



Prefeitura do Município de Itatiba  
Secretaria de Governo

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 20 /2026**  
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA**  
**SECRETARIA: DA EDUCAÇÃO**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 09141/2025**  
**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO ARTIGO 74 INCISO V E §5º CC**  
**ARTIGO 72 DA LEI Nº14.133/2021**

A **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA**, através da **SECRETARIA: DA EDUCAÇÃO**, com endereço na Av. Luciano Consoline, n.º 600, Jardim de Lucca, em Itatiba, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 50.122.571/0001-77 representada pelo Sr. **THOMAS ANTONIO CAPELETTO DE OLIVEIRA**, Prefeito Municipal, brasileiro, portador da cédula de identidade RG n.º24.966.880-4 SSP/SP e do CPF/MF n.º271.404.148-58, e pela Secretária da Educação, **SUELI DE MORAES TUON**, portadora da cédula de identidade RG n.º9.815.174-5 e do CPF n.º 867.501.008-72, doravante denominado **LOCATÁRIA**, e de outro lado, **LUIZ APARECIDO DORTA**, portador da cédula de identidade RG. n.º17.368.417 SSP/SP e CPF: 065.517.488-56, e sua mulher **CLAUDINEIA DA PENHA DE SOUZA DORTA**, portadora da cédula de identidade RG. n.º 23.122.451-5 SSP/SP e CPF: 126.862.298-29, ambos residentes e domiciliados à Rua Francisco Rossetto n.º115 Parque das Estâncias, no município de Morungaba, Estado de São Paulo, neste ato representado pelo procurador o Sr. **EUGENIO CORRADINI**, brasileiro, maior, casado, corretor de imóveis inscrito no CRECI sob o n.º 91649, portador do CPF n.º 274.996.328-14, doravante designados **LOCADORES**, tendo em vista o que consta no Processo n.º 09141/2025 e em observância às disposições da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 e Decreto 7.999/2024, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do ato de Inexigibilidade de Licitação com previsão legal nos artigos 74 inciso V e §5º cc artigo 72 da Lei Federal n.º14.133/2021, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

1.1 – Constitui objeto do presente Contrato a locação do imóvel situado na Rua José Botelho Ferreira, n.º63, no bairro Loteamento Real Parque Dom Pedro I, no Município de Itatiba, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 066621 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba SP, de propriedade de LUIZ APARECIDO DORTA e CLAUDINEIA DA PENHA DE SOUZA DORTA, objetivando abrigar as instalações



# Prefeitura do Município de Itatiba

## Secretaria de Governo

da CEMEI “Sebastião Siqueira da Cruz”, conforme justificativas encartadas no processo administrativo n.º09141/2025.

1.2 – O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V e §5º cc artigo 72 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.

1.3 – Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- a) O Estudo Técnico Preliminar da Inexigibilidade de Licitação;
- b) O Termo de Referência da Inexigibilidade de Licitação;
- c) A Autorização de Contratação pelo Chefe do Executivo;
- d) Todos os demais documentos dos autos do PA nº09141/2025, que inexigiram a licitação.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO**

2.1 – O prazo de vigência da contratação é de 12 (**doze**) meses contados do(a) assinatura do Contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021, podendo ser prorrogada na forma da lei.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (art. 92, IV, VII e XVIII)**

3.1 – O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e demais condições, constam no Termo de Referência, que independente de transcrição, ficam fazendo parte deste instrumento.

### **CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO**

4.1 – Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

### **CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DA LOCAÇÃO E DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS**

5.1 – O valor mensal da contratação é de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) e valor total para 12 (doze) meses de R\$ 57.600,00 (cinquenta e sete mil e seiscentos reais).



# Prefeitura do Município de Itatiba

## Secretaria de Governo

5.2 – Para fazer frente às despesas do presente Contrato, existem recursos orçamentários reservados, onerando a dotação classificada na Natureza das Despesas:

1. **nº02.00.00** – Prefeitura Municipal, 02.09.00 – Secretaria da Educação, 02.09.01 – Secretaria da Educação/Educação Infantil/Creches, 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física, 01.210.0000 – Educação/Ensino Infantil, 12.365.0008.2.034 – Manutenção de Creches Municipais, através da nota de empenho n.º2115-000, no valor de R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais).

5.3 – Para o exercício de 2027, será providenciada nova nota de empenho, no valor total de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), onerando as dotações orçamentárias correntes.

### CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1 – A LOCATÁRIA efetuará o pagamento mensal do aluguel no dia 5 (cinco) de cada mês seguinte ao vencido, mediante depósito bancário a ser efetuado na conta corrente indicada pelos LOCADORES, cito em nome de:-

1. LUIZ APARECIDO DORTA CPF n.º CPF: 065.517.488-56 BANCO DO BRASIL AG. 3083-X CP. 12510-5 (Poupança).

### CLÁUSULA SÉTIMA – REAJUSTE (art. 92, V)

7.1 – O valor da prestação locatícia será corrigido anualmente, tomando-se por base o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), ou qualquer outro que venha a substituí-lo.

### CLÁUSULA OITAVA – DA FISCALIZAÇÃO

8.1 – A execução do presente Contrato, no que tange aos seus fins e reflexos, será fiscalizada pela **Secretaria da Educação**, através de seus organismos auxiliares, ou agentes administrativos designados pelo titular da Pasta para tal finalidade.

8.1.1 – O fiscal anotarà 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom center and several smaller initials to the right.



Prefeitura do Município de Itatiba  
Secretaria de Governo

8.1.2 – 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.

**CLÁUSULA NONA – DAS CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

9.1 – As partes asseveram que o imóvel encontra-se em perfeitas condições de uso e funcionamento.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

10.1 – A LOCATÁRIA obriga-se a:

10.1.1 – Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

10.1.2 – 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;

10.2 – A LOCATÁRIA deverá 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;

10.2.1 – Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade dos LOCADORES.

10.2.2 – 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 dos LOCADORES, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

10.3 – A LOCATÁRIA deverá comunicar aos LOCADORES qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.4 – A LOCATÁRIA deverá consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo dos LOCADORES, 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;



## Prefeitura do Município de Itatiba Secretaria de Governo

10.5 – A LOCATÁRIA deverá realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

10.6 – As tarifas, preços públicos e emolumentos incidentes sobre o imóvel, qualquer que seja a modalidade da sua cobrança, bem como aqueles necessários para as ligações correspondentes a serviços públicos, correrão por conta exclusiva da LOCATÁRIA.

10.7 – As despesas relativas ao IPTU na proporção da área ocupada (de acordo com Termo de Referência), consumo de água, energia elétrica, telefone, etc., qualquer que seja a modalidade da sua cobrança, bem como aquelas necessárias para as ligações correspondentes a serviços públicos, correrão por conta exclusiva da LOCATÁRIA, que deverá pagá-las nas devidas épocas, sob pena de constituir-se infração contratual.

10.8 – A LOCATÁRIA se obriga a satisfazer, às suas custas, todas as exigências de outros órgãos Estaduais e Federais, sem direito a qualquer indenização pelas obras que executar para atender tais exigências, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, desde que não decorram de situações preexistentes à locação, caso em que serão de responsabilidade dos LOCADORES.

10.9 – A LOCATÁRIA assume a obrigação de manter o imóvel em perfeito estado de conservação, bem como todas as instalações em bom estado de funcionamento, restituindo-o quando findo ou rescindido este Contrato, sem danos ou faltas, obrigando-se a fazer, por sua conta, no imóvel locado, as reparações dos estragos a que der causa, salvo aquelas que provenham do uso normal do imóvel; fazendo, ainda, a manutenção regular do mesmo.

10.10 – A LOCATÁRIA não poderá transferir este Contrato sem prévio consentimento por escrito dos LOCADORES, nem dar ao imóvel destino diverso do contratualmente estabelecido.

10.11 – No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará os LOCADORES desobrigados de todas as cláusulas do presente contrato, ressalvado a LOCATÁRIA, tão somente, a faculdade de haver do poder desapropriante, a indenização que, porventura, tiver direito.

10.12 – A LOCATÁRIA faculta aos LOCADORES examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando julgar conveniente, desde que em dia e horário de expediente, mediante pedido expresso nesse sentido, formulado com antecedência de 10 (dez) dias.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom and several smaller initials to the right.



## Prefeitura do Município de Itatiba Secretaria de Governo

10.13 – A LOCATÁRIA não realizará nenhuma modificação ou obra na forma interna ou externa do imóvel, sem consentimento dos LOCADORES por escrito, salvo as decorrentes diretamente do contrato ou das finalidades exigidas do imóvel.

10.14 – As benfeitorias necessárias, ainda que não autorizadas, e as úteis, desde que autorizadas pelos LOCADORES, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas, finda a locação, desde que não afetem a estrutura do imóvel.

10.15 – No caso de venda, ou qualquer outra espécie de alienação, a LOCATÁRIA terá, em igualdade de condições, direito de preferência, na forma da Lei.

10.16 – Se, futuramente, o imóvel locado for posto à venda, a LOCATÁRIA permitirá que os interessados o visitem, em dia e hora previamente indicados pelos LOCADORES, desde que lhes sejam dada ciência por escrito, com antecedência de 10 (dez) dias.

10.17 – Na hipótese de alienação do imóvel locado, o adquirente ficará obrigado a respeitar este contrato, em todos os seus termos, condições e cláusulas.

10.18 – Tudo quanto for devido em razão deste Contrato, caso não pago voluntariamente, será cobrado em processo executivo ou ação apropriada, correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios que ao credor forem devidos.

10.19 – O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelos LOCADORES, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

11.1 – Os LOCADORES obrigam-se a:

11.1.1 – Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

11.1.2 – Por este Contrato atesta 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;

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



# Prefeitura do Município de Itatiba

## Secretaria de Governo

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

11.1.5 – Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

11.1.6 – Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

11.1.7 – Fornecer ao LOCATÁRIO, caso solicitado, recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

11.1.8 – Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

11.2 – Os LOCADORES são obrigados a garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, bem como a responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação, sempre mantendo a forma e o destino do imóvel.

11.3 – Os LOCADORES também fornecerão descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega, com referência aos defeitos existentes, se a LOCATÁRIA o exigir.

11.4 – Os LOCADORES realizarão os reparos e as obras necessárias, que não se compreendam na manutenção ordinária do imóvel, esta a cargo da LOCATÁRIA.

11.5 – Manter, durante a vigência do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação.

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

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)**

12.1 – As infrações e multas ao contratado e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, que independente de transcrição, ficam fazendo parte deste instrumento.

12.2 – Havendo atraso no pagamento, sobre o valor devido incidirá correção monetária com base no IPCA-IBGE, bem como juros de mora a razão de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, calculado "pro rata tempore" em relação ao atraso verificado.



## Prefeitura do Município de Itatiba Secretaria de Governo

12.3 – No caso de descumprimento contratual o infrator pagará uma multa correspondente a 03 (três) vezes o valor do aluguel mensal vigente na época da infração contratual, independentemente, inclusive, de qualquer interpelação, podendo a parte inocente rescindir o Contrato.

12.4 – Os LOCADORES ficarão sujeitos, no que couber, às sanções estabelecidas nos artigos 156 e 162 da Lei Federal n.º 14.133/21.

12.5 – Em caso de descumprimento contratual que acarrete rescisão, incidirá ainda, a multa com valor proporcional ao tempo que faltar para o termo do presente Contrato.

12.6 – Os LOCADORES e a LOCATÁRIA obrigam-se a respeitar o presente Contrato em todas as suas cláusulas e condições, como se acha redigido.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)**

13.1 – O Contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, devendo ser certificado nos autos pelo Gestor do Contrato.

13.2 – 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 n.º 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

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

13.2.2 – 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.

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

13.3 – O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

13.3.1 – Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.3.2 – Indenizações e multas.

13.4 – O Contrato poderá ser extinto caso se constate que o Contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com

Handwritten notes in blue ink: 'al', '4', and a large 'U'.



# Prefeitura do Município de Itatiba

## Secretaria de Governo

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 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).

13.5 – Quando a não conclusão do Contrato referida decorrer de culpa do Contratado: ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas; e poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS (art. 92, III)**

14.1 – Os casos omissos serão decididos pelo Contratante, segundo as disposições contidas na Lei n.º 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei n.º 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos Contratos, e, pelas disposições contidas na Lei n.º 8.245, de 1991.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ALTERAÇÕES**

15.1 – Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei n.º 14.133, de 2021.

15.2 – 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 n.º 14.133, de 2021).

15.3 – 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 n.º 14.133, de 2021.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICAÇÃO**

16.1 – 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. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.



Prefeitura do Município de Itatiba  
Secretaria de Governo

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FORO (art. 92, §1º)**

17.1 – Fica eleito o Foro da Comarca de Itatiba SP para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21. Itatiba

13 MAR. 2026

Pela LOCATÁRIA:

**THOMAS ANTONIO CAPELETTO DE OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal

**SUELI DE MORAES TUON**  
Secretária da Educação

Pela Locadora:

**LUIZ APARECIDO DORTA**  
e **CLAUDINEIA DA PENHA DE SOUZA DORTA**  
por **EUGENIO CORRADINI** CPF nº 274.996.328-14

Testemunhas:

- 1-   
\_\_\_\_\_
- 2-   
\_\_\_\_\_

Observação: Esta é a fl. 10/10 do Termo de Contrato n.º 20 /2026, oriundo do  
Processo Administrativo n.º 09141/2025, firmado em

13 MAR. 2026