CONTRATO Nº 113/2026

Inexigibilidade de Licitação nº 021/2025

Processo: 5133/2026

Valor Mensal: R$ 16.074,42

Valor Total do Contrato: R$ 964.465,20 (novecentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e vinte centavos.

Prazo: 60 (sessenta) meses

Fundamento: Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Contrato que entre si celebram a **Prefeitura do Município de Mauá**, e o locador **DTF Participação e Administração Ltda**, para locação de imóvel situado na Rua Agenor Freire de Moraes, nº 08 – Jardim Zaíra – Mauá – SP, destinados às instalações do 4º Distrito de Polícia.

PREÂMBULO:

Aos 18 dias do mês de novembro do ano de 2026, nesta cidade de Mauá, compareceram de um lado a Prefeitura do Município de Mauá, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 46.522.959/0001-98, neste ato representada por seu Secretário de Segurança Pública **Sr. Matheus de Oliveira Batista Ferreira,** no uso da competência doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO** e, de outro lado, **a DTF Participação e Administração Ltda,** inscrita no CNPJ sob o nº 15.391.145/0001-38, com endereço a Rua Gaporé, 332 – Bairro Santa Maria – São Caetano do Sul – SP – CEP 09560-390 neste ato representado por **Odenir Firmino de Lacerda** portador da Cédula de Identidade RG nº [redacted] – SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº [redacted], na forma de seu Estatuto Social, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, resolvem firmar o presente contrato de locação de imóvel, com base no ato que homologou o procedimento de inexigibilidade de licitação nº 021/2025, e no extrato publicado no Diário Oficial do Município nº 55037/2026 de 19/11/2026 com fundamento no inciso V do artigo 74 da Lei Federal 14.133, de 1º de Abril de 2021, e demais normas legais federais e municipais vigentes, e pelas Cláusulas e condições a seguir, as quais mutuamente outorgam e estabelecem, tudo de acordo com o processo de inexigibilidade de licitação 021/2025.

Por este instrumento, as partes qualificadas celebram de comum acordo o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, o qual obedecerá às disposições da legislação federal e municipal sobre a matéria e casos omissos, bem como às cláusulas e condições a seguir pactuadas.

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do Processo n° **5133/2026**, sendo autorizado pelo despacho as **fls. 178/179**, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA VINCULAÇÃO:

1.1. O presente contrato de locação de imóvel se vincula ao ato que homologou o procedimento de inexigibilidade de licitação nº **021/2025**, e proposta do **LOCADOR** às fls. 42/44, conforme a Lei Federal 8.245, de 18 de outubro de 1991, e a Lei federal 14.133, de 2021.

Parágrafo único. Eventuais casos omissos, não resolvidos pela legislação anteriormente mencionada, serão dirimidos pela Procuradoria-Geral do Município.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO:

2.1. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel em alvenaria localizado no endereço Rua Agenor Freire de Moraes, nº 08 – Jardim Zaíra – Mauá – SP, objeto da matrícula nº 51.456 do ofício de Registro de Imóveis.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA DESTINAÇÃO:

3.1. O imóvel se destina a servir de instalação do 4º Distrito de Polícia de Mauá, conforme especificações e condições estabelecidas nos documentos que integram o processo nº 5133/2026.

CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO:

4.1. O prazo de vigência do presente contrato de locação será de 60 (sessenta) meses, com início em **18 de novembro de 2026 e término em 17 de novembro de 2031**, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com eficácia a partir da data da publicação do extrato deste instrumento no Diário Oficial.

4.2. Se, findo o prazo fixado na cláusula anterior, convier as partes a manutenção da locação de prorrogação do contrato por tempo indeterminado, continuando a locação até que isso ocorra, em vigência conforme previsto no parágrafo único do artigo 56 da Lei nº 8245/1991.

4.3. O pagamento somente será devido a partir do efetivo empenho das despesas e da data da posse, e será realizado conforme disposto na cláusula sétima.

4.4. O prazo de execução do contrato iniciar-se-á após a vistoria, momento em que o **LOCATÁRIO** passará a deter a posse do imóvel.

4.5. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

4.6. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo **LOCATÁRIO** de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do **LOCADOR**, mediante assinatura do termo aditivo.

4.7. Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de **90 (noventa)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

5.1. O pagamento do presente contrato correrá à conta dos recursos consignados no orçamento do **MUNICÍPIO DE MAUÁ**, para o exercício de 2026 e os demais, conforme classificação abaixo:

Fonte: Secretaria de Segurança Pública
Empenho: 18718/2026
Recurso: 0001 (Tesouro)
Natureza: 04.04.06.122.0001.2200
Subelemento: 3.3.90.39.10.00.00.00
Valor total: R$ 32.148,84

CLÁUSULA SEXTA – DOS DADOS BANCÁRIOS DO LOCADOR:

6.1. O **LOCATÁRIO** efetuará o pagamento de boleto bancário ou depósito na conta bancária, conforme segue:

Dados para pagamento do aluguel:

Banco: [redacted]
Agência: [redacted]
Conta-Corrente: nº [redacted]
Titular: [redacted]
CNPJ: [redacted]

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

7.1. O valor do Contrato face a contratação, por concordância expressa do **LOCADOR** ora explanada e da Secretaria de Segurança Pública, é no valor mensal de **R$ 16.074,42** (dezesseis mil, setenta e quatro reais e quarenta e dois centavos). O Contrato, que terá duração de 60 (sessenta) meses (Cláusula Quarta), tem como **valor total de R$ 964.465,20** (novecentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e vinte centavos) para o período de vigência, conforme tabela abaixo:

Item	Descrição	Quantidade (meses)	Valor Unitário (mensal) R$	Valor Total
1	Locação de imóvel destinado as instalações do 4º Distrito de Polícia de Mauá.	60	R$ 16.074,42	R$ 964.465,20

7.2. Consideram-se compreendidos no valor fixo mensal do aluguel as despesas referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), à taxa de lixo ou taxa de coleta de resíduos sólidos (TCRS), à iluminação pública, a manutenção do elevador e ao seguro.

7.3. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

7.4. O pagamento será efetuado em conta bancária e agência indicadas pelo **LOCADOR**, por ordem bancária intermediada pelo **Banco 341 – Itaú Agência:** 4446 - **Conta-Corrente:** nº 21.446-4 ou mediante boleto bancário.

7.4.1. A nota fiscal ou o recibo deverão ser emitidos em nome da Prefeitura Municipal de Mauá, CNPJ nº 46.522.959/0001-98, indicando o número do processo administrativo e do contrato.

7.5. Na hipótese de o **LOCADOR** informar dados bancários para pagamento em outro(s) banco(s), serão descontados os valores referentes à transferência eletrônica disponível (TED), por nota fiscal/recibo emitidos.

7.6. Ao efetuar o pagamento, o **LOCATÁRIO** fará a retenção do imposto de renda (IR) com base na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, ficando sob responsabilidade do **LOCADOR** a emissão da nota fiscal com base nas regras dispostas na referida instrução normativa, bem como a apresentação dos documentos necessários.

7.7. Para o pagamento ser liberado, devem ser apresentadas:

a) Certidão negativa do Estado de São Paulo e, se for o caso, do Estado em que for sediada/residente o **LOCADOR**;

b) Certidão negativa de débitos federal, municipal, perante a Justiça do Trabalho e o INSS; e

7.8. O pagamento será realizado nas datas estipuladas no Cronograma de Transmissão de Ordens Bancárias pelo **MUNICÍPIO** para despesas gerais no prazo de **15 (quinze) dias fora a quinzena**, contados a partir da data do vencimento.

7.8.1. Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., *pro rata die*, e multa de 10% (dez por cento) desde que solicitado pelo **LOCADOR** mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.

7.9. A nota fiscal ou o recibo que forem apresentados com erro serão devolvidos ao **LOCADOR** para retificação e reapresentação, restabelecendo-se o prazo do parágrafo anterior.

CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTAMENTO DE PREÇO E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO:

8.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano, contado da data da assinatura do contrato. Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados mediante a aplicação do montante acumulado dos 12 meses anteriores do **INPC/IBGE**, e, na falta deste, de outro índice que vier a substituí-lo.

8.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o **LOCADOR** aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

8.3. Caso o **LOCADOR** não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

8.4. O reajuste será registrado nos autos do processo administrativo por apostilamento.

8.5. Nos termos do art. 124 da Lei federal nº 14.133, de 2021, poderá ser reestabelecido o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, tendo a Administração prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, prorrogável por igual período, para resposta ao pedido.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS:

9.1. O **LOCATÁRIO** poderá fazer pequenas benfeitorias e adaptações nos imóveis, necessárias para o funcionamento e para o exercício das atividades, ficando proibidas reformas, adaptações e ampliações, que afetem a estrutura e a substância do imóvel, ressalvada a hipótese de autorização expressa do **LOCADOR.**

9.2. Caso seja necessária a realização de benfeitorias, o **LOCATÁRIO** cientificará a **LOCADOR** para realizá-las no prazo de 10 (dez) dias e, se esta permanecer inerte, aquela estará autorizada a efetuá-las, as quais serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção.

9.3. O **LOCATÁRIO** poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do **LOCADOR**, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

9.3.1. As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo **LOCADOR;**

9.4. As **benfeitorias úteis,** desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

9.4.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do **LOCADOR**, é facultado ao **LOCATÁRIO** a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

9.4.2. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo **LOCADOR** poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

9.5. As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do **LOCADOR;**

9.5.1. Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO,** finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

9.6. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

9.7. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo **LOCATÁRIO** venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do **LOCATÁRIO.**

9.8. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR**, nas condições em que foi recebido pelo **LOCATÁRIO**, **conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

10.1. As partes se obrigam nos termos das exigências contidas neste contrato e, em especial, no item do Termo de Referência, bem como na proposta ofertada pelo **LOCADOR**.

10.2. Especificamente, são obrigações e responsabilidades do **LOCATÁRIO**:

10.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

10.2.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

10.2.3. Realizar, junto com o **LOCADOR** a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, **fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes**;

10.2.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

10.2.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

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

10.2.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

10.2.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

10.2.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR;**

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

10.2.11. 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 ao **LOCATÁRIO;**

10.2.12. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

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

10.2.14. 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 de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

10.2.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

10.3. Especificamente, são obrigações e responsabilidades do **LOCADOR**:

10.3.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

10.3.2. Fornecer declaração atestando 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 Administração;

10.3.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

10.3.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

10.3.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

10.3.6. Realizar, junto com o **LOCATÁRIO**, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

10.3.7. Responder pelos danos ao patrimônio do **LOCATÁRIO** decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

10.3.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

10.3.9. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.

10.3.10. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8°, §3°, do Decreto-Lei 195/67;

10.3.11. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

10.3.12. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

10.3.13. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

d. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

10.3.14. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

10.3.15. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

10.3.16. Notificar o **LOCATÁRIO,** com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

10.3.17. Exibir ao **LOCATÁRIO**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

10.3.18. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

10.3.19. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

11.1. O presente contrato será gerido e fiscalizado com base nas disposições do decreto Municipal 9.337/2024, em especial, por meio da:

I - designação de um gestor e de um fiscal de contrato, bem como o suplente deste, que desempenharão as atribuições previstas na referida norma, respondendo pela comunicação com o preposto indicado pelo **LOCADOR**;

II - verificação periódica, por parte do **LOCATÁRIO**, durante toda a execução do contrato, da manutenção das obrigações e condições assumidas pelo **LOCADOR**;

III - avaliação da conformidade do serviço por meio de certificação.

11.2. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

11.2.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do **LOCADOR**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do **LOCATÁRIO** ou de seus agentes e prepostos.

11.2.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

11.2.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

11.2.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

11.2.5. O **LOCADOR** poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

12.1. Em caso de infrações administrativas, nos termos do art. 155 da Lei federal 14.133, de 2021, estará ao **LOCADOR** sujeita às seguintes sanções administrativas, com fulcro no art. 156 e seguintes da referida lei:

I - advertência;

II - multa:

a) de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso na entrega do objeto, calculado sobre o valor correspondente à parte inadimplente, até o limite de 10% (dez por cento), contado em dias corridos, a partir do dia seguinte ao do vencimento do prazo de entrega;

b) de 20% (vinte por cento) em caso de não entrega da prestação do serviço ou extinção contratual, por culpa do **LOCADOR**, calculado sobre a parte inadimplente;

c) de até 30% (trinta por cento), calculado sobre o valor do contrato, pelo descumprimento de qualquer cláusula, ressalvado o disposto nas alíneas "a" e "b" desta cláusula;

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.2. Em qualquer hipótese, para a aplicação de sanções administrativas, o **LOCATÁRIO** deverá;

I - assegurar ao **LOCADOR** o contraditório e a ampla defesa;

II - considerar a natureza e a gravidade da infração cometida;

III - observar as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes e os danos que as infrações resultarem à Administração Pública; e

IV - considerar a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao **LOCATÁRIO** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

12.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

12.5. Nenhum pagamento será realizado ao **LOCADOR** enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta em virtude de sanção ou inadimplência contratual.

12.6. As sanções aplicadas serão registradas no cadastro do **LOCADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES E DA EXTINÇÃO DO CONTRATO:

13.1. As alterações deste contrato serão processadas nos termos do art. 124 e seguintes da Lei federal nº 14.133, de 2021, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao **LOCADOR** a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste; e o contrato será extinto, desde que formalmente motivado e assegurados o contraditório e a ampla defesa, nas hipóteses e circunstâncias previstas no art. 137 e seguintes da referida lei.

13.2. Em caso de extinção contratual, o **LOCATÁRIO** reterá os créditos do **LOCADOR** 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.

13.3. A extinção, em qualquer das hipóteses, será formalizada por despacho da autoridade competente da **LOCATÁRIO.**

13.4. 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, mediante formalização de aviso, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, descabendo indenização a qualquer uma das partes, resguardado o interesse público;

c) descumprimento, por parte do **LOCADOR**, 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. Parágrafo quarto. A rescisão do contrato sujeita ao **LOCADOR** à multa rescisória correspondente ao valor de 10% (dez por cento) do valor do saldo do contrato, corrigido na data da rescisão pelo INPC/IBGE.

13.5. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o **LOCATÁRIO** 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;

13.5.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o **LOCADOR**, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o **LOCATÁRIO** ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

13.6. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do **LOCATÁRIO** e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

13.7. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

13.8. Finda a locação, o imóvel será devolvido nas mesmas condições em que o tenha recebido a **LOCATÁRIO**, procedendo-se à necessária vistoria, baseada no documento assinado quando da entrega das chaves, obrigando-se assim, se for o caso, a reparar o que estiver estragado, inclusive a pintura, que deverá estar nas mesmas condições em que foi entregue o prédio ao **LOCATÁRIO**, bem como apresentar quitação total de luz elétrica e de consumo de água.

13.9. 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.

13.10. Cabe ao **LOCATÁRIO** decisão acerca do pagamento de indenização para fins de substituição à reforma, quando o **LOCADOR** deverá 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO:

14.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Mauá do Estado de São Paulo, com a renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para serem dirimidas questões originárias da execução deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA POLÍTICA ANTICORRUPÇÃO:

15.1. O **LOCATÁRIO**, por intermédio dos agentes públicos, e o **LOCADOR**, pelos sócios, acionistas, administradores e colaboradores:

I - declaram que têm conhecimento das normas previstas na legislação, entre as quais na Lei federal nº 8.429, de 2 de junho de 1992; na Lei federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; em regulamentos e eventuais outras aplicáveis;

II - comprometem-se a não adotar práticas ou procedimentos que se enquadrem nas leis e regulamentos mencionados no inciso I desta cláusula, bem como comprometem-se a exigir o mesmo de terceiros por ela contratados;

III - comprometem-se a notificar a Controladoria-Geral do Município qualquer irregularidade de que tiverem conhecimento acerca da execução do presente contrato;

IV - declaram que têm ciência de que a violação de qualquer das obrigações previstas nesta cláusula, além de outras, é causa para a rescisão unilateral do contrato, sem prejuízo de cobrança de eventuais perdas e danos, inclusive, danos potenciais, causados à parte inocente, além das multas pactuadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS:

16.1. Em decorrência do disposto na Lei federal 13.709, de 14 de agosto de 2018, as partes estabelecem que:

I - fica vedada a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal;

II - as partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações - em especial, os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis repassados em decorrência da execução contratual, ficando vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual;

III - as partes responderão administrativa e judicialmente caso causarem danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos, aos titulares de dados pessoais repassados em decorrência da execução contratual, por inobservância à Lei Geral de Proteção de Dados;

IV - em atendimento ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, o **LOCATÁRIO,** para a execução do serviço objeto deste contrato, tem acesso a dados pessoais dos representantes do **LOCADOR**, tais como número do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial e cópia do documento de identificação;

V - o **LOCADOR** declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo **LOCATÁRIO**;

VI - o **LOCADOR** fica obrigada a comunicar à **LOCATÁRIO**, em até 48 (quarenta e oito) horas, qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA PUBLICAÇÃO:

17.1. Caberá ao **LOCATÁRIO** providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas **(PNCP)**, que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

18.1. Tramitar os autos à Controladoria-Geral do Município - CGM, em tempo hábil, para fins verificação da regularidade e Certificação dos Atos.

18.2. Cadastrar o Contrato e respectivos aditivos no sistema do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo - TCE-SP, em até 03 (três) dias úteis a contar da publicação oficial, com respectivo *upload* do arquivo correspondente, não se responsabilizando o MUNICÍPIO, se aqueles órgãos, por qualquer motivo, denegar-lhe aprovação.

18.3. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo **LOCATÁRIO**, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

18.4. 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, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Mauá, 18 de novembro de 2026.

Matheus de Oliveira Batista Ferreira
Secretaria de Segurança Pública
LOCATÁRIO

Odenir Firmino de Lacerda
DTF Participação e Administração Ltda
LOCADOR

Testemunhas:

Rodrigo Antunes Mendes
Nome
RG: [redacted]

Sara Cp. S. Dalla Fontana
Nome

ANEXO LC-01 - TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO (CONTRATOS)

LOCATÁRIO: Prefeitura do Município de Mauá

LOCADOR: **DTF Participação e Administração Ltda**

CONTRATO Nº: 113/2026

OBJETO: Locação de imóvel situado na Rua Agenor Freire de Moraes, nº 08 – Jardim Zaíra – Mauá – SP, destinados às instalações do 4º Distrito de Polícia.

Pelo presente **TERMO,** nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;

b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;

c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial Eletrônico do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (https://doe.tce.sp.gov.br/), em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;

d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante e interessados estão cadastradas no módulo eletrônico do "Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP", nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº 01/2024, conforme "Declaração(ões) de Atualização Cadastral" anexa (s);

e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:

a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;

b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

Mauá, 18 de novembro de 2026

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome: Marcelo Oliveira

Cargo: Prefeito

CPF: [redacted]

RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

Nome: Marcelo Oliveira

Cargo: Prefeito

CPF: [redacted]

Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pelo locatário:

Nome: Matheus de Oliveira Batista Ferreira

Cargo: Secretário de Segurança Pública

CPF: [redacted]

Assinatura: _____

Pelo Locador:

Nome: Odenir Firmino de Lacerda

Cargo: Representante Legal

CPF: [redacted]

Assinatura: _____

ORDENADOR DE DESPESAS DA LOCATÁRIO:

Nome: Matheus de Oliveira Batista Ferreira

Cargo: Secretário de Segurança Pública

CPF: [redacted]

Assinatura: _____

GESTOR(ES) DO CONTRATO:

Nome: José César Ferrari

Cargo: Comandante da GCM

CPF: [redacted]

Assinatura: _____

DEMAIS RESPONSÁVEIS (*):

Da fiscalização do Contrato

Nome: Geovane da Silva Torres

Cargo: Inspetor Chefe GCM

CPF: [redacted]

Assinatura: _____

(*) - O Termo de Ciência e de Notificação deve identificar as pessoas físicas que tenham concorrido para a prática do ato jurídico, na condição de ordenador da despesa; de partes contratantes; de responsáveis por ações de acompanhamento, monitoramento e avaliação; de responsáveis por processos licitatórios; de responsáveis por prestações de contas; de responsáveis com atribuições previstas em atos legais ou administrativos e de interessados relacionados a processos de competência deste Tribunal. Na hipótese de prestações de contas, caso o signatário do parecer conclusivo seja distinto daqueles já arrolados como subscritores do Termo de Ciência e de Notificação, será ele objeto de notificação específica.

ANEXO LC-02 - DECLARAÇÃO DE DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DO TCE-SP

LOCATÁRIO: Prefeitura do Município de Mauá
CNPJ Nº: 46.522.959/0001-98
LOCADOR: DTF Participação e Administração Ltda
CNPJ Nº: 15.391.145/0001-38,
CONTRATO Nº: 113/2026
DATA DA ASSINATURA: 18/novembro/2026
VIGÊNCIA: 60 (sessenta) meses
OBJETO: Locação de imóvel situado na Rua Agenor Freire de Moraes, nº 08 – Jardim Zaíra – Mauá – SP, destinados às instalações do 4º Distrito de Polícia.

VALOR (R$): 964.465,20

Declaro(amos), na qualidade de responsável(is) pela entidade supra epigrafada, sob as penas da Lei, que os demais documentos originais, atinentes à correspondente licitação, encontram-se no respectivo processo administrativo arquivado na origem à disposição do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, e serão remetidos quando requisitados.

Em se tratando de obras/serviços de engenharia:

Declaro(amos), na qualidade de responsável(is) pela entidade supra epigrafada, sob as penas da Lei, que os demais documentos originais, atinentes à correspondente licitação, em especial, os a seguir relacionados, encontram-se no respectivo processo administrativo arquivado na origem à disposição do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, e serão remetidos quando requisitados:

a) memorial descritivo dos trabalhos e respectivo cronograma físico-financeiro;
b) orçamento detalhado em planilhas que expressem a composição de todos os seus custos unitários;
c) previsão de recursos orçamentários que assegurem o pagamento das obrigações decorrentes de obras ou serviços a serem executados no exercício financeiro em curso, de acordo com o respectivo cronograma;
d) comprovação no Plano Plurianual de que o produto das obras ou serviços foi contemplado em suas metas;
e) as plantas e projetos de engenharia e arquitetura.

Mauá, 18 de novembro de 2026

RESPONSÁVEL

Nome: Matheus de Oliveira Batista Ferreira
Cargo: Secretário de Segurança Pública

Assinatura: _____