



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE GOVERNO
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES, MATERIAIS E PATRIMÔNIO

CONTRATO Nº 062/2026

Processo: 3719/2026

Prazo: 36 (trinta e seis) meses

Valor Mensal: R\$ 31.960,60

Valor Total: R\$ 1.150.581,60

Fundamento: Artigo 74, V Lei
14.133/2021.

Contrato que entre si celebram a **Prefeitura do Município de Mauá** e o locador **Lotus Participações Imobiliárias Ltda**, para Locação de imóvel para acomodação dos alunos da Escola Municipal de Jovens e Adultos – Clarice Lispector.

PREÂMBULO:

Aos 04 de agosto do ano de 2026, nesta cidade de Mauá/SP, compareceram de um lado, o Município de Mauá, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 46.522.959/0001-98, neste ato representado por seu Secretário de Educação, **Gilmar Silvério**, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO** e, de outro lado **Lotus Participações Imobiliárias Ltda**, com endereço na Rua [REDACTED] [REDACTED] Bairro Jardim – Santo André – SP – CEP 09090-050, inscrita no CNPJ nº 46.801.065/0001-37, representada por **Oto de Souza Azevedo**, portador de cédula de identidade nº [REDACTED] e inscrito no CPF nº [REDACTED], denominado simplesmente **LOCADOR**; considerando o que consta no processo administrativo *supracitado* pelo presente instrumento contratual, ajustam entre si o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA — OBJETO: O **LOCADOR** é legítimo proprietário do prédio e respectivo terreno na sua totalidade, situado na Rua dos Bandeirantes, 576 – Vila Bocaina – Mauá – SP, objeto da matrícula nº 37.644 – Cartório Oficial de Registro de Imóveis – Cartório Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Mauá, destinado à locação não residencial, local para a acomodação dos alunos da Escola Municipal para Jovens e Adultos – Clarice Lispector.

CLÁUSULA SEGUNDA — PREÇO: O valor integral do contrato de locação será R\$ 1.150.581,60 (um milhão, cento e cinquenta mil, quinhentos e oitenta e um reais e sessenta centavos);

2.1) o valor mensal da locação é de R\$ 31.960,60 (trinta e um mil, novecentos e sessenta reais e sessenta centavos);

2.2) o valor ajustado é fixo em moeda corrente;

2.3) o contrato de locação somente será reajustado decorrido o período de doze meses;

2.4) o reajuste da locação será pelo índice de correção, IGP-M/FGV, utilizado para as locações em geral de acordo com a legislação vigente.



CLÁUSULA TERCEIRA — PRAZO:

3.1) A locação será pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, com início em 04 de agosto de 2026 e término em 03 de agosto de 2029, podendo ser prorrogado mediante termo de aditamento, adotadas as providências 90 (noventa dias) antes do término, nos termos do art. 3º, da Lei nº 8.245/91 a contar da data de sua assinatura, bem como podendo ser rescindido unilateralmente pelo município, antes do seu termo final, a qualquer momento e sem incidência de multa, conforme concordância expressa dos locadores;

3.2) em caso de exceder a prazo estabelecido lavrar-se-á novo contrato de locação.

CLÁUSULA QUARTA — PAGAMENTO:

4.1) O pagamento será efetuado no 10º (décimo) dia útil de cada mês, dar-se-á em 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, e os demais nas datas subsequentes:

4.2) a despesa onera a classificação econômica n.º 07.07.12.366.0016.2220 – 3.3.90.39.10.00.00.00; Empenho nº 12006/2026 do orçamento vigente;

4.3) o crédito será efetuado em conta-corrente n.º 98952-2, agência: 1514 do Banco Itaú de titularidade do **LOCADOR**, ou excepcionalmente, na Divisão de Tesouraria, a critério da Secretaria de Finanças, atestando o pagamento; 4.4) no caso de eventuais atrasos no pagamento do aluguel e/ou encargos até a data do vencimento, desde já, obriga-se o **LOCATÁRIO** ao acréscimo de juros de 1% ao mês e multa moratória de 5% ao mês sobre o total calculado *pro rata dies* até a data do efetiva pagamento; 4.5) sendo o atraso Superior a 30 (trinta) dias incidirá sobre o montante, correção monetária calculada com base na variação do IGP-M ou outro índice que a substitua, além dos juros devidos.

CLÁUSULA QUINTA — DA RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO E DO LOCADOR:

Será de responsabilidade do LOCATÁRIO:

5.1) 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;

5.2) salvo despesas de obras que importem na segurança do imóvel ou por defeitos de construção, obriga-se por todas as despesas decorrentes da utilização efetiva do imóvel como água, luz e demais encargos, inclusive recolhimentos necessários para inspeções, instalações em geral e outros;

5.3) deverá trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários, iluminação e outros pertencentes em bom estado de conservação e funcionamento incorporados ao imóvel;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE GOVERNO
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES, MATERIAIS E PATRIMÔNIO

- 5.4) facultado ao locatário examinar e vistoriar o imóvel no todo ou em parte previamente se entender conveniente em virtude da natureza dos serviços a fim de evitar prejuízo a sua execução, bem como as partes;
- 5.5) o imóvel não poderá ser sublocado no todo ou em parte sem consentimento prévio dos proprietários, respondendo subsidiariamente o sublocatário do **LOCADOR**;
- 5.6) as despesas do imóvel compreendidas de exigências para funcionamento das autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive IPTU, exceto as despesas decorrentes de efetiva utilização ou modificação do imóvel por conta da prestação de serviços até que finda a locação e devolução do imóvel; **Será de responsabilidade do LOCADOR**;
- 5.7) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, incluindo-se o funcionamento dos sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes) para os fins a que se destina, fornecendo 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;
- 5.8) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel com a manutenção, durante a locação, da forma e o destino do imóvel, respondendo pelos vícios, defeitos e débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 5.9) 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;
- 5.10) Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas, salvo aquelas de responsabilidade do Município;
- 5.11) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício;
- 5.12) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 5.13) Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 5.14) Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- 5.15) Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.



CLÁUSULA SEXTA — DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:

6.1) Além da Lei Federal 14.133/2021 e do Decreto Municipal 9.147/2023, as obras, modificações ou benfeitorias realizadas pelas partes no imóvel objeto do presente, terá como base legal a Lei 8245/1991 e demais legislações aplicáveis pela espécie;

6.2) Finda a locação, obriga-se o **LOCATÁRIO** a restituir ao **LOCADOR** o imóvel em questão, 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;

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

CLÁUSULA SÉTIMA — PENALIDADES:

7.1) Fica estabelecido que nas ocorrências de caso fortuito ou de força maior que comprovadamente resultar em fatos impeditivos à execução do contrato ou que modifiquem as condições estabelecidas, o presente contrato poderá sofrer adequações para melhor atender as razões de interesse público de alta relevância, devidamente justificadas e determinadas no processo administrativo específico;

7.2) em caso de inobservância das cláusulas contratuais *pelo* Locatário, fica estipulado multa de 10% sobre o valor do contrato;

7.3) A inexecução total ou parcial do contrato ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o **LOCADOR**, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei 14.133/2021 e do Decreto nº 9.147/2023, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a) **Advertência;**

b) **Multa** Moratória por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação e/ou compensatória entre 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

c) **Impedimento de licitar e contratar** pelo prazo de até 03 (três) anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que: I – der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso art. 155, I, da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo; II - der causa à inexecução total do contrato; III - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado; IV - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

d) **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de: I - o **LOCADOR** apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE GOVERNO
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES, MATERIAIS E PATRIMÔNIO

execução; II - o **LOCADOR** fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato; III - Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza; IV - Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato; V - Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013;

7.4) A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções;

7.5) Na aplicação das sanções serão considerados: 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 a Administração Pública;

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

CLÁUSULA OITAVA — RESCISÃO: O presente contrato de locação poderá ser rescindido antes do término do prazo contratual:

8.1) na ocorrência de caso fortuito ou de força maior que comprovadamente resultar em fatos impeditivos à execução do contrato ou que modifiquem as condições estabelecidas;

8.2) poderão sofrer adequações para melhor atender as razões de interesse público de alta relevância, justificadas e determinadas no processo administrativo em epígrafe, respeitados os direitos do **LOCADOR**, desde que notificados com antecedência mínima de 60 (sessenta dias);

8.3) 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;

8.4) em caso de inobservância das cláusulas contratuais pelo **LOCATÁRIO**, fica estipulado multa de 10% sobre o valor do contrato, cujo pagamento será mediante emissão de guia de recolhimento;

8.5) na impossibilidade, o valor da multa será inscrito na Dívida Ativa para cobrança judicial, assegurado o direito de defesa.

CLÁUSULA NONA - DOCUMENTOS: Sem prejuízo do integral cumprimento de todas as condições e obrigações decorrentes deste contrato, ainda, fica ajustado e consignado que faz parte integrante do presente contrato além dos ajustes próprios das cláusulas a termo, independentemente de transcrição, tudo o que consta do processo administrativo supracitado.

CLÁUSULA DÉCIMA — LEGISLAÇÃO: O presente contrato decorre do Processo Administrativo nº 3719/2026, sendo autorizado pelo Despacho as fls. n. 119 fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, bem como pelo Decreto Municipal nº 9.527/2025, pela Lei Federal nº 8.245/91 e suas alterações e



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE GOVERNO
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES, MATERIAIS E PATRIMÔNIO

supletivamente pelos preceitos de Direito Público, princípios da Teoria Geral dos Contratos e das Disposições de Direito Privado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA — FORO: Fica eleito o Foro de Mauá/SP, para dirimir as questões oriundas deste contrato e não solucionadas administrativamente, com expressa renúncia de outro, por mais privilegiado que seja ou venha ser.

E assim, por estarem as partes de acordo, justas e contratadas, o presente contrato é lavrado em 03 (três) vias de igual teor, conforme a que consta neste processo administrativo, e que após lido e achado conforme, vai devidamente assinado pelas partes e testemunhas abaixo assinadas.

Mauá, 04 de agosto de 2026



Gilmar Silvério
Secretário de Educação
LOCATÁRIO

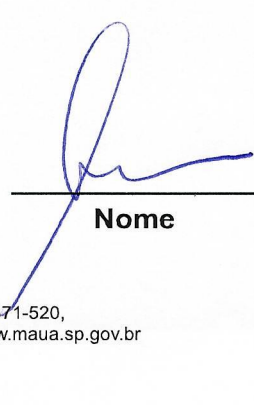
gov.br

Documento assinado digitalmente
OTO DE SOUZA AZEVEDO
Data: 04/08/2026 12:48:31-0300
Verifique em <https://validar.itf.gov.br>

Oto de Souza Azevedo
Lotus Participações Imobiliárias Ltda
LOCADOR

Testemunhas:

Nome



Nome



ANEXO LC-01 - TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO (CONTRATOS)
(REDAÇÃO DADA PELA RESOLUÇÃO Nº 11/2021)

Locatário: **Prefeitura do Município de Mauá**

Locador: **Lotus Participações Imobiliárias Ltda**

Contrato Nº: **062/2026**

Objeto: **Locação de Imóvel para acomodação dos alunos da Escola Municipal para Jovens e Adultos Clarice Lispector.**

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 do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, 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, 04 de agosto de 2026.

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome: **Marcelo Oliveira**

Cargo: **Prefeito**

CPF: XXXXXXXXXX



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE GOVERNO
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES, MATERIAIS E PATRIMÔNIO

**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: Gilmar Silvério

Cargo: Secretário de Educação

CPF: [REDACTED]

Assinatura: _____

Gilmar Silvério
Secretário de Educação

Pelo Locador:

Nome: Oto de Souza Azevedo

Cargo: Representante Legal

CPF: [REDACTED]



Documento assinado digitalmente
OTO DE SOUZA AZEVEDO
Data: 04/08/2026 12:47:23-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Assinatura: _____

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:

Nome: Gilmar Silvério

Cargo: Secretário de Educação

CPF: [REDACTED]

Assinatura: _____

Gilmar Silvério
Secretário de Educação



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE GOVERNO
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES, MATERIAIS E PATRIMÔNIO

GESTOR(ES) DO CONTRATO:

Nome: Adriana de Oliveira Moreira

Cargo: Diretora de Divisão

CPF: [REDACTED]

Assinatura: _____

Adriana de Oliveira Moreira
Diretor Divisão

DEMAIS RESPONSÁVEIS (*):

Da fiscalização do Contrato

Nome: Viviane Ferrareto da Silva Pires

Cargo: Coordenadora de Educação Básica

CPF: [REDACTED]

Assinatura: _____

Viviane Ferrareto S. Pires
Coord. de Educação Básica
Secretaria de Educação

(*) - O Termo de Ciência e Notificação e/ou Cadastro do(s) Responsável(is) 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 Notificação, será ele objeto de notificação específica. (inciso acrescido pela Resolução nº 11/2021).

1



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: Lotus Participações Imobiliárias Ltda

CONTRATO Nº: 062/2026

DATA DA ASSINATURA: 04/08/2026

VIGÊNCIA: 36 (trinta e seis) meses.

OBJETO: Locação de imóvel para acomodação dos alunos da Escola Municipal de Jovens e Adultos – Clarice Lispector

VALOR (R\$): 1.150.581,60

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, 04 de agosto de 2026.

RESPONSÁVEL

Nome: Gilmar Silvério

Cargo: Secretário de Educação

Assinatura: _____

Gilmar Silvério
Secretário de Educação

2