

PROCESSO Nº 015/2025

TERMO DE CONTRATO Nº 02/2025

LEI Nº 14.133/2021, ART. 74, INCISO V

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE ENTRE SI CELEBRAM O SERPREV- SERVIÇO
MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL, E O SENHOR
ADILSON DANIEL CAZOTTO.**

O SERPREV – SERVIÇO MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL, em sede na Rua dos Expedicionários, 354 – Centro – Serra Negra – SP, inscrito no CNPJ 00.734.500/0001-57, neste ato representado pela Diretora-Geral **Claudia Maria Tomé**, nomeada pela Portaria nº 108/2002, inscrita no CPF sob o nº 254.172.488-99, portador (a) da Carteira de Identidade nº 59.819.786-2 SSP/SP, doravante denominado LOCATÁRIO, e o Senhor **Adilson Daniel Cazotto**, inscrito no CPF sob o nº 137.793.688-03, portador da Carteira de Identidade nº 21706044 SSP/SP, domiciliado no município de Serra Negra, na dos Expedicionários, 360, apto 05, centro, doravante denominado LOCADOR, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo de contratação direta nº 015/2025 e em observância às disposições da Lei nº 14.133/2021, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

- 1.1 Este termo de contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no Endereço a Rua dos Expedicionários, nº 354, Bairro Centro, no município de Serra Negra - SP, objeto do cadastro municipal 0102009153001, para abrigar as instalações do SERPREV – SERVIÇO MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

- 2.1 O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

Rua dos Expedicionários, 354 - Centro – Serra Negra – SP – CEP 13.930.000

Email: serprevsu@uol.com.br – site: www.serprev.com.br

Fone: 3892.1245 Fax: 3892.8007



3. CLÁUDULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1 O LOCADOR obriga-se a:

- 3.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2 Declarar, com a assinatura desse instrumento, 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 da LOCATÁRIA;
- 3.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6 Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7 Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8 Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - a. Obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 3.1.9 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- 3.1.10 Entregar, em perfeito estado de funcionamento a estrutura, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 3.1.11 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 3.1.12 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1 A LOCATÁRIA obriga-se:

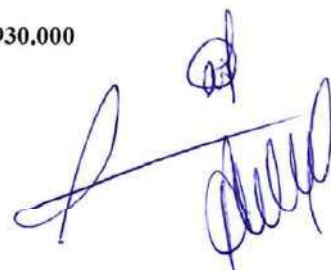
Rua dos Expedicionários, 354 - Centro – Serra Negra – SP – CEP 13.930.000
Email: serprevsn@uol.com.br – site: www.serprev.com.br
Fone: 3892.1245 Fax: 3892.8007



- 4.1.1 Entregar o imóvel locado nas mesmas condições de uso que foi locado inicialmente;
- 4.1.2 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.3 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 4.1.4 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fim de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 4.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.7 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- 4.1.9 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- 4.1.10 Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
 - a. Consumo de água e esgoto, luz;
 - b. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança de uso comum;
 - c. Na hipótese de não pagamento do aluguel vigente no mês, o contrato será rescindido e haverá obrigação de desocupação do imóvel, mediante notificação por escrito;
- 4.1.11 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

5. CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 5.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício



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

5.1.1 A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

6 CLÁUSULA SEXTA- DO VALOR DO ALUGUEL

6.1 O valor do aluguel mensal é de **R\$ 2.700,00** (Dois mil e setecentos reais), perfazendo o valor total de **R\$ 32.400,00** (Trinta e dois mil e quatrocentos reais).

7 CLÁUSULA SÉTIMA- DO PAGAMENTO

7.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante depósito bancário de titularidade do Sr. **Adilson Daniel Cazotto, Banco BRADESCO, Código do Banco: 237, Agência: 190, Conta Corrente 13155-5;**

7.2 Caso ocorra alteração dos dados bancários, deverá ser comunicada com antecedência mínima de 10 (dez) dias pelo LOCADOR;

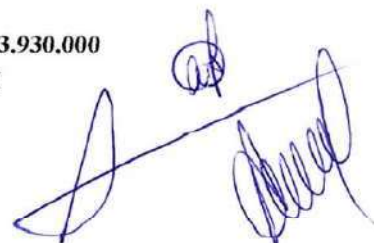
7.3 O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

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

7.5 A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

8 CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data de **01/05/2025** nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.



8.1.1 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.3 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9 CLÁUSULA NONA- DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

10 CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1 Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M ou Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP- Di, ou outro que venha a substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional do preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

11. CLAUSÚLA DECIMA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES

11.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina da Lei nº 14.133/2021.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:



- a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b. Multa:
 - b.1 Moratória de 0,5% por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
- c. Compensatória de 1% sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
- d. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

13. CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

13.1 A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.1.1 A rescisão 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, além das penalidades previstas neste instrumento.

13.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas na Lei nº 14.133/2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

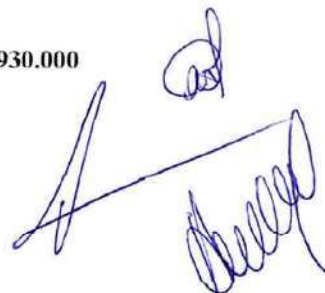
13.2.1 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

13.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.4 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

14. CLÁUSULA DECIMA 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 nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133 de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.



15. CLÁUSULA DECIMA QUINTA – DO FORO

15.1 Fica eleito o foro de Serra Negra – SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Serra Negra, 22 de abril de 2025



Assinatura Representante Legal do Locatário—
Claudia Maria Tomé
RG 59.819.786-2
Diretora



LOCADOR Senhor Adilson Daniel Cazotto
RG 217.060-44

TESTEMUNHAS: Nome e documento



18.621.804-0