



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA HIDROMINERAL DE SERRA NEGRA  
(CIDADE DA SAÚDE)

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 106/2025**

Contrato de Locação firmado entre o **MUNICÍPIO DE SERRA NEGRA** e **ANAITES DA SILVA AMADEU**, para a locação de imóvel localizado na AV. JOÃO GEROSA, Nº 1865, BAIRRO DOS FRANCOS, SERRA NEGRA/SP, destinado à SECRETÁRIA DE SAÚDE / CAPS.

O **MUNICÍPIO DE SERRA NEGRA** inscrito no CNPJ sob n.º 44.847.663/0001-11, isento de Inscrição Estadual, com sede na Rua Nossa Senhora do Rosário, 630, Centro, Serra Negra/SP, neste ato representado, na forma de sua Lei Orgânica, pelo Exmo. Sr. Elmir Kalil Abi Chedid, Prefeito Municipal, portador do CPF nº 100.116.888/74, bem como pela Ilmo. Sr. Secretário Municipal de Saúde, Ricardo Fávero Minosso, portador do CPF nº 284.869.698-24, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e **Anaites da Silva Amadeu**, portadora da carteira de identidade RG nº 4.781.270-9 e CPF nº 021.685.218-83, doravante denominados **LOCADOR**, em conformidade com o **Processo nº 239/2025, Inexigibilidade de Licitação nº 63/2025**, fundamentada no artigo 74, inciso V e § 5º da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações, firmam o presente Contrato Administrativo sob as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1. Constitui OBJETO deste Contrato a locação de imóvel localizado na Av. João Gerosa, Nº 1865, Bairro Dos Francos, neste município, na forma prevista neste Contrato, parte integrante deste contrato;

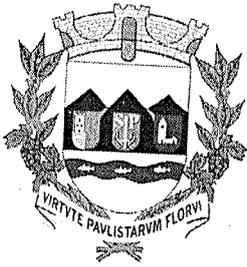
1.2. O OBJETO supra destina-se à Secretária de Saúde (CAPS);

**CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES BÁSICAS**

São condições básicas deste Contrato, complementadas pelos demais dispositivos constantes no presente termo:

2.1. **VIGÊNCIA:** 12 meses;

2.2. **VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:** R\$ 2.109,24, totalizando o valor do contrato em R\$ 25.310,88.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA HIDROMINERAL DE SERRA NEGRA  
(CIDADE DA SAÚDE)

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA**

- 3.1. O prazo da locação é de 12 meses, a contar da data de assinatura do presente Contrato, podendo ser prorrogado conforme interesse do LOCATÁRIO, nos termos do art. da lei 8.245, de 1991.
- 3.2. A vigência será mantida mesmo em caso de transferência a terceiros do domínio ou da posse do imóvel locado;
- 3.3. Em caso de alienação do imóvel durante o período da locação, o contrato continuará em vigor até o término do prazo de vigência acordado pelas partes;
- 3.4. As partes acordam que o presente Contrato poderá ser rescindido pelo LOCATÁRIO, mediante notificação por escrito, com até 30 (trinta) dias de antecedência, sem que qualquer multa ou indenização seja devida ao LOCADOR.
- 3.5. Finda a locação, o **LOCATÁRIO** deve comprovar de forma documental o cumprimento de todas as obrigações de ordem monetária derivada do presente contrato, bem como realizar os reparos de modo que possa devolver o imóvel no estado que recebeu, cessando a fluência de aluguéis e encargos, na efetiva entrega do imóvel.

**CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL**

- 4.1. O LOCATÁRIO realizará o pagamento do valor do aluguel mensal estabelecido na Cláusula Segunda, Item 2.2, mediante depósito no Banco Santander, Agência nº 0357, Conta Corrente nº 01-013316-2, Titular da Conta: Anaites da Silva Amadeu;
- 4.2. O pagamento do aluguel mensal será realizado após o mês vencido, sendo no 5º (quinto) dia útil após o vencimento do mês subsequente;
- 4.3. Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data da avaliação prévia do bem, em 12/01/2025;
- 4.4. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do LOCADOR, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo LOCATÁRIO, do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade;
- 4.5. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste;



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA HIDROMINERAL DE SERRA NEGRA  
(CIDADE DA SAÚDE)**

4.6. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s);

4.7. 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;

4.8. O reajuste será realizado por meio de termo de apostilamento.

**CLÁUSULA QUINTA – DOS ENCARGOS**

5.1. O LOCATÁRIO pagará, nas épocas oportunas, as despesas relativas à luz, às taxas de serviços municipais de água e esgoto, doravante denominados ENCARGOS, incluídas as multas e juros de mora devidos por eventual atraso no pagamento;

5.2. O LOCADOR arcará com o pagamento do imposto predial, referente ao imóvel ora locado;

**CLÁUSULA SEXTA – DA CONSIGNAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

6.1 O valor estimado do presente contrato é de R\$ 25.310,88 (vinte e cinco mil, trezentos e dez reais e oitenta e oito centavos), considerando que o(a) contratado(a) receberá o valor de R\$ 2.109,24 mensais.

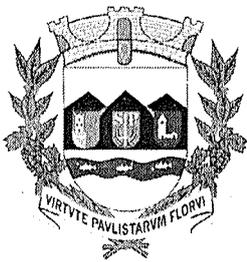
6.2 Os recursos necessários oneram a dotação n° (54) 266

**CLÁUSULA SÉTIMA – DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES**

**7.1. Das Obrigações do LOCADOR:**

7.1.1. O LOCADOR se compromete a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais;

7.1.2. O LOCADOR manterá sigilo sobre todo e qualquer assunto de interesse do LOCATÁRIO ou de terceiros que tomar conhecimento em razão do contrato em questão, respeitando todos os critérios estabelecidos, aplicáveis aos dados, informações, regras de negócios, documentos, entre outros pertinentes, sob pena de responsabilidade civil, penal e administrativa. Caso as informações que tenham acesso envolverem o tratamento de dados pessoais sob responsabilidade do LOCATÁRIO, estará sujeito também aos dispositivos impostos pela Lei Geral de Proteção de Dados;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA HIDROMINERAL DE SERRA NEGRA  
(CIDADE DA SAÚDE)

7.1.3. O **LOCADOR** notificará o **LOCATÁRIO** imediatamente sobre qualquer pedido legalmente vinculativo de divulgação dos dados pessoais por uma Autoridade Pública;

7.1.4. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.

7.1.5. Garantir ao **LOCATÁRIO**, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

7.1.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

**7.2. Das Obrigações do LOCATÁRIO:**

7.2.1. A gestão da execução deste Contrato, que será por meio do(a) Secretário(a) de Saúde, conforme estabelecido no Artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 5.576 de 22 de Dezembro de 2023;

7.2.2. A fiscalização da execução deste Contrato, que será por meio de servidor designado pelo(a) Secretário(a) de Saúde, conforme estabelecido no Artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 5.576 de 22 de Dezembro de 2023;

7.2.3. Pagar o valor devido ao **LOCADOR** no prazo avençado;

7.2.4. 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;

7.2.5. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

7.2.6. 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;

7.2.7. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, visitantes ou prepostos. Quanto às benfeitorias necessárias introduzidas pelo município, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizadas pelo **LOCADOR** e permitem o exercício do direito de retenção por parte do **LOCATÁRIO**;

7.2.8. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;

7.2.9. Durante o período de vigência do presente contrato, o **LOCATÁRIO** será totalmente responsável pela guarda e manutenção do imóvel;

7.2.10. O **LOCATÁRIO** se compromete a desocupar o imóvel no prazo de 30 dias após o término da locação, devolvendo as chaves ao **LOCADOR**.;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA HIDROMINERAL DE SERRA NEGRA  
(CIDADE DA SAÚDE)

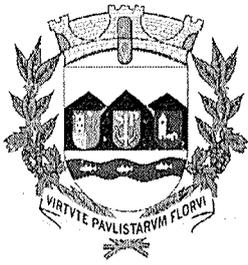
- 7.2.11. Manter o objeto de locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao **LOCADOR**, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim;
- 7.2.12. Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placa, letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização por escrito do **LOCADOR**;
- 7.2.13. Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do **LOCADOR** reprimir a infração, assentimento à mesma. A cessão, sublocação ou o empréstimo do imóvel, objeto do presente contrato, realizado sem o consentimento prévio e escrito do **LOCADOR**, constitui-se em descumprimento de dever legal e contratual do **LOCATÁRIO** e o sujeita ao desfazimento da relação locatícia em virtude de infração de norma legal (LI9ºII);
- 7.2.14. Em razão de sublocação não consentida, sujeitará o **LOCATÁRIO** a responder pela ação de reintegração de posse;
- 7.2.15. Encaminhar ao **LOCADOR** todas as notificações, avisos ou intimações, dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;
- 7.2.16 - Facultar ao **LOCADOR** ou ao seu representante legal, examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem;
- 7.2.17. Na entrega do prédio, verificando-se infração pelo **LOCADOR** de quaisquer das cláusulas que se compõe este contrato, e que o prédio necessite de algum conserto ou reparo, ficará o **LOCATÁRIO**, pagando o aluguel, até a entrega das chaves;
- 7.2.18. Findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o **LOCADOR** mandará fazer uma vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido pelo **LOCATÁRIO**;

**CLÁUSULA OITAVA – DAS PENALIDADES**

8.1. As partes do presente contrato serão passíveis das seguintes sanções:

8.1.1. Do **LOCATÁRIO**:

I - Havendo atraso no pagamento, pagará ao **LOCADOR** juros de mora correspondente a 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do aluguel em atraso, e multa correspondente a 0,1%



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA HIDROMINERAL DE SERRA NEGRA (CIDADE DA SAÚDE)

(um décimo por cento) por dia de atraso, limitada a 10% (dez por cento) do valor da parcela em atraso, com a devida correção monetária pelo IPCA – FGV.

### 8.1.2. Do LOCADOR:

I - O descumprimento de quaisquer cláusulas contratuais que prejudiquem a execução do contrato, será passível de advertência e multa diária no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor mensal do aluguel até que se comprove o restabelecimento da plena execução do contrato.

8.2. O LOCADOR e o LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente, que será sempre paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier.

8.2.1. Fica estipulado entre as partes que o valor do item anterior será reajustado toda vez que ocorrer alteração do valor do aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade, reajustamento esse que será automático, bem como o seu pagamento não exime, no caso rescisão, a obrigação do pagamento dos alugueres e danos ocasionados no imóvel locado.

### **CLÁUSULA NONA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

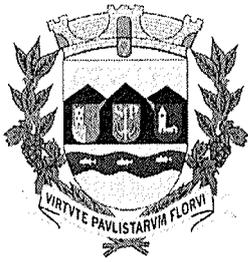
9.1. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei 14.133/2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

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

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

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

9.2. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido de balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos; relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos e indenizações e multas.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA HIDROMINERAL DE SERRA NEGRA  
(CIDADE DA SAÚDE)

**CLÁUSULA DÉCIMA – DOS CASOS OMISSOS**

Os casos omissos serão decididos segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na previstas na Lei nº 8.245, de 1991.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

As partes acordam que o LOCATÁRIO poderá ceder ou emprestar o imóvel OBJETO deste Contrato, no todo ou em parte, independentemente de autorização por parte do LOCADOR, a outras unidades administrativas de serviços públicos, federais, estaduais ou municipais, restando, nesses casos, como responsável pela desocupação do imóvel ao findar a locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA LEGISLAÇÃO**

A presente locação estará sempre sujeita a Lei nº 8.245/91 (lei do Inquilinato) e ao Código Civil Brasileiro e Lei 14.133/2021, naquilo que for aplicável, ficando assegurado ao **LOCADOR** todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO E DO REGIME LEGAL**

As partes elegem o Foro da Comarca de Serra Negra - SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ou venha a se tornar, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21 e Lei nº 8.245, de 1991, das disposições complementares vigentes e do Código Civil Brasileiro.

**E POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS**, as partes assinam o presente em 02 (duas) via, na presença das testemunhas abaixo firmadas.



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA HIDROMINERAL DE SERRA NEGRA  
(CIDADE DA SAÚDE)**

Serra Negra, 14 de março de 2025.

  
**Dr. ELMIR KALIL ABI CHEDID**

**Prefeito**

**LOCATÁRIO**

  
**RICARDO FÁVERO MINOSSO**

**Secretário Municipal de Saúde**

**LOCATÁRIO**

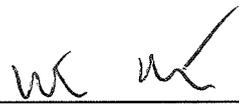
**ANAITES DA SILVA AMADEU**

**Proprietário**

**LOCADOR**

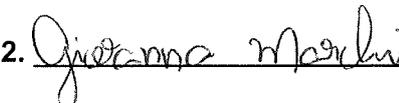


**Testemunhas:**

1. 

**Nome: DIDEROT CAMARGO NETTO**

**CPF: 220.560.058-32**

2. 

**Nome: GIOVANNA MARCHI LEONARDE**

**CPF: 519.794.138-35**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA HIDROMINERAL DE SERRA NEGRA  
(CIDADE DA SAÚDE)

**TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO**

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE SERRA NEGRA

LOCADOR: **ANAITES DA SILVA AMADEU**

CONTRATO Nº (DE ORIGEM): 106/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL (CAPS)

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

**1. Estamos CIENTES de que:**

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



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA HIDROMINERAL DE SERRA NEGRA  
(CIDADE DA SAÚDE)**

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

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

**AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:**

Nome: ELMIR KALIL ABI CHEDID

Cargo: Prefeito

CPF: 100.116.888-74

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

Nome: ELMIR KALIL ABI CHEDID

Cargo: Prefeito

CPF: 100.116.888-74

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

**RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:**

**Pelo Contratante:**

Nome: ELMIR KALIL ABI CHEDID

Cargo: Prefeito

CPF: 100.116.888-74

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

**Pelo Contratante:**

Nome: ELMIR KALIL ABI CHEDID

Cargo: Prefeito

CPF: 100.116.888-74

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



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA HIDROMINERAL DE SERRA NEGRA  
(CIDADE DA SAÚDE)

**Pela Contratada:**

Nome: ANAITES DA SILVA AMADEU

Cargo: PROPRIETÁRIA

CPF: 021.685.218-83

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

**ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:**

Nome: ELMIR KALIL ABI CHEDID

Cargo: Prefeito

CPF: 100.116.888-74

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



