



Prefeitura do Município de Itatiba  
Secretaria de Governo

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 106 /2024

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA  
SECRETARIA: GOVERNO  
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 08401/2024  
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO ARTIGO 74 INCISO V E §5º CC  
ARTIGO 72 DA LEI Nº14.133/2021

A **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA**, 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 de Governo, **JACKELINE ROBERTA BOAVA MONTE**, portadora da cédula de identidade RG n.º 30.383.293-9 e do CPF n.º 287.261.528-86, doravante denominado **LOCATÁRIA**, e de outro lado, **J. T. - IMÓVEIS LTDA**, com sede na Rua Ângelo Carrara, n.º69, Vila Capeletto, neste Município de Itatiba, Estado de São Paulo, regularmente inscrita no CNPJ sob o n.º07.830.442/0001-04, neste ato representada por seu sócio, Sr. **JONAS TULON**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade n.º17.367.856 SSP/SP e do CPF n.º155.850.868-63, doravante designado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo nº 08401/2024 e em observância às disposições da Lei nº 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, 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 Francisco Assis de Castro nº316 – Jardim Arizona, neste Município de Itatiba, Estado de São Paulo, (matrícula nº 26571), objetivando a moradia do Chefe de Instrução do Tiro de Guerra TG-02-070, nos termos do Convênio firmado com o Exército Brasileiro, e conforme justificativas do Processo Administrativo nº08401/2024 que ficam fazendo parte integrante desse termo.

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.



Prefeitura do Município de Itatiba  
Secretaria de Governo

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 nº08401/2024, 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\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) e valor total para 12 (doze) meses de R\$ 28.800,00 (vinte e oito mil e oitocentos reais).

5.2 – Para fazer frente às despesas do presente contrato, existem recursos orçamentários reservados, onerando a dotação classificada na Natureza das Despesas: **n.º02.00.00** - Prefeitura Municipal, 02.02.00 - Secretaria de Governo, 02.02.01 - Secretaria de Governo, 3.3.90.39.00 - Outros serviços de terceiros - pessoa jurídica, 01.110.0000 - Geral, 04.122.0005.2.003 - Manutenção da Secretaria de Governo, do orçamento vigente, através da nota de empenho n.º10107-000, no valor de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais). Para o exercício de 2025 será feita nova nota de empenho, no valor total de R\$ 26.400,00 (vinte e seis mil e quatrocentos reais), onerando as dotações orçamentárias correntes.



# Prefeitura do Município de Itatiba

## Secretaria de Governo

### 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 do LOCADOR, cito em nome de J.T. IMÓVEIS LTDA CNPJ n.º: 07.830.442/0001-04, Banco Santander, AG. 0216, C/C 13003445-5.

### 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 de Governo, 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.

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;



## Prefeitura do Município de Itatiba Secretaria de Governo

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 do LOCADOR.

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 do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

10.3 – A LOCATÁRIA deverá comunicar ao LOCADOR 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 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;

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, 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 da LOCADORA.

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



## Prefeitura do Município de Itatiba Secretaria de Governo

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 da LOCADORA, nem dar ao imóvel destino diverso do contratualmente estabelecido.

10.11 – No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a LOCADORA desobrigada de todas as cláusulas do presente contrato, ressalvado a LOCATÁRIA, tão somente, a faculdade de haver do poder desapropriante, a indenização que, por ventura, tiver direito.

10.12 – A LOCATÁRIA faculta à LOCADORA 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.

10.13 – A LOCATÁRIA não realizará nenhuma modificação ou obra na forma interna ou externa do imóvel, sem consentimento da LOCADORA 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 pela LOCADORA, 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 pela LOCADORA, 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 pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.



## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

11.1 – O LOCADOR obrigar-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;

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

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

11.2 – A LOCADORA é obrigada 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 – A LOCADORA também fornecerá descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega, com referência aos defeitos existentes, se a LOCATÁRIA o exigir.

11.4 – A LOCADORA realizará 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.



Prefeitura do Município de Itatiba  
Secretaria de Governo

**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.

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 – A LOCADORA ficará sujeita, 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 – A LOCADORA 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;

Av. Luciano Consoline, n.º 600 – Jardim de Lucca – Itatiba – SP – CEP: 13253-205. 7

Tel: (11) 3183-0753 – Internet: [www.itatiba.sp.gov.br](http://www.itatiba.sp.gov.br)



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 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.



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 09 DEZ. 2024

Pela LOCATÁRIA:

**THOMAS ANTONIO CAPELETTO DE OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal

**JACKELINE ROBERTA BOAVA MONTE**  
Secretaria de Governo

Pelo LOCADOR:

**J. T. - IMÓVEIS LTDA**  
**JONAS TULON**

Testemunhas:

- 1- Ana Laura D. Gaspere.
- 2- Michèle Kumachi

Observação: Esta é a fl. 09/09 do Termo de Contrato n.º oriundo do Processo Administrativo n.º08401/2024, firmado em

106 /2024,  
09 DEZ. 2024



Prefeitura do Município de Itatiba  
Secretaria de Governo

**ANEXO LC-01 - TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO (CONTRATOS)  
(FLS. 1/2)**

**LOCATÁRIA:** Prefeitura do Município de Itatiba

**LOCADOR:** J. T. - IMÓVEIS LTDA

**CONTRATO Nº (DE ORIGEM):** 106 /2024

**OBJETO:** Constitui objeto do presente Contrato, a locação do imóvel situado na Rua Francisco Assis de Castro nº316 – Jardim Arizona, neste Município de Itatiba, Estado de São Paulo, (matrícula nº 26571), objetivando a moradia do Chefe de Instrução do Tiro de Guerra TG-02-070, nos termos do Convênio firmado com o Exército Brasileiro, e conforme justificativas do Processo Administrativo nº08401/2024 que ficam fazendo parte integrante desse termo.

**ADVOGADO (S)/ Nº OAB/email: (\*)**

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.