



CONTRATO N°057/2026 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO N° 057/2026 PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE FAZEM ENTRE SI A PREFEITURA DE FERNANDÓPOLIS/SP, POR INTERMÉDIO DO PREFEITO MUNICIPAL, SR. JOAO PAULO SALES CANTARELLA E A EMPRESA KITIBENS ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA

Por este instrumento particular, de um lado a **PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDÓPOLIS**, entidade de Direito Público Interno, com sede à Rua Porto Alegre nº 350, Jardim Santa Rita, no Município de Fernandópolis, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº **47.842.836/0001-05**, neste ato representada por seu **Prefeito Municipal**, Senhor **JOAO PAULO SALES CANTARELLA**, nomeado em 01 de janeiro de 2025 pelo Termo de Posse da Câmara Municipal de Fernandópolis para a Legislatura 2025/2028, doravante denominada simplesmente **“LOCATÁRIA”**, e, de outro lado, a empresa **KITIBENS ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA**, com sede à RUA RIO GRANDE DO SUL, nº 1911, Bairro COESTER, Município de FERNANDÓPOLIS-SP, inscrita no CNPJ sob o nº 10.560.751/0001-16, neste ato representada por seu(sua) representante legal, Senhor(a) **APARECIDO ORATI**, doravante denominada simplesmente **“LOCADORA”**, têm entre si justo e contratado o presente **Termo de Contrato**, nos termos e condições estabelecidos no **Processo Administrativo nº 595/2025**, e em conformidade com as disposições da **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**, e da **Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto deste Contrato é a locação do imóvel urbano situado na **Av. Geraldo Roquete, nº774, Bairro Coester, no Município de Fernandópolis-SP**, devidamente matriculado sob o nº **23.613 fls. 01** no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Fernandópolis.





1.2. O imóvel destina-se exclusivamente ao funcionamento das instalações da Secretaria de Assistência Social e Cidadania, visando o atendimento do interesse público conforme detalhado no Estudo Técnico Preliminar.

1.3. A locação compreende o imóvel em sua integralidade, incluindo todas as suas benfeitorias, instalações elétricas, hidráulicas e acessórios existentes, conforme descrito no Laudo de Avaliação Inicial, que passa a fazer parte integrante deste instrumento.

1.4. Este Contrato vincula-se integralmente ao teor do Processo Administrativo mencionado no preâmbulo e aos documentos que o instruem.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E INEXIGIBILIDADE

2.1. O presente Contrato é formalizado com fundamento no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a contratação direta por Inexigibilidade de Licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

2.2. A escolha deste imóvel específico justifica-se pela inviabilidade de competição, uma vez que suas características de localização e infraestrutura são singulares e essenciais para o atendimento do interesse público, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar (ETP) e no Parecer de Avaliação que instruem o processo.

2.3. A contratação também observa, no que couber, as disposições da Lei nº 8.245/1991 e os preceitos de Direito Público.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

3.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, higiene e segurança, com todas as instalações em pleno funcionamento, para os fins a que se destina.





3.2. Fornecer, no ato da assinatura, catálogo técnico, manuais ou memorial descritivo das instalações e equipamentos incorporados ao imóvel (como sistemas de ar-condicionado, elevadores e rede lógica, por exemplo), conforme diretriz de padronização municipal.

3.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, respondendo por eventuais turbações de terceiros.

3.4. Responder por vícios ou defeitos ocultos e estruturais anteriores ou supervenientes à locação, desde que não causados pelo uso inadequado da LOCATÁRIA.

3.5. Realizar as manutenções de natureza estrutural, incluindo telhados, paredes externas, rede hidráulica e elétrica primária, garantindo a integridade física do bem.

3.6. Pagar todos os impostos (incluindo IPTU), taxas de administração imobiliária, contribuições de iluminação pública e demais encargos que recaiam sobre o imóvel, salvo aqueles expressamente transferidos à LOCATÁRIA neste contrato.

3.7. Manter o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e demais licenças de funcionamento do imóvel devidamente atualizados às suas expensas.

3.8. Manter, durante toda a execução do contrato, as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade, sob pena de rescisão e sanções.

3.9. Notificar formalmente a LOCATÁRIA em caso de intenção de alienação do imóvel, respeitando o direito de preferência legal da Administração no prazo de 30 (trinta) dias.

3.10. Facilitar a fiscalização do contrato, permitindo o acesso de gestores e fiscais designados para a verificação do estado de conservação do bem.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA





- 4.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação devidos nos prazos e condições estabelecidos neste Contrato.
- 4.2. Utilizar o imóvel exclusivamente para o fim público convencionado, zelando por sua conservação e manutenção preventiva como se fosse de sua propriedade.
- 4.3. Designar, formalmente, Gestor e Fiscal do Contrato para acompanhar a execução da locação, registrar ocorrências e garantir o cumprimento das cláusulas contratuais, conforme determina o Art. 117 da Lei nº 14.133/2021.
- 4.4. Realizar vistoria minuciosa do imóvel antes da ocupação, formalizada em Termo de Vistoria Inicial, acompanhado de relatório fotográfico que integrará este Contrato.
- 4.5. Restituir o imóvel, ao término da locação, no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do seu uso normal, as adaptações autorizadas e as benfeitorias incorporadas.
- 4.6. Comunicar imediatamente à LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como eventuais turbações de terceiros.
- 4.7. Arcar com as despesas ordinárias de manutenção decorrentes do uso (limpeza, conservação interna, pequenas substituições de lâmpadas ou reparos de uso cotidiano) e com o consumo de utilidades (água, energia elétrica, gás, etc.).
- 4.8. Realizar o reparo imediato de danos no imóvel ou instalações causados comprovadamente por seus agentes, funcionários ou visitantes.
- 4.9. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou seu representante, mediante agendamento prévio de no mínimo 48 (quarenta e oito) horas, resguardando o sigilo de documentos ou áreas restritas por segurança pública.
- 4.10. Não realizar modificações estruturais no imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, ressalvadas as adaptações necessárias ao serviço público já previstas no Estudo Técnico Preliminar (ETP).





4.11. É vedada a sublocação, o empréstimo ou a cessão do imóvel, no todo ou em parte, a terceiros estranhos à Administração Pública, sem autorização expressa da LOCADORA.

CLÁUSULA QUINTA - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de Execução

5.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

5.1.1. Início da execução do objeto: A imissão na posse e o início da vigência do aluguel ocorrerá imediatamente após a assinatura do Termo de Contrato e emissão da Ordem de Início/Serviço.

5.1.2. Descrição detalhada da dinâmica de locação:

a) Vistoria Inicial: O estado de conservação do imóvel para fins de início da locação é aquele formalmente descrito no **Laudo de Avaliação e Vistoria** elaborado pela Comissão de Avaliação da Administração (CAVILELT) em 03 de fevereiro de 2026, o qual integra este Termo como anexo, restando o seu conteúdo **automaticamente ratificado pela LOCADORA mediante a assinatura do Contrato de Locação**, servindo o referido laudo e seu relatório fotográfico como parâmetro exclusivo para a futura restituição do bem.

b) Entrega de Documentação Técnica: No ato da assinatura do contrato, a LOCADORA deverá entregar os catálogos técnicos, manuais ou memoriais descritivos das instalações (ar-condicionado, elevadores, sistemas elétricos e de combate a incêndio), conforme diretriz de padronização municipal.

c) Manutenção Corretiva Estrutural: Em caso de necessidade de reparos estruturais (telhados, infiltrações graves, rede elétrica primária), a LOCADORA deverá iniciar os procedimentos de correção em até 24 horas após a notificação formal e solução do problema em até 72 horas do início dos procedimentos.

d) O imóvel em questão é adequado ao atendimento das necessidades funcionais do CONSELHO TUTELAR, devendo o locador cumprir com as recomendações feitas pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO E VISTORIA DE





IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO E PARA EFEITOS DE LANÇAMENTOS DE TRIBUTOS (CAVILELT), ou seja, realizar as adequações da acessibilidade.

Local e Horário da Prestação dos Serviços

5.3. O objeto contratado (imóvel) está localizado no seguinte endereço: Av. Geraldo Roquete, 774 - Bairro Coester, em Fernandópolis, Estado de São Paulo.

5.4. O horário de funcionamento e atendimento ao público no imóvel será definido pela LOCATÁRIA, de acordo com a conveniência administrativa, não gerando custos adicionais à locação.

Garantia do Serviço (Imóvel)

5.5. O prazo de garantia contra vícios redibitórios e defeitos estruturais é aquele estabelecido no Código Civil Brasileiro e na Lei número 8.245, de 18 de outubro de 1991, devendo a LOCADORA assegurar a integridade e a segurança do imóvel durante toda a vigência contratual.

5.6. A LOCADORA responde civilmente pela solidez e segurança da edificação, devendo reparar, às suas expensas, qualquer dano que comprometa a utilização do imóvel para os fins públicos a que se destina, desde que o dano não tenha sido causado pelo uso inadequado por parte da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA SEXTA - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei número 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.





6.3. As comunicações entre a Prefeitura Municipal de Fernandópolis e a LOCADORA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.4. A Prefeitura Municipal de Fernandópolis poderá convocar representante da LOCADORA para adoção de providências relacionadas à manutenção ou regularização do imóvel que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. Após a assinatura do contrato, a Prefeitura Municipal de Fernandópolis poderá convocar o representante da LOCADORA para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterà informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, da conferência dos catálogos técnicos exigidos, do método de aferição da disponibilidade do imóvel e das sanções aplicáveis.

Fiscalização

6.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos, formalmente designados pela Administração.

6.7. O fiscal do contrato acompanhará a execução para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas, especialmente quanto ao estado de conservação do imóvel e à prestação de contas dos encargos de responsabilidade da LOCADORA.

6.8. O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento todas as ocorrências relacionadas à execução e ao estado do imóvel, descrevendo o que for necessário para a regularização de eventuais faltas ou defeitos estruturais observados.

6.9. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção, determinando prazo para a execução de reparos ou apresentação de documentos.





6.10. O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, qualquer situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência.

6.11. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a ocupação do imóvel (sinistros, problemas estruturais graves), o fiscal comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

6.12. O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA, acompanhará o empenho, o pagamento e a formalização de apostilamentos para reajuste anual por índice.

6.13. O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

6.14. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, vícios redibitórios ou defeitos estruturais no imóvel.

Gestor do Contrato

6.15. Cabe ao gestor do contrato:

6.15.1. Coordenar a atualização do processo de acompanhamento, contendo todos os registros formais, como o Termo de Vistoria Inicial, registro de ocorrências, conferência de catálogos e alterações contratuais.

6.15.2. Acompanhar os registros realizados pelos fiscais e as medidas adotadas, informando à autoridade superior as situações que ultrapassem a sua competência.

6.15.3. Acompanhar a manutenção das condições de habilitação para fins de empenho e pagamento, anotando problemas que obstem o fluxo normal da liquidação da despesa.

6.15.4. Tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela





Câmara Permanente Processante de Apuração de Responsabilidade Contratual (CPPARC), em caso de infrações cometidas pela LOCADORA.

6.15.5. Enviar a documentação pertinente para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento mensal, após o atesto da efetiva disponibilidade do imóvel pela fiscalização.

6.15.6. elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

CLÁUSULA SÉTIMA - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei número 14.133, de 2021, a LOCADORA que:

- a) Der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Der causa à inexecução total do contrato;
- d) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) Praticar ato lesivo previsto no artigo 5º da Lei número 12.846, de 1º de agosto de 2013.

7.2. Serão aplicadas à LOCADORA que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

7.2.1. Advertência, quando a LOCADORA der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave.





7.2.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, pelo prazo de até 3 (três) anos.

7.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h”, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

7.2.4. Multa:

7.2.4.1. Moratória, para as infrações descritas na alínea “d”, de 0,1% (por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da locação, até o limite de 30 dias.

7.2.4.2. Moratória de 0,07% (sete centésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 2% (dois por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia, quando houver.

7.2.4.3. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h”, de 5 % (cinco por cento) a 10 % (dez por cento) do valor da contratação.

7.2.4.4. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c”, de 20% (por cento) do valor da contratação.

7.2.4.5. Compensatória, para a infração descrita na alínea “b”, de 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) do valor da contratação.

7.2.4.6. Compensatória, em substituição à multa moratória para a infração descrita na alínea “d”, de 3% (três por cento) a 5% (cinco por cento) do valor da contratação.

7.2.4.7. Compensatória, para a infração descrita na alínea “a”, de 2% (dois por cento) a 5% (cinco por cento) do valor da contratação.

7.3. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à LOCATÁRIA.





7.4. Todas as sanções previstas neste Termo de Referência poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

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

7.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pela LOCATÁRIA à LOCADORA, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada (quando houver) ou será cobrada judicialmente.

7.7. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto no artigo 158 da Lei número 14.133, de 2021.

7.8. Para a garantia da ampla defesa e contraditório, as notificações serão enviadas eletronicamente para os endereços de correio eletrônico informados na proposta comercial ou cadastrados nos sistemas oficiais da Prefeitura Municipal de Fernandópolis.

7.9. Na aplicação das sanções serão considerados: a natureza e a gravidade da infração; as peculiaridades do caso concreto; as circunstâncias agravantes ou atenuantes; os danos que dela provierem para a LOCATÁRIA; e a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade.

7.10. A personalidade jurídica da LOCADORA poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Termo de Referência, observados o contraditório e a ampla defesa.

7.11. Os débitos da LOCADORA resultantes de multa e ou indenizações poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos decorrentes deste mesmo contrato.

CLÁUSULA OITAVA - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Recebimento





8.1. O objeto desta locação será recebido provisoriamente mensalmente, de forma sumária, mediante a apresentação da nota fiscal ou recibo de aluguel (instrumento de cobrança equivalente), acompanhado do relatório de disponibilidade do imóvel emitido pela fiscalização.

8.2. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento do instrumento de cobrança, após a verificação da manutenção das condições do imóvel e o atesto da fatura pela unidade competente.

8.3. O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição de reparos ou pendências de encargos (como faturas de energia ou água de responsabilidade da LOCADORA).

8.4. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil da LOCADORA pela solidez e pela segurança estrutural do imóvel, nem por vícios redibitórios.

Liquidação

8.5. Recebida a nota fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, prorrogáveis por igual período.

8.6. Para fins de liquidação, o setor competente verificará se o documento de cobrança apresenta:

8.6.1. O período respectivo da locação (mês de referência);

8.6.2. Os dados do contrato e da Prefeitura Municipal de Fernandópolis;

8.6.3. O valor bruto e eventuais retenções tributárias cabíveis.

8.7. Havendo erro no documento ou circunstância que impeça a liquidação, o prazo ficará sobrestado até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras.

8.8. O documento de cobrança deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal (Certidões Negativas de Débitos).





Prazo de Pagamento

8.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa.

8.10. No caso de atraso injustificado por parte da LOCATÁRIA, os valores devidos serão atualizados monetariamente pela variação do índice INPC/IBGE (ou outro índice oficial que vier a substituí-lo), calculado "pro rata die" entre o termo final do prazo de pagamento e a data de sua efetiva realização.

Forma de Pagamento

8.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela LOCADORA.

8.12. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação municipal e federal aplicável, salvo se a LOCADORA comprovar formalmente sua condição de optante pelo Simples Nacional ou imunidade/isenção.

Antecipação de Pagamento

8.13. A presente contratação não permite a antecipação de pagamento.

CLÁUSULA NONA - DO VALOR E DA JUSTIFICATIVA DE PREÇOS

9.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 2.509,45 (dois mil quinhentos e nove reais e quarenta e cinco centavos).

9.2. O valor total estimado para o período inicial de vigência deste contrato é de R\$ 150.567,00 (cento e cinquenta mil quinhentos e sessenta e sete reais).

9.3. A razoabilidade do valor pactuado encontra-se devidamente justificada no processo administrativo por meio do Laudo de Avaliação do realizado no dia 03/02/2026, emitido pela Comissão de Avaliação de Imóveis da Prefeitura de Fernandópolis.





9.4. O laudo mencionado atesta que o valor da locação é compatível com os parâmetros de mercado para imóveis que possuem as características singulares de localização e instalações exigidas pela Administração.

9.5. Estão inclusos no valor do aluguel todos os custos diretos e indiretos necessários à plena fruição do imóvel, ressalvadas as despesas de consumo (água, energia, telefone, etc.) e outras expressamente atribuídas à LOCATÁRIA neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

10.1. A vigência inicial do contrato será de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogada por períodos sucessivos, limitando-se ao prazo máximo de 10 (dez) anos, desde que comprovada a permanência da necessidade, a vantagem econômica e a manutenção dos requisitos de singularidade, conforme o Art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

10.1.2. Caso por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do art. 137, da Lei nº 14.133/21, o Município decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o proprietário, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

10.2. A vigência e a eficácia deste Contrato estão condicionadas à publicação do seu extrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme o Art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

10.3. Os efeitos financeiros e a responsabilidade da LOCATÁRIA pela conservação do imóvel terão início apenas a partir da efetiva entrega das chaves, formalizada mediante Termo de Recebimento, após a realização da vistoria inicial prevista na Cláusula Quarta.

10.4. Eventuais prorrogações serão formalizadas por meio de Termo Aditivo e deverão ser precedidas de:





10.4.1. Manifestação formal de interesse da Administração com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência;

10.4.2. Relatório de fiscalização atestando que a LOCADORA cumpre fielmente as obrigações contratuais;

10.4.3. Certificação de que o valor do aluguel permanece compatível com os preços de mercado, mediante nova avaliação ou aplicação do índice de reajuste previsto.

10.5. Caso a LOCADORA não tenha interesse na prorrogação, deverá comunicar formalmente a Administração com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias do término da vigência, para que não haja interrupção do serviço público e tempo hábil para nova contratação ou mudança.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes desta locação correrão à conta dos recursos orçamentários consignados no orçamento vigente da Prefeitura Municipal de Fernandópolis, sob a seguinte classificação:

SECRETARIA MUNICIPAL DA ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA
MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DO CONSELHO TUTELAR
3.3.90.39 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica

11.2. Nos exercícios seguintes, as despesas correrão à conta dos recursos próprios para esse fim, devendo ser consignados nos orçamentos futuros as dotações necessárias para cobrir o compromisso assumido, conforme o plano plurianual.

11.3. A dotação orçamentária acima indicada poderá ser alterada mediante apostilamento, caso haja remanejamento interno, sem a necessidade de celebração de termo aditivo, desde que mantido o valor e o objeto do contrato.





CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES E DO REAJUSTE

12.1. O valor do aluguel será fixo e irrevogável pelo período de 12 (doze) meses, contados da data de apresentação da proposta ou do orçamento estimado.

12.2. Após o interregno de 1 (um) ano, o valor da locação será reajustado anualmente

mediante a aplicação da variação positiva do índice INPC/IBGE (conforme adotado pela municipalidade), exclusivamente para as parcelas vincendas.

12.3. O reajuste será formalizado por meio de simples apostilamento, independentemente de celebração de termo aditivo, conforme autoriza o artigo 136 da Lei número 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

13.1. A extinção deste Contrato dar-se-á nas hipóteses previstas no artigo 137 da Lei número 14.133, de 2021, podendo ocorrer de forma unilateral pela Administração, por consenso entre as partes ou por decisão judicial ou arbitral.

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

13.3. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, nos termos do artigo 139 da Lei número 14.133, de 2021.

13.4. Nas hipóteses de extinção fundamentadas no interesse público (inciso oitavo do artigo 137 da Lei número 14.133, de 2021), desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido, não havendo lugar para lucros cessantes.

13.5. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e extinguir o contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa





rescisória, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

13.6. Ocorrendo hipóteses que impossibilitem a ocupação segura do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato extinto de pleno direito e imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que não tenha concorrido para o evento.

13.7. O procedimento formal de extinção terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal com aviso de recebimento, ou ainda por meio eletrônico oficial.

13.8. Os processos de extinção contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13.9. O termo de extinção ou o ato administrativo que a declarar deverá indicar, conforme o caso:

13.9.1. O balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.9.2. A relação dos pagamentos já efetuados e daqueles ainda devidos;

13.9.3. O cálculo das indenizações e das multas eventualmente aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS CASOS OMISSOS

14.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei número 14.133, de 2021, e na Lei número 8.245, de 18 de outubro de 1991, de forma subsidiária, bem como nos princípios gerais de Direito Público e demais normas administrativas vigentes.

14.2. As comunicações entre as partes relativas a casos omissos ou interpretações contratuais deverão ser sempre formalizadas por escrito,





preferencialmente por meio eletrônico oficial, passando a integrar o processo administrativo de acompanhamento da locação.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA - DA ASSINATURA DO CONTRATO

15.1. O prazo para a assinatura deste Termo de Contrato será de até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação formal expedida pela Prefeitura Municipal de Fernandópolis.

15.1.1. O prazo estabelecido no subitem anterior poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante solicitação fundamentada da LOCADORA e aceitação expressa da Administração.

15.2. A assinatura do contrato poderá ser realizada por meio eletrônico, mediante a utilização de certificados digitais que assegurem a autenticidade e a integridade do documento, nos termos da legislação vigente.

15.3. Conforme o Artigo 2º das Instruções número 01/2020 do Cadastro do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (CadTCESP), a LOCADORA deverá encaminhar, juntamente com o contrato assinado, a declaração de autorização cadastral junto ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo.

15.4. A LOCADORA deverá manter atualizados, durante toda a vigência contratual, os dados cadastrais e os contatos eletrônicos, sendo considerada válida qualquer notificação enviada para os endereços informados no processo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO E TRANSPARÊNCIA

16.1. A eficácia deste Termo de Contrato e de seus eventuais termos aditivos fica condicionada à divulgação do seu inteiro teor no Portal Nacional de Contratações Públicas, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da data de sua assinatura, conforme estabelece o artigo 94 da Lei número 14.133, de 2021.

16.2. Sem prejuízo da divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas, a LOCATÁRIA providenciará a publicação do extrato do contrato no Diário Oficial





do Município e no sítio eletrônico oficial da Prefeitura Municipal de Fernandópolis, em observância ao princípio da publicidade.

16.3. O ônus das publicações mencionadas nesta cláusula correrá integralmente por conta da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1. É eleito o Foro da Comarca de Fernandópolis, Estado de São Paulo, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Fernandópolis-SP, 22 de abril de 2026.

JOÃO PAULO SALES CANTARELLA

Prefeito Municipal

KITIBENS ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA

CNPJ nº 10.560.751/0001-16

TESTEMUNHAS:-

GEOVANI COSTA CARVALHO

FABIO SANTANA CREMA





MUNICÍPIO DE FERNANDÓPOLIS

RUA RUA PORTO ALEGRE, Nº 350 - JARDIM SANTA RITA - CNPJ: 47.842.836/0001-05

FERNANDOPOLIS/SP - CEP 15.610-024

FONE: (17) 3465-0150



CÓDIGO DE ACESSO

36AFDDA69BAF4CE297A16E77B7F6CFBB

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://fernandopolis.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/36AFDDA69BAF4CE297A16E77B7F6CFBB>