



**SÃO PAULO**  
GOVERNO DO ESTADO

Governo do Estado de São Paulo  
Centro Paula Souza  
Divisão de Licitações e Almoarifado  
Contrato

**PROCESSO CEETEPS n.º 136.00079095/2023-71**

**CONTRATO CEETEPS n.º 145/2024**

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL, SITUADO À AVENIDA SENADOR FEIJÓ, 340/350 – VILA MATHIAS – SANTOS/SP, DESTINADO A ABRIGAR A ETEC DONA ESCOLÁSTICA ROSA e FATEC BAIXADA SANTISTA – RUBENS LARA, QUE ENTRE SI CELEBRAM O CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA “Paula Souza” e a empresa JÚLIO PAIXÃO FILHO COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA.

O **CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA “PAULA SOUZA”**, sediado(a) em Rua dos Andradas, 140 – Bairro Santa Ifigênia – São Paulo/SP, doravante designado “LOCATÁRIO”, neste ato representado por sua Diretora Superintendente, Senhora Laura M. J. Laganá, CPF. 005.923.818-62, no uso da competência conferida pelo Decreto-Lei nº 233, de 28 de abril de 1970, e pela legislação aplicável, e **JÚLIO PAIXÃO FILHO COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 49.951.692/0001-42, com sede na Av. Ana Costa, 151 - conj. 41 - Santos/SP, a seguir denominada “LOCADORA”, neste ato representada pelo Senhor Júlio Paixão Neto, inscrito no CPF 017.949.648-43, tendo como domicílio profissional na sede da empresa, que assinam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, sujeitando-se às disposições previstas na Lei federal nº 14.133/2021, e demais normas da legislação aplicável, devidamente ratificada pela autoridade competente, conforme o processo mencionado em epígrafe, pelo qual a LOCADORA, aluga ao LOCATÁRIO, do imóvel situado à **Avenida Senador Feijó, 340/350 – Vila Mathias – Santos/SP**, para a finalidade exposta no Preâmbulo e sob as seguintes cláusulas e condições:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DA VIGÊNCIA E DAS PRORROGAÇÕES**

O prazo da presente locação é de **05 (cinco anos)**, a **começar da data de assinatura do contrato**.

##### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O prazo de vigência poderá ser prorrogado por sucessivos períodos, a critério do LOCATÁRIO e mediante ajuste de condições entre as partes, até o limite de 10 (dez) anos, nos termos e condições permitidos pela legislação vigente.

##### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

A LOCADORA poderá se opor à prorrogação de que trata o parágrafo anterior, desde que o faça mediante documento escrito, recepcionado pelo LOCATÁRIO com antecedência de 180 (cento e oitenta) dias ao vencimento do contrato ou, se for o caso, do novo prazo de vencimento que tenha sido estabelecido pela última prorrogação de vigência de prazo contratual avençada entre as partes.

##### **PARÁGRAFO TERCEIRO**

Eventuais prorrogações serão formalizadas mediante celebração dos respectivos termos de aditamento ao contrato, respeitadas as condições prescritas na Lei federal nº 14.133/2021.

##### **PARÁGRAFO QUARTO**

A não prorrogação do prazo de vigência contratual por conveniência do LOCATÁRIO não gerará à LOCADORA direito a qualquer espécie de indenização.

##### **PARÁGRAFO QUINTO**

Dentre outras exigências, a prorrogação somente será formalizada caso as condições e os preços se mostrem vantajosos para o LOCATÁRIO e estejam em harmonia com os preços do mercado, conforme pesquisa a ser realizada à época do aditamento

pretendido.

#### **PARÁGRAFO SEXTO**

Não obstante o prazo estipulado no *caput*, a vigência, nos exercícios subsequentes ao da celebração do contrato, estará sujeita às seguintes condições resolutivas:

I - inexistência de recursos aprovados nas respectivas Leis Orçamentárias de cada exercício para atender as respectivas despesas, acarretando a extinção do contrato a partir de sua ocorrência; ou

II - ausência de vantagem para o LOCATÁRIO na manutenção do contrato. A ausência de interesse somente surtirá efeito se o LOCATÁRIO comunicar à LOCADORA sua opção pela extinção do contrato com, ao menos, 180 (cento e oitenta) dias de antecedência à próxima data de aniversário do contrato.

#### **PARÁGRAFO SÉTIMO**

Ocorrendo a resolução do contrato, com base em uma das condições resolutivas estipuladas no parágrafo sexto desta cláusula, a LOCADORA não terá direito a qualquer espécie de indenização decorrente da devolução antecipada.

#### **PARÁGRAFO OITAVO**

Nas eventuais prorrogações do contrato, custos não renováveis já pagos ou amortizados no âmbito da contratação, quando houver, deverão ser eliminados como condição para a prorrogação.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES E DAS RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

À LOCADORA, além das obrigações constantes do **Termo de Referência e Proposta de locação** que compõe, os Anexos I e II, deste Contrato, além daquelas estabelecidas em lei, em especial as definidas no diploma federal sobre licitações, cabe:

**I- cumprir todas as obrigações constantes deste contrato e da documentação que o integra, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto da parte que lhe competir (notadamente a manutenção da estrutura e solidez do imóvel locado), e zelar pela fiel execução deste contrato, utilizando-se de todos os recursos materiais e humanos necessários;**

**II - designar e manter preposto aceito pelo LOCATÁRIO para representá-la na execução do contrato, sendo que a indicação ou a manutenção do preposto da LOCADORA poderá ser recusada pelo LOCATÁRIO, desde que devidamente justificada, hipótese em que a LOCADORA deverá designar outro para o exercício da atividade;**

**III - atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior (artigo 137, inciso II, da Lei federal nº 14.133/2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados.**

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES E DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

Ao LOCATÁRIO cabe:

I - exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela LOCADORA, de acordo com o contrato e a documentação que o integra;

II - notificar a LOCADORA, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no imóvel cuja reparação e/ou correção lhes sejam legalmente imputáveis, para substituição ou conserto, no total ou em parte, às expensas da LOCADORA;

III - acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pela LOCADORA, designando o(s) responsável(is) pelo acompanhamento da execução contratual e, ainda, pelos contatos com a LOCADORA;

IV - fornecer à LOCADORA todos os dados e informações necessários à execução do objeto do contrato;

V - efetuar o pagamento à LOCADORA do valor devido correspondente à locação do imóvel, no prazo, forma e condições estabelecidos neste ajuste, **Termo de Referência e proposta de locação**;

VI - aplicar à LOCADORA, quando cabíveis, as sanções previstas na lei e neste contrato;

VII – providenciar, no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias – contado este do termo inicial para vigência da presente relação, o envio à LOCADORA de apólice comprobatória da contratação de seguro contra incêndio, dano elétrico e vendaval, que, sob ônus do LOCATÁRIO, deverá permanecer vigente por todo o prazo contratual (e eventuais futuras renovações), obrigando-se, ainda, ao integral cumprimento das previsões dispostas no contrato de seguro, especialmente no que concerne a utilização de objetos ou equipamentos vedados, **nos termos da proposta de locação**

VIII - 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, observado o prazo de 1 (um) mês [PGE3] para decisão a contar da conclusão da instrução do requerimento, admitida a prorrogação motivada por igual período, e excepcionada a hipótese de disposição legal ou cláusula contratual que estabeleça prazo específico;

#### **CLÁUSULA QUARTA - DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

O modelo de gestão do contrato, com a definição do modo como será acompanhada e fiscalizada a execução do objeto pelo LOCATÁRIO, é aquele estabelecido no **Anexo I - Termo de Referência, Anexo II – Proposta de Locação e Anexo III – Laudo de Vistoria Inicial.**

##### **PARÁGRAFO ÚNICO**

O gestor, o(s) fiscal(is) do contrato e respectivos substitutos serão designados por meio de ato específico do LOCATÁRIO, podendo ser alterados mediante nova designação pela mesma forma.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DOS PREÇOS E DO REAJUSTAMENTO**

O aluguel mensal é de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) e será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar de sua vigência, com base na correspondente variação do Índice de Preço ao Consumidor da Fundação do Instituto de pesquisa Econômica – IPC (FIPE), ou, se for extinto, de outro índice que venha a substituí-lo, **a critério da Administração.**

#### **CLÁUSULA SEXTA - FACULDADE DO LOCATÁRIO**

Nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora do LOCATÁRIO, se efetivamente verificadas e comprovadas tais hipóteses, sendo-lhe facultado pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DOS PAGAMENTOS**

O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao vencimento, por intermédio do Banco do Brasil, ou, ainda, de seus agentes ou correspondentes, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou documento equivalente, cuja emissão se dará à vista de apresentação do atestado de ocupação do imóvel.

##### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido, ressalvado o disposto na Cláusula Sexta, ficará sujeito à incidência de atualização monetária nos termos da legislação vigente.

##### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

O atraso no pagamento acarretará ainda a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, **fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês**, e calculados *pro rata tempore* em relação à mora ocorrida.

##### **PARÁGRAFO TERCEIRO**

Constitui condição para a realização do pagamento a inexistência de registros em nome da LOCADORA no “Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais do Estado de São Paulo – CADIN ESTADUAL”, o qual deverá ser consultado por ocasião da realização do pagamento.

#### **CLÁUSULA OITAVA - IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES DE MELHORIA**

Os impostos de qualquer natureza, taxas e as contribuições de melhoria, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações correrão por conta exclusiva da LOCADORA, obrigando-se o LOCATÁRIO a pagar IPTU, bem como os encargos de limpeza, força e luz, água, saneamento, internet e demais despesas decorrentes da utilização do imóvel para os fins desta locação.

#### **CLÁUSULA NOVA - SEGURANÇA DO PRÉDIO**

Tudo quanto constituir obras, exclusivamente relativas à segurança estrutural, para conservação e habitabilidade do imóvel e sua solidez, correrão por conta da LOCADORA. Já as despesas, tais como, manutenção e conservação predial, serviços de reparo, limpeza, pintura, vigilância, portaria, e operação, ficarão sob encargo do LOCATÁRIO, **nos termos da proposta de locação.**

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO**

O LOCATÁRIO não praticará atos ou exercerá atividades capazes de danificar o imóvel, ou que sejam prejudiciais à segurança, saúde ou ao bem-estar daqueles que frequentam o imóvel, ou mesmo de vizinhos. O LOCATÁRIO deverá impor tais regras também aos seus colaboradores, prepostos, terceirizados, alunos e visitantes em geral.

#### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O LOCATÁRIO deverá indenizar o LOCADOR, sendo responsável por todos os danos e prejuízos causados, assumindo a responsabilidade por eventuais reclamações, demandas jurídicas e despesas a que tenha dado causa, por culpa ou dolo, em decorrência do exercício de suas atividades, no imóvel locado, por seus prepostos e/ou qualquer pessoa com vínculo direto ou indireto, decorrente de ações ou omissões do LOCATÁRIO.

#### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

O LOCADOR poderá, mediante aviso prévio de 3 (três) dias, vistoriar o imóvel locado, a fim de verificar se o LOCATÁRIO está cumprindo todas as obrigações decorrentes da locação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – OBRAS**

O LOCATÁRIO poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização prévia, específica e escrita da LOCADORA, as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do órgão que no mesmo funcionar.

#### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O LOCATÁRIO será responsável pela aprovação do seu projeto perante a Prefeitura Municipal de Santos, devendo diligenciar junto às autoridades públicas para obter a aprovação, arcando com os custos e impostos correspondentes, bem como aprovação de projeto perante o Corpo de Bombeiros (AVCB) e suas respectivas renovações. Esses projetos deverão ser executados por responsável técnico, com a obtenção da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART perante o CREA e demais licenças ou autorizações que se façam necessárias, **nos termos da proposta de locação.**

#### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

O LOCATÁRIO compromete-se a isentar a LOCADORA de qualquer vínculo de solidariedade que venha a ser imputado por terceiros no tocante a quaisquer obrigações e demandas judiciais ou sanções administrativas, movidas em razão dos serviços prestados na execução de obras no Imóvel, isentando e defendendo a LOCADORA contra qualquer reivindicação, de forma que o LOCATÁRIO assuma a demanda e/ou a lide secundária. O LOCATÁRIO deverá manter na obra todos os funcionários devidamente registrados de acordo com a lei vigente.

#### **PARÁGRAFO TERCEIRO**

As benfeitorias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que necessárias, farão parte integrante do imóvel, não possuindo o LOCATÁRIO qualquer direito à compensação, retenção ou indenização em decorrência das mesmas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – CONSERVAÇÃO**

O LOCATÁRIO deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu – observando-se, para tanto, o Laudo de Vistoria Inicial, parte integrante do presente instrumento (Anexo III) -, salvo as modificações e as obras regular e previamente autorizadas pela LOCADORA e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel. Obriga-se o LOCATÁRIO à restituir o imóvel nas condições em que o recebeu, arcando com os custos necessários para eventual recomposição.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - REPAROS NECESSÁRIOS**

**O LOCADOR deverá ser notificado por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade da execução de obras de sua responsabilidade, de acordo com a Cláusula nona, e, se dentro de 30 (trinta) dias, com exceção das obras de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, não tiver tomado as providências necessárias, o LOCATÁRIO mandará executar os serviços, descontando do aluguel, e pela terça parte, até solução do débito, não só a despesa efetuada como também a multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor dos reparos desde que devidamente comprovados os gastos a serem encaminhados ao LOCADOR antes da retenção.**

#### **PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

O LOCATÁRIO, ressalvados os itens ordinários de manutenção corriqueira do imóvel e de sua conservação voltada ao dia a dia de sua utilização, deverá ser notificado por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade da execução de obras não usuais de sua responsabilidade, relacionadas à conservação do imóvel e de seus equipamentos, e, se dentro de 30 (trinta) dias, com exceção das obras de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, não tiver tomado as providências necessárias, sob pena de infração contratual com a incidência de multa prevista na CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA no próximo aluguel, sem prejuízo de a LOCADORA ajuizar medida judicial objetivando o ressarcimento com tais custos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - RESCISÃO PELO LOCATÁRIO**

Este contrato será rescindido, sem qualquer direito à indenização ou multa, por proposta da autoridade competente e mediante aviso prévio de 180 (cento e oitenta) dias, se o Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza não mais necessitar do imóvel para abrigar o órgão que o ocupa ou para a instalação de qualquer outro serviço público, na forma prevista neste contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO**

O contrato poderá ser extinto, na forma, pelos motivos e com as consequências previstos nos artigos 137 a 139 e 155 a 163 da Lei federal nº 14.133/2021.

#### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

A LOCADORA reconhece desde já os direitos do LOCATÁRIO nos casos de extinção por ato unilateral da Administração, prevista no artigo 138 da Lei federal nº 14.133/2021.

#### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

O contrato poderá ser extinto por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei federal nº 14.133/2021, devendo a extinção ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

#### **PARÁGRAFO TERCEIRO**

O termo de extinção, sempre que possível, será precedido da indicação de:

- I - Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- II - Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- III - Indenizações e multas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - SEGURANÇA DA LOCAÇÃO**

A LOCADORA declara renunciar, durante a vigência deste contrato ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo, com base no artigo 571, do Código Civil, salvo as hipóteses previstas no artigo 53, da Lei n.º 8.245/1991. Igualmente, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir ao LOCATÁRIO durante o prazo do contrato e de suas prorrogações o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda,

a fazer constar da escritura, expressamente, a obrigação de serem integralmente respeitadas, pelo comprador, as condições deste contrato. Para este fim, será o contrato registrado na matrícula correspondente do Cartório do Registro de Imóveis, na forma da lei, constituindo essas providências e os respectivos ônus financeiros obrigação do LOCATÁRIO.

#### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

**Caso o comprador do imóvel não pretenda manter a relação locatícia, o LOCATÁRIO será intimado para a desocupação do imóvel, no prazo de até 12 (doze) meses.**

#### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

O LOCATÁRIO não poderá sublocar, ceder, transferir, nem emprestar para terceiros o imóvel locado, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio e por escrito da outra parte.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DESPESAS**

Correrão por conta do LOCATÁRIO todas as despesas oriundas de lavratura de registro do presente contrato e de suas prorrogações, bem como as de sua eventual rescisão, salvo na hipótese de ocorrer por culpa da LOCADORA.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – CLÁUSULA PENAL**

A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato e/ou obrigação legal, ficará obrigada ao pagamento de multa de 5% (cinco por cento) do valor correspondente a doze meses da prestação locatícia vigente na data da infração e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de honorários advocatícios de 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

#### **PARÁGRAFO ÚNICO**

Não caracteriza infração contratual o pagamento dos aluguéis com inobservância do prazo estabelecido na Cláusula Sétima deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

Comete infração administrativa, nos termos da Lei federal nº 14.133/2021, a LOCADORA que:

- I – der causa à inexecução parcial do contrato;
- II – der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III – der causa à inexecução total do contrato;
- IV – ensejar o retardamento da locação sem motivo justificado;
- V – apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- VI – praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- VII – comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- VIII – praticar ato lesivo previsto no artigo 5º da Lei federal nº 12.846/2013.

#### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Garantida a prévia defesa, serão aplicadas à LOCADORA que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- I – Advertência, quando a LOCADORA der causa à inexecução parcial do contrato, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave (artigo 156, § 2º, da Lei federal nº 14.133/2021);
- II – Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos incisos II, III e IV do *caput* desta cláusula, se não se justificar a imposição de penalidade mais grave (artigo 156, § 4º, da Lei federal nº 14.133/2021);
- III – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, quando praticadas as condutas descritas nos incisos V, VI, VII e VIII do *caput* desta cláusula, bem como nos incisos II, III e IV do *caput* da referida cláusula, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (artigo 156, § 5º, da Lei federal nº 14.133/2021);

IV – Multa, a qual poderá ser aplicada conforme as sanções previstas neste contrato (artigo 156, § 7º, da Lei federal nº 14.133/2021).

#### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao LOCATÁRIO (artigo 156, § 9º, da Lei federal nº 14.133/2021).

#### **PARÁGRAFO TERCEIRO**

Antes da aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (artigo 157 da Lei federal nº 14.133/2021).

#### **PARÁGRAFO QUARTO**

Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO à LOCADORA, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada, caso exigida no Edital, ou, quando for o caso, será cobrada judicialmente (artigo 156, § 8º, da Lei federal nº 14.133/2021).

#### **PARÁGRAFO QUINTO**

A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa à LOCADORA, observando-se o procedimento previsto no *caput* e parágrafos do artigo 158 da Lei federal nº 14.133/2021 para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

#### **PARÁGRAFO SEXTO**

Na aplicação das sanções serão considerados (artigo 156, § 1º, da Lei federal nº 14.133/2021):

- I – a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II – as peculiaridades do caso concreto;
- III – as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV – os danos que dela provierem para o LOCATÁRIO;
- V – a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

#### **PARÁGRAFO SÉTIMO**

As sanções são autônomas e a aplicação de uma não exclui a de outra.

#### **PARÁGRAFO OITAVO**

Os atos previstos como infrações administrativas na lei de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei federal nº 12.846/2013 serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.

#### **PARÁGRAFO NONO**

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 na Lei federal nº 14.133/2021 ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, desde que cabalmente comprovadas tais práticas, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia, nos termos do artigo 160 do referido diploma legal.

## **PARÁGRAFO DÉCIMO**

O LOCATÁRIO deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ele aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo federal (artigo 161 da Lei federal nº 14.133/2021).

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA – VALOR DO CONTRATO**

O valor total do presente contrato é de R\$ 19.200.000,00 (dezenove milhões e duzentos mil reais) devendo a despesa correr à conta do Programa de Trabalho 12363 1039 5292 0000 Subelemento Econômico 33 90 39 91 - aluguéis de imóveis da Unidade Gestora responsável do(s) respectivo(s) orçamento(s).

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**I. O presente Termo de Contrato vincula-se ao TERMO DE REFERÊNCIA, PROPOSTA DE LOCAÇÃO e LAUDO DE VISTORIA INICIAL, anexos I II e III a este contrato, que se consideram partes integrantes deste instrumento, como se nele estivessem transcritos.**

II. Aplicam-se às omissões deste contrato as disposições da Lei federal nº 14.133/2021 e disposições regulamentares pertinentes, e, subsidiariamente, as disposições da Lei federal nº 8.078/1990 – Código de Defesa do Consumidor – e princípios gerais dos contratos.

III. Para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Termo de Contrato, não resolvidas na esfera administrativa, será competente o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

E assim, por estarem as partes justas e locadoras, foi lavrado o presente instrumento **em 02 (duas) vias**, que, lido e achado conforme pela LOCADORA e pelo LOCATÁRIO, vai por eles assinado para que produza todos os efeitos de Direito, sendo assinado também pelas testemunhas abaixo identificadas.

\_\_\_\_\_  
**LOCADORA**

**Júlio Paixão Neto**

Júlio Paixão Filho Comércio  
E Construções Ltda

\_\_\_\_\_  
**LOCATÁRIO**

**Laura M. J. Laganá**

Diretora Superintendente

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
*Matheus Leite da Costa*  
CPF 267.008.108-84

\_\_\_\_\_  
*Jorge Soares Pereira*  
284.625.348-01

## **ANEXO I**

### **TERMO DE REFERÊNCIA**

#### **1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

Trata-se de processo para locação de imóvel para instalação da ETEC Dona Escolástica Rosa e FATEC Rubens Lara, localizadas no município de Santos, por um período de 60 (sessenta) meses.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

2.1. A contratação é fundamentada na Lei 14.133, de 2021.

2.2. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

2.1. A contratação é fundamentada na Lei 14.133, de 2021.

2.2. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

## **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

O serviço de locação de imóvel, enquadra-se como serviço contínuo, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades educacionais daquelas unidades e sua contratação deve, estender-se pelo período de 60 (sessenta) meses, de forma a garantir a prestação do serviço público.

## **5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

**À LOCADORA**, cabe as obrigações estabelecidas em lei, em especial definidas no diploma federal sobre licitações e contratos administrativos:

I - cumprir todas as obrigações constantes no contrato e da documentação que o integra, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, e zelar pela fiel execução deste contrato, utilizando-se de todos os recursos materiais e humanos necessários;

II - designar e manter preposto aceito pelo LOCATÁRIO para representá-la na execução do contrato, sendo que a indicação ou a manutenção do preposto da LOCADORA poderá ser recusada pelo LOCATÁRIO, desde que devidamente justificada, hipótese em que a LOCADORA deverá designar outro para o exercício da atividade;

III - atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior (artigo 137, inciso II, da Lei federal nº 14.133/2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

### **Ao LOCATÁRIO cabe:**

I - exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela LOCADORA, de acordo com o contrato e a documentação que o integra;

II - notificar a LOCADORA, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ela substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, a expensas da LOCADORA;

III - acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pela LOCADORA, designando o(s) responsável(is) pelo acompanhamento da execução contratual e, ainda, pelos contatos com a LOCADORA;

IV - fornecer à LOCADORA todos os dados e informações necessários à execução do objeto do contrato;

V - efetuar o pagamento à LOCADORA do valor devido correspondente à execução do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos neste ajuste e no Termo de Referência;

VI - aplicar à LOCADORA as sanções previstas na lei e neste contrato;

## **6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

**6.1. - Artigo 16 do Decreto 68.220/23** - Ao gestor do contrato cabe acompanhar, com auxílio dos fiscais técnicos, administrativos e setoriais, todas as etapas da execução contratual, em especial:

I - analisar:

a) pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro;

b) propostas de alteração contratual;

II - receber definitivamente o objeto, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais, nos termos do artigo 140 da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021;

III - decidir provisoriamente a suspensão da entrega de bens ou prestação de serviço;

IV - digitalizar e armazenar documentos fiscais e trabalhistas da locadora no Sistema Eletrônico de Informações do Estado de São Paulo;

V - garantir a inserção e manutenção dos dados referentes ao contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas;

VI - emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnicos, administrativos e setoriais quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, com menção ao desempenho do contratado na execução contratual e às penalidades aplicadas;

VII - elaborar o relatório final de que trata a alínea "d" do inciso VI do § 3º do artigo 174 da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, com as informações obtidas durante a execução do contrato;

VIII - adotar as providências necessárias para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, de que trata o artigo 158 da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021;

IX - coordenar as atividades relacionadas à fiscalização técnica, administrativa e setorial.

**Parágrafo único** - As informações de que trata o inciso VI deste artigo serão objeto de anotação em cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

**Artigo 17** - Aos fiscais técnicos do contrato cabe auxiliar o gestor no acompanhamento e fiscalização quanto aos aspectos técnicos, em especial:

I - sanar dúvidas ou divergências técnicas relacionadas à execução do objeto;

II - registrar, em relatório de vistoria técnica ou em documento pertinente, as ocorrências relevantes e respectivas sugestões de regularização, comunicando-as ao gestor do contrato;

III - realizar, em conformidade com cronograma físico-financeiro, as medições dos serviços executados e aprovar a planilha de medição emitida pela locadora;

IV - adotar medidas preventivas de controle de contratos, manifestando-se quanto à necessidade de suspensão da entrega de bens, da prestação de serviços ou da execução de obras;

V - conferir e atestar as faturas relativas às aquisições, serviços ou obras;

VI - avaliar os serviços executados;

VII - zelar pela observância das normas técnicas e legais, especificações e métodos de execução exigíveis para o perfeito cumprimento do objeto;

VIII - emitir pareceres técnicos em pedidos de alterações contratuais;

IX - solicitar a realização de testes, exames e ensaios necessários para realizar controle de qualidade da execução do objeto;

X - receber provisoriamente o objeto, mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico, nos termos do artigo 140 da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021;

XI - propor a aplicação de penalidades à locadora;

XII - no caso de obras e serviços de engenharia:

a) armazenar os documentos relativos a projetos, alvarás, ART's ou RRT's e demais elementos de instrução referentes a projetos arquitetônico e complementares;

b) vistar o diário de obras, certificando-se de seu correto preenchimento;

c) verificar a correta construção do canteiro de obras, inclusive quanto aos aspectos ambientais;

XIII - auxiliar o gestor do contrato no desempenho da atribuição de que trata o inciso VI, do artigo 16, deste decreto.

**Parágrafo único** - A execução dos contratos será acompanhada e fiscalizada mediante aferição, no que couber:

1. de resultados alcançados, com verificação dos prazos de execução e da qualidade demandada;

2. dos recursos humanos empregados em função da quantidade e da formação profissional exigidas;

3. da qualidade e quantidade dos recursos materiais utilizados;

4. da adequação dos serviços prestados à rotina de execução estabelecida;

5. do cumprimento das demais obrigações decorrentes do contrato;

6. da produtividade pactuada e efetivamente realizada para fins de verificação de eventual subdimensionamento e, se identificada a sua caracterização, proposta de adequação contratual.

**Artigo 18** - Aos fiscais administrativos do contrato cabe auxiliar o gestor no acompanhamento e fiscalização quanto aos aspectos administrativos, em especial:

I - sanar dúvidas ou divergências administrativas relacionadas à execução do objeto;

II - realizar tarefas de controle de prazos, de acompanhamento de empenhos, pagamentos, garantias e glosas, de formalização de apostilamentos e de termos aditivos;

III - verificar a manutenção das condições de habilitação da locadora, inclusive, mediante eventual solicitação dos documentos comprobatórios pertinentes;

IV - registrar, em documento pertinente, as ocorrências relevantes, comunicando-as ao gestor do contrato com propostas de regularização;

V - adotar medidas preventivas de controle de contratos, manifestando-se quanto à necessidade de suspensão da entrega de bens, da realização de serviços ou da execução de obras;

VI - receber o objeto provisoriamente, mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo, nos termos do artigo 140 da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021;

VII - propor a aplicação de penalidades à locadora;

VIII - examinar a regularidade no recolhimento das contribuições fiscal, trabalhista e previdenciária, nos contratos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra;

IX - auxiliar o gestor do contrato no desempenho da atribuição de que trata o inciso VI, do artigo 16, deste decreto

## **7.1. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO**

O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao vencimento, por intermédio do Banco do Brasil, ou, ainda, de seus agentes ou correspondentes, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou documento equivalente, cuja emissão se dará à vista de apresentação do atestado de ocupação do imóvel.

**7.1.1.** O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido, ressalvado o disposto na Cláusula Quinta, ficará sujeito à incidência de atualização monetária nos termos do artigo 74 da Lei Estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989.

**7.1.2.** O atraso no pagamento acarretará ainda a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 1,0 % (um por cento) ao mês, e calculados *pro rata tempore* em relação à mora ocorrida.

**7.1.3.** Constitui condição para a realização do pagamento a inexistência de registros em nome da LOCADORA no “Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais do Estado de São Paulo – CADIN ESTADUAL”, o qual deverá ser consultado por ocasião da realização do pagamento.

## **8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

### **Forma de seleção e critério de julgamento da proposta**

8.1. Conforme informado no Estudo Técnico Preliminar da Contratação, considerando as avaliações apresentadas, constantes dos autos, o valor médio razoável para a locação do imóvel, varia entre R\$ 32,50 a R\$42,40 o metro quadrado e, comparando outras locações no mesmo local e com características similares às daquele edifício. Nestes termos, considerando o interesse do locador em prorrogar o aludido contrato, por mais 60 meses e, considerando, ainda, que as avaliações apresentadas apontaram que o imóvel em questão, encontra-se abaixo do valor mínimo avaliado, concluímos que o valor da locação, correspondente a R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) mensais, é compatível e, até mais vantajoso para a Administração, quando comparado aos preços praticados no mercado, vez que este corresponde a R\$ 19,83 o metro quadrado.

### **Exigências de habilitação**

8.2. Para fins de habilitação, deverá a LOCADORA comprovar os seguintes requisitos:

#### **Habilitação jurídica**

8.3. **Pessoa física:** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

8.4. **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede; Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

8.5. **Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

8.6. **Sociedade empresária estrangeira:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme [Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020](#).

8.7. **Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

8.8. **Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária:** inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

8.9. **Sociedade cooperativa:** ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o [art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971](#).

8.10. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

#### **Habilitação fiscal, social e trabalhista**

8.11. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

8.12. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da [Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014](#), do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

8.13. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

8.14. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

8.15. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do LOCADOR.

8.16. Caso o LOCADOR seja considerado isento dos tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

#### **Habilitação do Imóvel**

8.17. O LOCADOR deverá apresentar os seguintes documentos:

8.17.1. cópia autenticada do "Habite-se" do imóvel;

8.17.2. cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

8.17.3. certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

8.17.4. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;

8.17.5. se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

8.17.6. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

8.17.7. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;

8.17.8. Contrato Social da imobiliária, se for o caso;

8.17.9. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos).

#### **9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

9.1. O valor da contratação está estimado em R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) mensais, durante 60 (sessenta) meses, totalizando R\$19.200.000,00 (dezenove milhões e duzentos mil reais), caso haja a renovação pelo período completo de 05 anos.

9.2. A estimativa acima foi realizada com base na cotação do imóvel selecionado, com o orçamento juntado ao Documento SEI nº 0012513149.

#### **10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados Lei Orçamentária Anual do Estado de São Paulo.

10.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

I) Gestão/Unidade: 48062/482801;

II) Fonte de Recursos: 150010001;

III) Programa de Trabalho: 12363 1039 5292 0000;

IV) Elemento de Despesa: 33 90 39 91;

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

#### **11. DO REAJUSTE**

Para o reajuste anual de que trata o parágrafo segundo, serão observados a periodicidade de 1 (um) ano a contar da data do orçamento estimado, que corresponde a cada 12 (doze) meses a contar data de assinatura do contrato, e o índice de preço ao consumidor da Fundação do Instituto de Pesquisa Econômica – IPC (FIPE), ou, se for extinto, de outro índice que venha a substituí-lo, a critério da Administração, com aplicação exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade. Deverão ser observadas ainda as seguintes determinações:

I - No caso de reajuste(s) subsequente(s) ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste;

II - No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice(s) de reajustamento, o LOCATÁRIO pagará à LOCADORA a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s);

III - Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s);

IV - 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;

V - Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituído, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo;

VI - O reajuste será realizado por apostilamento.

## **12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

Comete infração administrativa, nos termos da Lei federal nº 14.133/2021, a LOCADORA que:

- I - der causa à inexecução parcial do contrato;
- II - der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III - der causa à inexecução total do contrato;
- IV - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- V - apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- VI - praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- VII - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- VIII - praticar ato lesivo previsto no artigo 5º da Lei federal nº 12.846/2013.

### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Garantida a prévia defesa, serão aplicadas à LOCADORA que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- I - Advertência, quando a LOCADORA der causa à inexecução parcial do contrato, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave (artigo 156, § 2º, da Lei federal nº 14.133/2021);
- II - Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos incisos II, III e IV do *caput* desta cláusula, se não se justificar a imposição de penalidade mais grave (artigo 156, § 4º, da Lei federal nº 14.133/2021);
- III - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, quando praticadas as condutas descritas nos incisos V, VI, VII e VIII do *caput* desta cláusula, bem como nos incisos II, III e IV do *caput* da referida cláusula, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (artigo 156, § 5º, da Lei federal nº 14.133/2021);
- IV - Multa, calculada em conformidade com a documentação que integra este instrumento, a qual poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções previstas neste contrato (artigo 156, § 7º, da Lei federal nº 14.133/2021).

### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao LOCATÁRIO (artigo 156, § 9º, da Lei federal nº 14.133/2021).

### **PARÁGRAFO TERCEIRO**

Antes da aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (artigo 157 da Lei federal nº 14.133/2021).

### **PARÁGRAFO QUARTO**

Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO à LOCADORA, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada, caso exigida na documentação que integra este instrumento, ou, quando for o caso, será cobrada judicialmente (artigo 156, § 8º, da Lei federal nº 14.133/2021).

### **PARÁGRAFO QUINTO**

A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa à LOCADORA, observando-se o procedimento previsto no *caput* e parágrafos do artigo 158 da Lei federal nº 14.133/2021 para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

### **PARÁGRAFO SEXTO**

Na aplicação das sanções serão considerados (artigo 156, § 1º, da Lei federal nº 14.133/2021):

- I - a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II - as peculiaridades do caso concreto;
- III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV - os danos que dela provierem para o LOCATÁRIO;
- V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

### **PARÁGRAFO SÉTIMO**

As sanções são autônomas e a aplicação de uma não exclui a de outra.

### **PARÁGRAFO OITAVO**

Os atos previstos como infrações administrativas na lei de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei federal nº 12.846/2013 serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.

#### PARÁGRAFO NONO

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 na Lei federal nº 14.133/2021 ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia, nos termos do artigo 160 do referido diploma legal.

#### PARÁGRAFO DEZ

O LOCATÁRIO deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ele aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo federal (artigo 161 da Lei federal nº 14.133/2021).

### 13. DA RESCISÃO CONTRATUAL

Este contrato será rescindido, sem qualquer direito à indenização ou multa, por proposta da autoridade competente e mediante aviso prévio de 180 (cento e oitenta) dias, se o Estado não mais necessitar do imóvel para abrigar o órgão que o ocupa ou para a instalação de qualquer outro serviço público, na forma prevista neste contrato.



Documento assinado eletronicamente por **JULIO PAIXAO NETO, Usuário Externo**, em 25/04/2024, às 11:14, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Laura Margarida Josefina Laganá, Diretor Superintendente**, em 25/04/2024, às 12:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Matheus Leite da Costa, Diretor de Divisão**, em 25/04/2024, às 14:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jorge Soares Pereira, Assessor Técnico Administrativo III**, em 25/04/2024, às 14:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.sp.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0026073433** e o código CRC **86031C5F**.