



REFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Estado de São Paulo



CONTRATO nº 146/2025

PROCESSO PMB nº 12.295/25 – Inexigibilidade nº 030/2025 – Art. 74, inc. V – Lei 14.133/2021 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE BOTUCATU

LOCADORES: ANDRE LUIZ ANTUNES

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DOS DIREITOS DA CRIANÇA E ADOLESCENTES – CMDCA – CONSELHO TUTELAR.

VALOR: R\$ 33.240,00 (trinta e três mil duzentos e quarenta reais)

Pelo presente instrumento, de um lado o **MUNICÍPIO DE BOTUCATU**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 46.634.101/0001-15 com sede na Praça Pedro Torres, 100, neste ato em competência delegada através do Decreto nº 12.369 de 02 de setembro de 2021, representado pelo Secretário do Prefeito, **ANDRÉ ROGÉRIO BARBOSA**, brasileiro, residente e domiciliado nesta cidade, portador da cédula de identidade RG nº. 32.936.919-2 e inscrito no CPF sob nº. 277.991.148-43, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e de outro lado O Sr. **ANDRE LUIZ ANTUNES**, portador do RG nº 22.328.056-2, inscrito no CFP sob nº 170.309.638-06, residente e domiciliado na Rua Plaza Santa Rita, S/N, Cooperativa Universitária, Cidade de Leste, Paraguai, nº 60, Jd. Paraíso, Botucatu – SP, CEP 18.610-320, representado pela administradora do imóvel, a imobiliária **MBROKERS NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, empresa inscrita no CNPJ, sob nº 11.881.035/0001-01, e no CRECI-J sob nº 21.690, sediada na Av. Vital Brasil, nº 1374, Jardim Bom Pastor, CEP: 18.607-660, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, de acordo com **os elementos constantes na Inexigibilidade nº 030/2025 - Processo Administrativo nº 12.295/25**, e ainda com fundamento na Lei Federal nº. 14.133 de 1º de abril de 2021 e também na Lei Federal nº 8.245/91, com alterações introduzidas pela Lei Federal nº 12.744, de 2012 bem como demais legislação aplicável, têm entre si como justo e contratado o objeto do presente instrumento que regerá pelas disposições do edital e seus anexos, da proposta de preços e das cláusulas e condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO ([art. 92, I e II](#))

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço **Rua Professor Gustavo Assumpção, sob n. 148, na Vila Rodrigues Alves**, no Município de Botucatu-SP, objeto da matrícula nº 11.487 – Livro 2 – do Cartório de Registro de Imóveis 2º CIRC. da Comarca de Botucatu – SP.

1.2. A finalidade da Locação é abrigar as instalações do Conselho Municipal dos Direitos da Criança e Adolescentes – CMDCA – Conselho Tutelar.

1.3. O LOCADOR é legítimo proprietário do imóvel e dessa forma dá em locação o imóvel acima descrito, para o fim consignado.

1.4. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.4.1. O Termo de Referência;

1.4.2. A Proposta do contratado;



REFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Estado de São Paulo



- 1.4.3. O Ato da autoridade que autorizou a presente Inexigibilidade;
- 1.4.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

- 2.1. O prazo de prazo de vigência da locação é de **.12 (doze) meses** contados do(a) assinatura do contrato.
- 2.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, nos termos da legislação em vigor, em especial nos termos da Lei Federal nº. 14.133 de 1º de abril de 2021 e também na Lei Federal nº 8.245/91, com alterações introduzidas pela Lei Federal nº 12.744, de 2012.
- 2.3. 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.

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

- 3.1. O regime de execução contratual, será de locação mensal por prazo determinado, admitindo-se prorrogações.
- 3.2. O LOCATÁRIO poderá introduzir no imóvel locado, as benfeitorias que entender necessárias, desde que precedidas de autorização expressa dos LOCADORES, sejam as mesmas úteis ou meramente voluptuárias.
- 3.3. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, 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.
 - 3.3.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.
- 3.4. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.
- 3.5. O imóvel objeto deste contrato destina-se exclusivamente ao funcionamento do especificado na Cláusula Primeira.
- 3.6. Os LOCADORES são responsáveis pelo pagamento do IPTU do imóvel nos termos do art. 22, inciso VII, da Lei Federal n.º 8.245, de 18.10.91, sendo que as despesas com contas de água e luz serão de responsabilidade do LOCATÁRIO.
- 3.7. As partes ora contratantes se obrigam por si e por seus herdeiros ou sucessores, a cumprir e respeitar o presente contrato.
- 3.8. O presente contrato será gerido e fiscalizado com a designação de um gestor e de fiscais de contrato, deste, que desempenharão as atribuições próprias, sendo responsáveis ainda por:



REFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Estado de São Paulo



- I - Responder pela comunicação com os LOCADORES;
- II – Pela verificação periódica, por parte da LOCATÁRIA, durante toda a execução do contrato, da manutenção das obrigações e condições assumidas pela LOCADORA;
- III – avaliação da conformidade da locação.
- IV – Atestar e autorizar os pagamentos mensais.

4. CLÁUSULA QUARTA – SUBLOCAÇÃO

- 4.1. Não será admitida a sublocação do objeto contratual.

5. CLÁUSULA QUINTA – PREÇO ([art. 92, V](#))

- 5.1. O valor da contratação encontra-se abaixo descrito:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de Imóvel	Mês	12	R\$ 2.770,00	R\$ 33.240,00

- 5.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

6. CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO ([art. 92, V e VI](#))

- 6.1. O aluguel será pago mensalmente pelo LOCATÁRIO, até o 5º dia útil após seu vencimento.
- 6.2. O aluguel será pago em favor dos LOCADORES.
- 6.3. O pagamento será efetuado em conta bancária e agência indicadas pelos LOCADORES, por ordem bancária, ou mediante boleto bancário, podendo ser realizado por intermédio de administradora de imóveis que detenha poderes para tanto.
- 6.4. Ao efetuar o pagamento, o LOCATÁRIO, se for o caso, realizará a retenção do imposto de renda (IR) com base nas Instruções Normativas da Receita Federal.
- 6.5. Ocorrendo atraso no pagamento, incidirá multa de 2% (dois por cento), mais a incidência de juros de mora na base de 0,1 % ao mês, bem como, as despesas de cobrança.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE ([art. 92, V](#))

- 7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data da proposta.



REFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Estado de São Paulo



- 7.2. Considera-se a data da proposta de locação a mesma data da assinatura do contrato.
- 7.3. Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, de um dos seguintes índices: INPC/IBGE, IPCA/IBGE, IGP-M/FGV OU IVAR/FGV.
- 7.4. Dentre os índices estipulados será utilizado o que à época do cálculo do reajuste apresentar o menor percentual de reajuste.
- 7.5. Caso o menor percentual apresente deflação, o valor do contrato será mantido igual ao ultimo período.
- 7.6. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- 7.7. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).
- 7.8. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).
- 7.9. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.
- 7.10. 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.
- 7.11. O reajuste poderá ser realizado por apostilamento.

8. CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO([art. 92, XIV](#))

- 8.1. São obrigações do LOCATÁRIO além daquelas previstas no Termo de Referência:
- 8.2. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o contrato e seus anexos;
- 8.3. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelos LOCADORES;
- 8.4. Efetuar o pagamento aos LOCADORES, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato e no Termo de Referência.
- 8.5. Aplicar aos LOCADORES as sanções previstas na lei e neste Contrato, quando for o caso;
- 8.6. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.
- 8.7. O prédio locado se acha em perfeitas condições de uso e habitabilidade, obrigando-se o LOCATÁRIO a conservá-lo nas condições em que o recebeu, conforme laudo de



REFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Estado de São Paulo



vistoria e relatório fotográfico constante do processo administrativo, para assim restituí-lo ao término da presente locação.

8.8. O LOCATÁRIO obriga-se a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos, atinentes ao uso e conservação do imóvel ora locado, com exceção das obras que importam na segurança do mesmo.

8.9. O LOCATÁRIO deverá 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;

8.9.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

8.9.2. Quando da devolução do imóvel/espço 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/espço 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.

8.10. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.11. 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;

8.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

8.13. 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;

8.14. 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.

9. CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO(S) LOCADOR(ES) ([art. 92, XIV, XVI](#))

9.1. O(s) LOCADOR(ES) deve(m) cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e em seus anexos, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

9.2. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior ([art. 137, II, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

9.3. Pagar as despesas relativas às taxas e aos impostos que, por força de lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

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

9.5. Durante a vigência do contrato, obriga-se a manter o imóvel com todas as condições de uso e de habitação, respondendo por vícios ou defeitos anteriores à locação.



REFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Estado de São Paulo



9.6. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

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

9.8. O(s) LOCADOR(ES) se responsabiliza(m) pelo cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, no caso de venda ou transferência do imóvel a terceiros.

9.9. O(s) LOCADOR(ES) se obriga(m) a manter, durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas pela legislação aplicável, bem como observar a vedação contida no parágrafo único do art. 48 da Lei federal nº 14.133, de 2021.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS ([art. 92, XIV](#))

10.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

(1) Multa Moratória de 0,1.% (um décimo por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 20 (vinte) dias;

(2) Multa Compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

(3) Multa Compensatória 1% a 5% do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

10.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

10.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

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

10.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

10.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

10.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

10.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a. a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b. as peculiaridades do caso concreto;
- c. as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d. os danos que dela provierem.



REFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Estado de São Paulo



10.8. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

10.9. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– DA EXTINÇÃO CONTRATUAL ([art. 92, XIX](#))

11.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

11.2. O contrato poderá ser extinto, por algum dos motivos previstos no [artigo 137 da Lei nº 14.133/21](#), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

11.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os [artigos 138 e 139 da mesma Lei](#).

11.2.2. 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.

11.3. Em caso de extinção contratual, a LOCATÁRIA reterá os créditos da LOCADORA até o limite do valor dos prejuízos causados ou em face ao cumprimento irregular do avençado para a plena indenização do erário, além das demais sanções estabelecidas neste contrato e na legislação.

11.4. O presente contrato também poderá ser rescindido nos casos seguintes:

a) por ato unilateral e escrito do LOCATÁRIO, nas situações previstas na Lei federal nº 8.245, de 1991, e na Lei federal nº 14.133, de 2021;

b) amigavelmente, por acordo das partes;

c) descumprimento, por parte do(s) LOCADOR(ES), das obrigações legais e/ou contratuais, assegurando ao LOCATÁRIO o direito de rescindir o contrato, a qualquer tempo, independentemente de aviso, interpelação judicial e/ou extrajudicial;

d) judicialmente, nos termos da legislação vigente.

e) Sem qualquer ônus ou penalidades, por interesse público antes do final do prazo de locação ou posterior prorrogação, sendo que neste caso os LOCADORES, deverão ser notificados com 30 dias de antecedência.

11.5. A eventual necessidade de reformas para que o imóvel retorne ao estado em que foi recebido não será impedimento para a entrega do imóvel e encerramento da locação.

11.6. Cabe ao LOCATÁRIO decisão acerca do pagamento de indenização para fins de substituição à reforma, quando os LOCADORES deverão apresentar, pelo menos, 3 (três) orçamentos devidamente assinados, a fim de verificar os valores necessários para entrega do imóvel nas mesmas condições do início da locação. Será acolhido aquele que apresentar o menor valor para a indenização substitutiva à reforma.



REFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Estado de São Paulo



12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA ([art. 92, VIII](#))

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

02. PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU – 02.01. GABINETE DO PREFEITO –
02.01.09 – FUNDO MUNICIPAL DOS DIREITOS DA CRIANÇA E ADOLESCENTE –
08.243.0017.2057 – PROTEÇÃO SOCIAL A CRIANÇA E AO ADOLESCENTE –
3.3.90.36.15 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – 01 TESOURO – 01.110.000 – FICHA 091 –
NOTA DE EMPENHO Nº 9661

12.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS CASOS OMISSOS ([art. 92, III](#))

13.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e na Lei Federal nº 8.245/91, com alterações introduzidas pela Lei Federal nº 12.744, de 2012 e também demais normas aplicáveis.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ALTERAÇÕES

14.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos [arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021](#) e e na Lei Federal nº 8.245/91, com alterações introduzidas pela Lei Federal nº 12.744, de 2012.

14.2. 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 nº 14.133, de 2021).

14.3. 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 nº 14.133, de 2021](#).

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICAÇÃO

15.1. 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. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021.



REFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Estado de São Paulo



16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA– FORO ([art. 92, §1º](#))

16.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Botucatu/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](#).

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento, em duas vias, de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas.

Botucatu, 29 de maio de 2025

MUNICÍPIO DE BOTUCATU
ANDRÉ ROGÉRIO BARBOSA
SECRETÁRIO DO PREFEITO
LOCATÁRIO

ANDRE LUIZ ANTUNES
Representado por
MBROKERS NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
LOCADOR

TESTEMUNHAS: