



**Processo Administrativo nº 31/2025**

**Inexigibilidade nº 12/ 2025**

**CONTRATO Nº 52/2025**

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 52/2025, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO CONSELHO TUTELAR QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE GUAÍRA/SP, E O LOCADOR VALTER FÁVERO.

O MUNICÍPIO DE GUAÍRA, com sede na Avenida Gabriel Garcia Leal, nº 676, Bairro Maracá, na cidade de Guaíra/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 48.344.014/0001-59, neste ato representada por seu Exmo. Prefeito Municipal, Sr. ANTONIO MANOEL DA SILVA JUNIOR, Matrícula Funcional nº 4345, o qual através do Decreto nº 7394 de 10 de fevereiro de 2025, publicada no DOM de 10 de fevereiro de 2025, veio a nomear o responsável pela assinatura deste CONTRATO, a Diretora de Assistência, Des. E Inclusão Social, Sra. APARECIDA FERREIRA DOS SANTOS, portadora da Matrícula Funcional nº 1515, doravante denominado LOCATÁRIO, e de outro lado VALTER FÁVERO, inscrito(a) no CPF sob o nº [REDACTED] sediado(a) na RUA AMÉLIO ALVES DE LIMA, 150, PORTAL DO IPÊ – GUAÍRA/SP. CEP. 14791-342, doravante designado LOCADOR, neste ato representado(a) por seu Proprietário, VALTER FÁVERO, RG. [REDACTED] e CPF. [REDACTED] conforme atos constitutivos da empresa OU procuração apresentada nos autos, tendo em vista o que consta no Processo nº 31/2025 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade n. 12/2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a **locação de imóvel situado no endereço Avenida 15 nº 554, bairro Centro**, no Município de Guaíra, objeto da matrícula nº 2013, do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Guaíra/SP, para abrigar as instalações do CONSELHO TUTELAR.

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO**

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

**3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

**3.1. O LOCADOR 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. 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 do LOCATÁRIO;





**MUNICÍPIO DE GUAÍRA**  
**Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"**  
**DIRETORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

CNPJ: 48.344.014/0001-59

Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000

Guaíra - Estado de São Paulo Fone: (17) 3332-5100

[www.guaira.sp.gov.br](http://www.guaira.sp.gov.br) e-mail: [compras@guaira.sp.gov.br](mailto:compras@guaira.sp.gov.br)



- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9. *Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:*
  - 3.1.9.1. *obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;*
  - 3.1.9.2. *pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;*
  - 3.1.9.3. *obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;*
  - 3.1.9.4. *indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;*
  - 3.1.9.5. *instalação de equipamento de segurança e de incêndio;*
- 3.1.10. *Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;*
- 3.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;
- 3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de *condicionadores de ar (caso houver), combate a incêndio (se solicitado)*, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com perfeito funcionamento dos equipamentos;
- 3.1.13. *Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas (quando houver);*
- 3.2. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
  - 3.2.1. Pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo;
  - 3.2.2. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
  - 3.2.3. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
  - 3.2.4. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente e anualmente a matrícula atualizada do imóvel.

#### 4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

##### 4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:



**MUNICÍPIO DE GUAÍRA**  
**Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"**  
**DIRETORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

CNPJ: 48.344.014/0001-59  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000  
Guairá - Estado de São Paulo Fone: (17) 3332-5100  
[www.guaira.sp.gov.br](http://www.guaira.sp.gov.br) e-mail: [compras@guaira.sp.gov.br](mailto:compras@guaira.sp.gov.br)



- 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;
- 4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento 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 elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.6. Consentir 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;
- 4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 4.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
- a. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
  - b. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
  - c. *manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;*
  - d. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- 4.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 4.1.12. 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 prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

3



**MUNICÍPIO DE GUAÍRA**  
**Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"**  
**DIRETORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

CNPJ: 48.344.014/0001-59  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000  
Guairá - Estado de São Paulo Fone: (17) 3332-5100  
[www.guaira.sp.gov.br](http://www.guaira.sp.gov.br) e-mail: [compras@guaira.sp.gov.br](mailto:compras@guaira.sp.gov.br)



4.1.13. 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/espaco físico locado

4.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

## 5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. 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, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

## 6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.3. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução contratual, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, materiais de consumo, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto contratado.

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

### Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.1.1. 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.

7.2. 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 o LOCADOR 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 o LOCATÁRIO.

7.3. A Administração deverá realizar consulta para:

a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação;



**MUNICÍPIO DE GUAÍRA**  
**Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"**  
**DIRETORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

CNPJ: 48.344.014/0001-59  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000  
Guaíra - Estado de São Paulo Fone: (17) 3332-5100  
[www.guaira.sp.gov.br](http://www.guaira.sp.gov.br) e-mail: [compras@guaira.sp.gov.br](mailto:compras@guaira.sp.gov.br)



b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).

7.4. Constatando-se, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.5. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.6. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.7. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação.

#### **Do Pagamento**

7.8. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.9. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice **IPCA** de correção monetária.

7.10. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.11. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.12. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.12.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

#### **8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses**, com início na data de 01/04/2025 e encerramento em 31/03/2030, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991 e nas hipóteses elencadas na lei 14.133/21, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo assinado entre as partes.

8.1.2. *A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:*

- a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.



**MUNICÍPIO DE GUAÍRA**  
**Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"**  
**DIRETORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

CNPJ: 48.344.014/0001-59  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000  
Guaiára - Estado de São Paulo Fone: (17) 3332-5100  
[www.guaira.sp.gov.br](http://www.guaira.sp.gov.br) e-mail: [compras@guaira.sp.gov.br](mailto:compras@guaira.sp.gov.br)



- 8.1.2.1. *O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.*
- 8.1.2.2. *A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.*
- 8.1.2.3. *O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.*
- 8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (*trinta dias*) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

**9. CLÁUSULA NONA - 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. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE**

- 10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em 28/03/2025.
- 10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice *Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M*, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela *Fundação Getúlio Vargas – FGV*, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.
- 10.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- 10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).
- 10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).
- 10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.
- 10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
- 10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.
- 10.9. 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.
- 10.10. Para formalização do apostilamento de aplicação do índice inflacionário anual, o LOCADOR deverá apresentar:
- 10.10.1. A Matrícula do Imóvel atualizada, comprovando a propriedade do imóvel;
- 10.10.2. Apresentar as documentações de habilitação fiscal, social e trabalhista e econômica e financeira atualizadas e
- 10.10.3. Caso haja débito junto a Fazenda Municipal, os valores devidos serão descontados dos alugueres mensalmente no limite de 30% do valor, até a extinção do valor devido, nos termos dos arts. 368 a 380 do Código Civil.

6



**MUNICÍPIO DE GUAÍRA**  
**Paço Municipal “Messias Cândido Faleiros”**  
**DIRETORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

CNPJ: 48.344.014/0001-59  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000  
Guaiára - Estado de São Paulo Fone: (17) 3332-5100  
[www.guaira.sp.gov.br](http://www.guaira.sp.gov.br) e-mail: [compras@guaira.sp.gov.br](mailto:compras@guaira.sp.gov.br)



**11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

08.122.0013.2077.0000 – MANUTENÇÃO DA ASSISTENCIA SOCIAL GERAL

11.2. *A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.*

**12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO**

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

12.1.1. O fiscal anotar 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.

12.1.2. 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.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

**13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES**

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

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3. 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.

**14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

(1) Multa Moratória de 0,5 % (meio por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 30 (trinta) dias;

(2) Multa Compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

(3) Multa Compensatória 5% a 20% do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

14.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

14.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.



**MUNICÍPIO DE GUAÍRA**  
**Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"**  
**DIRETORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

CNPJ: 48.344.014/0001-59  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000  
Guairá - Estado de São Paulo Fone: (17) 3332-5100  
[www.guaira.sp.gov.br](http://www.guaira.sp.gov.br) e-mail: [compras@guaira.sp.gov.br](mailto:compras@guaira.sp.gov.br)



14.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

14.8. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, 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 (art. 159).

14.9. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022.

## **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

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

15.2. 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 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

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

15.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

15.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

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

15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.3.3. Indenizações e multas.

15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles



**MUNICÍPIO DE GUAÍRA**  
**Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"**  
**DIRETORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

CNPJ: 48.344.014/0001-59  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000  
Guairá - Estado de São Paulo Fone: (17) 3332-5100  
[www.guaira.sp.gov.br](http://www.guaira.sp.gov.br) e-mail: [compras@guaira.sp.gov.br](mailto:compras@guaira.sp.gov.br)



seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

**16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS**

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n.º 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

**17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO**

17.1. Incumbirá ao contratante 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, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

**18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO**

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

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.

Guairá/SP, 01 de abril de 2025.

**APARECIDA FERREIRA DOS SANTOS**  
DIRETORA DE ASSIST. DES. E INC. SOCIAL  
MATRICULA FUNCIONAL Nº 1515

**VALTER FÁVERO**  
CPF. [REDACTED]  
LOCADOR



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



**ANEXO PC-02**  
**CADASTRO DO RESPONSÁVEL**

**ÓRGÃO OU ENTIDADE:** MUNICÍPIO DE GUAÍRA/SP \_\_\_\_\_

**NOME:** APARECIDA FERREIRA DOS SANTOS \_\_\_\_\_

**CARGO:** DIRETORA DE ASSIST. DES. E INC. SOCIAL \_\_\_\_\_

**MATRICULA FUNCIONAL Nº 1515** \_\_\_\_\_

**PERÍODO DE GESTÃO:** 2025/2028 \_\_\_\_\_

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).

  
**APARECIDA FERREIRA DOS SANTOS**  
DIRETORA DE ASSIST. DES. E INC.  
SOCIAL  
MATRICULA FUNCIONAL Nº 1515



**ANEXO LC-01**  
**TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO**  
**Redação dada pela Resolução nº 11/2021**

CONTRATANTE: MUNICIPIO DE GUAIRA \_\_\_\_\_  
CONTRATADO: VALTER FÁVERO \_\_\_\_\_  
CONTRATO Nº: 52/2025 \_\_\_\_\_  
OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO CONSELHO TUTELAR \_\_\_\_\_

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

**1. Estamos CIENTES de que:**

- 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;
- 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;
- 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;
- as informações pessoais dos responsáveis pela contratante e interessados 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)
- é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados

**2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:**

- O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente 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.

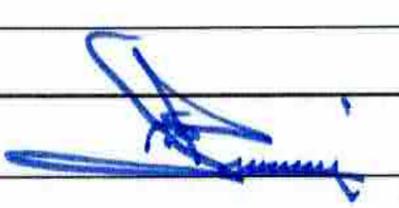
LOCAL e DATA: GUAÍRA/SP, 01 DE ABRIL DE 2025 \_\_\_\_\_

**AUTORIDADE MÁXIMA DO ORGÃO/ENTIDADE:**

Nome: ANTONIO MANOEL DA SILVA JUNIOR \_\_\_\_\_  
Cargo: PREFEITO MUNICIPAL \_\_\_\_\_  
Matricula Funcional nº 4345 \_\_\_\_\_

**RESPONSÁVEL PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME:**

Nome: ANTONIO MANOEL DA SILVA JUNIOR \_\_\_\_\_  
Cargo: PREFEITO MUNICIPAL \_\_\_\_\_  
Matricula Funcional nº 4345 \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_ 



**MUNICÍPIO DE GUAÍRA**  
**Paço Municipal "Messias Cândido Faleiros"**  
**DIRETORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

CNPJ: 48.344.014/0001-59  
Av. Gabriel Garcia Leal nº 676 - CEP - 14.790-000  
Guairá - Estado de São Paulo Fone: (17) 3332-5100  
[www.guaira.sp.gov.br](http://www.guaira.sp.gov.br) e-mail: [compras@guaira.sp.gov.br](mailto:compras@guaira.sp.gov.br)



**RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE.**

**Pela CONTRATANTE:**

NOME: APARECIDA FERREIRA DOS SANTOS \_\_\_\_\_

Cargo: DIRETORA DE ASSIST. DES. E INC. SOCIAL \_\_\_\_\_

Matricula Funcional nº 1515 \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Pela CONTRATADA:**

Nome: VALTER FÁVERO \_\_\_\_\_

Cargo: PROPRIETÁRIO \_\_\_\_\_

CPF Nº \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

**ORDENADORES DE DESPESAS DA CONTRATANTE:**

NOME: APARECIDA FERREIRA DOS SANTOS \_\_\_\_\_

Cargo: DIRETORA DE ASSIST. DES. E INC. SOCIAL \_\_\_\_\_

Matricula Funcional nº 1515 \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

**GESTOR DO CONTRATO:**

**Pela CONTRATANTE:**

NOME: JENIFFER EMANUELA FLORENCIO \_\_\_\_\_

Cargo: CHEFE DO DEPTO DE PROTEÇÃO SOCIAL ESPECIAL \_\_\_\_\_

Matricula Funcional nº 4429 \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

**FISCAL DO CONTRATO:**

**Pela CONTRATANTE:**

NOME: ELIANA MARIA RODRIGUES DELMONE SILVA \_\_\_\_\_

Cargo: CHEFE DO DEPTO DE PROTEÇÃO SOCIAL BÁSICA \_\_\_\_\_

Matricula Funcional nº 3089 \_\_\_\_\_

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).



**ANEXO LC-02**  
**DECLARAÇÃO DE DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DO TCE-SP**

CONTRATANTE: MUNICIPIO DE GUAIRA \_\_\_\_\_  
CNPJ: 48.344.014/0001-59 \_\_\_\_\_  
CONTRATADO: VALTER FÁVERO \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_  
CONTRATO Nº: 52/2025 \_\_\_\_\_  
DATA DE ASSINATURA: 01 DE ABRIL DE 2025 \_\_\_\_\_  
VIGÊNCIA / VALIDADE: 60 (sessenta) meses (01/04/2025 a 31/03/2030) \_\_\_\_\_  
OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO CONSELHO TUTELAR \_\_\_\_\_  
VALOR R\$: 120.000,00 (cento e vinte 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.

***Em se tratando de obras/serviços de engenharia:***

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, em especial, os a seguir relacionados, encontram-se no respectivo processo administrativo arquivado na origem à disposição do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, e serão remetidos quando requisitado:

- memorial descritivo dos trabalhos e respectivo cronograma físico-financeiro;
- orçamento detalhado em planilhas que expressem a composição de todos os seus custos unitários;
- previsão de recursos orçamentários que assegurem o pagamento das obrigações decorrentes de obras ou serviços a serem executados no exercício financeiro em curso, de acordo com o respectivo cronograma;
- comprovação no Plano Plurianual de que o produto das obras ou serviços foi contemplado em suas metas;
- as plantas e projetos de engenharia e arquitetura.

LOCAL e DATA: GUAÍRA/SP, 01 DE ABRIL DE 2025 \_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_  
**APARECIDA FERREIRA DOS SANTOS**  
DIRETORA DE ASSIST. DES. E INC. SOCIAL  
MATRICULA FUNCIONAL Nº 1515