoá – Guairá/SP – para abrigar as instalações do Departamento de Assistência Social. _____

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

- 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;
- 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, conforme dados abaixo indicados, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;
- 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;
- Qualquer alteração de endereço – residencial ou eletrônico – ou telefones de contato deverá ser comunicada pelo interessado, peticionando no processo.

2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:

- O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e conseqüente publicação;
- 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.

Guairá/SP 02 de outubro de 2023 _____

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome: SILMARA APARECIDA DOS REIS CIPRIANO _____
Cargo: DIRETORA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL _____
CPF: _____

Responsáveis que assinaram o ajuste:

Pela CONTRATANTE:

Nome: SILMARA APARECIDA DOS REIS CIPRIANO _____
Cargo: DIRETORA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL _____
CPF: _____
Data de Nascimento: _____

[Handwritten signatures and initials]



MUNICÍPIO DE GUAÍRA
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
CNPJ: 48.344.014/0001-59 Fone: (17) 3332-5100
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000
Guairá - Estado de São Paulo
www.guaira.sp.gov.br e-mail:
compras@guaira.sp.gov.br



85

Pela CONTRATADA:

Nome: Lauriane Jabour Junqueira _____

Cargo: Proprietária _____

CPF: [REDACTED] _____

Assinatura: X *Lauriane Jabour Junqueira* _____

Badia Jabour Junqueira, brasileira, viúva, professora RG [REDACTED] CPF nº: [REDACTED]
residente e domiciliada a [REDACTED]

Nome: Badia Jabour Junqueira _____

Cargo: Procuradora por José e Marcel _____

CPF: [REDACTED] _____

Assinatura: X *Badia Jabour Junqueira* _____

(*) 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).

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



MUNICÍPIO DE GUAÍRA
Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"
CNPJ: 48.344.014/0001-59 Fone: (17) 3332-5100
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000
Guairá - Estado de São Paulo
www.guaira.sp.gov.br
compras@guaira.sp.gov.br



86
X

**ANEXO LC-03
DECLARAÇÃO DE DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DO TCE-SP**

CONTRATANTE: MUNICÍPIO DE GUAÍRA/SP _____

CNPJ Nº: 48.344.014/0001-59 _____

CONTRATADA: LAURIANE JABOUR JUNQUEIRA E OUTROS _____

DATA ASSINATURA DO CONTRATO: 02 de outubro de 2.023 _____


VALOR DO CONTRATO: R\$8.000,00 (Oito mil reais) por mês. _____

VIGÊNCIA/ VALIDADE: 60 (sessenta) meses 02/10/2023 A 01/10/20203 _____

OBJETO: Locação de imóvel na Avenida Gabriel Garcia Leal, nº1.610 – Bairro: Paranoá – Guairá/SP – para abrigar as instalações do Departamento de Assistência Social

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.

Guairá/SP, 02 de outubro de 2.023



SILMARA APARECIDA DOS REIS CIPRIANO
DIRETORA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
e-mail institucional: dadis@guaira.sp.gov.br

