



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA
IPML



**TERMO DE CONTRATO Nº 02/2026 DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, QUE
CELEBRAM ENTRE SI O INSTITUTO DE
PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA E DIAS
SANTOS PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Os signatários deste instrumento particular de contrato de locação de imóvel, de um lado, o **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA**, Autarquia municipal, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda CNPJ sob o nº 09.626.556/0001-62, com sede na Rua Wilson Vitorio Colleta, nº 111, Jardim Maria Buchi Modeneis, Limeira/SP, CEP: 13.482-225, neste ato representado por sua **Superintendente Claudete Florêncio**, brasileira, casada, inscrita no CPF/MF sob o nº 284.960.098-90, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e de outro lado **DIAS SANTOS PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda CNPJ sob o nº 48.429.581/0001-08, com sede na Rua Liege, nº 30, Jardim Residencial Monsenhor Rossi, Limeira/SP, CEP 13484-225, neste ato representado pela **ROQUE IMÓVEIS LTDA**, empresa com sede e administração nesta cidade de Limeira/SP, na Rua Santa Cruz, nº 999, Centro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda CNPJ sob o nº 52.153.285/0001-02, neste ato representada por seu sócio Sr. **Cássio Roque**, brasileiro, casado, qualificação, inscrito (a) no CPF/MF sob o nº 052.570.908-80, doravante denominado **LOCADORA**, e perante as testemunhas abaixo firmadas, pactuam o presente contrato, cuja a celebração foi autorizada através do **Processo Administrativo nº 151/2026**.

CLÁUSULA PRIMEIRA

DO OBJETO

Por este instrumento particular firmado com a Administração Pública, por intermédio de procedimento inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, V, da Lei Federal n. 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), nos autos do **processo administrativo nº 151/2026** e que será regido, por suas disposições intrínsecas, pelas normas contidas na Lei Federal n. 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e nas demais normas de direito privado que se aplicam subsidiariamente, as partes acima nomeadas e qualificadas, tem entre si justo e contratado, a locação para fins não residenciais, do imóvel abaixo descrito, de propriedade do(s) Locador (es):

Tipo: Não Residencial

Finalidade: Locação de imóvel não residencial para sede do Instituto de Previdência Municipal de Limeira - IPML.

Endereço: Rua Wilson Vitorio Colleta, nº 111.

Bairro: Jardim Maria Buchi Modeneis.

Cidade: Limeira/SP

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA
IPML



Inscrição Cadastral: 2078-021-000.

Administradora: Roque Imóveis Ltda.

A parte do imóvel locado destina-se exclusivamente ao funcionamento do Instituto de Previdência Municipal de Limeira - IPML vedada a prática de qualquer outra atividade sem prévio e escrito consentimento do(s) Locador (es).

CLÁUSULA SEGUNDA

DA VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO E DE SUA DISPOSIÇÃO

2.1 Período: **12 (doze) meses**: Início: **02/04/2026** Término: **01/04/2027**

2.2 Fica estipulado, de comum acordo, que o Locatário poderá antecipar o vencimento deste contrato e devolver o imóvel locado, se assim lhe convier, comunicando por escrito o Locador, com antecedência de no mínimo 30 (trinta) dias, renunciando o Locador a quaisquer multas ou penalidades de caráter indenizatório.

2.3. O presente contrato poderá ser prorrogado se convier aos interesses das partes e será processado nos termos Lei Federal n. 8.245/1991.

2.4. Durante o prazo da locação, o Locador não poderá reaver o imóvel locado, nem aliená-lo, sem a anuência do Locatário, sendo que, em qualquer caso, o Locador deverá comunicar sua intenção com 90 (noventa) dias de antecedência.

CLÁUSULA TERCEIRA

DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

3.1 O Locador é obrigado a:

- a) entregar o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina, ressalvadas as adaptações que serão realizadas pelo Locatário;
- b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) fornecer ao locatário recibo discriminado de todas as importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- f) respeitar as demais disposições legais atinentes ao contrato em tela

46

[Handwritten signature]

g) Fica vedado a transferência da titularidade das despesas de energia elétrica, água e telefone em nome do Instituto de Previdência Municipal de Limeira;

3.2 O Locatário é obrigado a:

- a) pagar o aluguel no prazo estipulado neste contrato;
- b) servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, com anuência do Locador.
- c) restituir o imóvel, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal, previsto em Lei;
- d) levar imediatamente ao Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito ao imóvel, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) com exceção de adaptações que serão realizadas, não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;
- f) pagar as eventuais despesas de água, gás, esgoto, energia elétrica, ficam isentos do imposto os imóveis conforme o disposto no Art 35 ss II da Lei Complementar 1.890/1983, no que diz respeito ao pagamento do IPTU/TSU e Taxa de Iluminação Pública, que venham a incidir após a data de imissão de posse;
- g) permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia e por escrito do dia e da hora, devendo o Locador ou seu mandatário deixar no mesmo dia da vistoria o relatório circunstanciado daquilo que encontrou ao Locatário.

CLÁUSULA QUARTA

DO ALUGUEL

4.1 O aluguel mensal inicial é fixado em R\$ 13.533,56 (treze mil, quinhentos e trinta e três reais e cinquenta e seis centavos), valor global R\$ 162.402,72 (cento e sessenta e dois mil, quatrocentos e dois reais e setenta e dois centavos), sendo que:

4.2 O Locatário deverá pagar, mensalmente, o aluguel nos termos do art. 2º, § 2º e § 3º do Decreto Nº 104. De 30 de março de 2015, ou seja, o pagamento dos valores locatícios será depositado em conta corrente indicada pelo proprietário até o dia 10 (dez) de cada mês, sendo que os contratos firmados em datas que gerem fração de vencimento terão o primeiro mês pago proporcionalmente e, a partir do segundo mês, respeitarão a data de vencimento até o dia 10 (dez).

4.3 Se a data de vencimento estabelecida no item 4.2 acima recair em sábado, domingo, feriado ou dia sem expediente no Instituto de Previdência Municipal de



6



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA
IPML



Limeira, o pagamento será efetuado no primeiro (1º) dia útil imediatamente subsequente.

4.4 As despesas para execução da presente locação correrão à conta da **dotação orçamentária nº: 3.3.90.39.10 - Fonte: 04 - Descrição Recursos Próprios da Administração Indireta - Locação de Imóvel.**

CLÁUSULA QUINTA

DO REAJUSTE

5. 1 Periodicidade: Anual Índice: IPCA

5.2 Fica acordado entre as partes contratantes que o aluguel mensal será reajustado anualmente (após doze meses contados da imissão de posse) com base na variação do **IPCA fornecido pelo site oficial do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, sendo que, na falta deste, será utilizado o INPC, e na falta de ambos, será adotado, por comum acordo, outro índice legal que atenda à real recomposição do valor da moeda.

CLÁUSULA SEXTA

DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO OU DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA

6.1 Findo o prazo da locação contratual, se não houver prorrogação ou renovação, o Locatário se obriga a devolver ao(s) Locador (es) o imóvel em questão, em perfeito estado de conservação e limpeza, juntamente com os originais ou cópias legíveis de todas as contas quitadas de água, luz do período e demais pertinentes.

6.2 Findo o prazo da locação contratual, se o Locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do Locador, as partes convencionam que esta locação será prorrogada nas mesmas condições ajustadas e por igual período.

6.3 Convencionam as partes, que a desocupação do imóvel por término da locação contratual ou voluntária, seja conforme as regras estabelecidas no artigo 3º, parágrafos 1º; 2º e 3º (incisos I ao V) do Decreto Municipal nº 104, de 30 de março de 2015.

CLÁUSULA SÉTIMA

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1 É vedada a transferência deste contrato, no todo ou em parte.

7.2 O Locador, ao comunicar sua intenção de alienar o imóvel, nos termos e sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.4., deverá garantir ao Locatário o direito de

preferência, o qual, por se tratar de pessoa jurídica de direito público, poderá se presentes os requisitos exigidos por Lei, adquirir o bem imóvel por regular desapropriação.

7.3 As benfeitorias, consertos, reformas e melhoramentos efetuados pelo Locatário no imóvel, com exceção daquelas consideradas necessárias à segurança e incolumidade do bem, correrão por sua própria conta e passarão a incorporar o imóvel automaticamente sem direito a reembolso, indenização ou retenção.

7.4 No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o Locador desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvando-se ao Locatário o direito de haver do poder expropriante a indenização que lhe aprouver.

7.5 O Locatário se obriga a fazer chegar às mãos do Locador, mediante correspondência protocolada junto ao administrador do imóvel, todo tipo de aviso ou comunicação, que diga respeito ao imóvel locado e que seja de responsabilidade exclusiva do Locador.

7.6 Tudo quanto for devido, em razão deste contrato, será cobrado por ação judicial apropriada, no Foro e na Comarca da sede do imóvel, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

7.7 Se o aluguel e demais encargos forem pagos através de cheque, sua quitação ficará condicionada à compensação do mesmo.

CLÁUSULA OITAVADA

LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

As Partes declaram e concordam que toda e qualquer atividade de Tratamento deve atender às finalidades deste Contrato e ser realizada em conformidade com a legislação aplicável, sobretudo, mas não se limitando à Lei nº 13.709/2018.

CLÁUSULA NONA

DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

A Administração Pública indica como **GESTOR (A)** da presente alteração contratual a senhor **Reginaldo Joris**, e como **FISCAL** responsável a senhor **Murillo Augusto Costa**, que deverão acompanhar e fiscalizar o regular cumprimento dos termos ora dispostos.

CLÁUSULA DÉCIMA

DA MULTA CONTRATUAL

8.1 Com exceção do descumprimento descrito pela Cláusula 4.2., fica estipulada a multa de 03 (três) vezes o valor do aluguel, vigente na época do ocorrido, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer outra Cláusula do presente Contrato. A multa será devida e paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido do presente contrato e tantas vezes quantas forem as violações.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DO FÓRUM DE ELEIÇÃO

Para dirimir qualquer litígio na decorrência deste Contrato, fica eleito o Foro da situação do imóvel.

Após leitura, discussão, entendimento e aprovação sem qualquer restrição de todos os dizeres, termos, condições e cláusulas deste Contrato de Locação, em especial as cláusulas de praxe, as partes assinam suas quatro vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas, obrigando-se ao seu fiel cumprimento.

Limeira, 02 de abril de 2026.



CLAUDETE FLORÊNCIO

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA

Locatária



CÁSSIO ROQUE

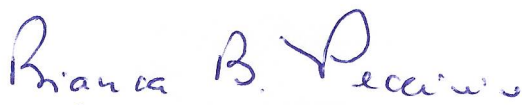
Locador

Testemunhas:



1. Reginaldo Jorís

RG: 36.570.950-6



2. Bianca B. Pecim

RG: 29.119.248-8

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

Locatária: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA.

Locador: DIAS SANTOS PARTICIPAÇÕES LTDA.

Objeto: Locação de Imóvel não residencial, sito na Rua Wilson Vítório Colleta, nº 111, Jardim Maria Buchi Modeneis, nesta cidade de Limeira/SP. Destinado ao funcionamento do Instituto de Previdência Municipal de Limeira - IPML.

Termo de Contrato nº: 02/2026.

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

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 nº01/2024, 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;



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA
IPML



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.

Limeira, 02 de abril de 2026.

Gestor do órgão/entidade:

Nome: Claudete Florêncio

Cargo: Superintendente

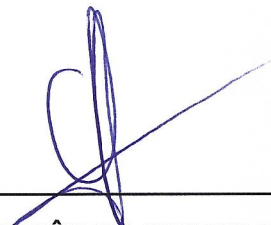
CPF: 284.960.098-90.

Agente:

Nome: Claudete Florêncio

Cargo: Superintendente

CPF: 284.960.098-90.



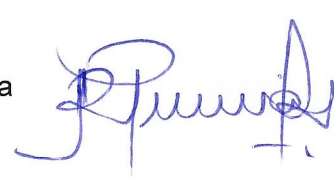
INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA.

Responsáveis pela emissão de parecer Jurídico:

Nome: Rogério Ivan Hernandez Pereira

Cargo: Procurador Jurídico

CPF: 168.638.628-16.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA.





INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA
IPML



Responsável pela ratificação:

Nome: Claudete Florêncio

Cargo: Superintendente

CPF: 284.960.098-90.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA

Ordenador de despesas da contratante:

Nome: Adriana Santos B. Ravanhane

Cargo: Diretora de Gestão Financeira e de Contabilidade

CPF: 029.204.079-29

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA.

Gestor do contrato:

Nome: Reginaldo Joris

Cargo: Diretor de Gestão Administrativa e Compensação Previdenciária

CPF: 225.420.678-80

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA
IPML



Fiscal do contrato:

Nome: Murillo Augusto Costa

Cargo: Assistente Administrativo

CPF: 439.876.298-19.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA

Responsáveis que assinaram o ajuste:

Pela Locatária:

Nome: Claudete Florêncio

Cargo: Superintendente

CPF: 284.960.098-90.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE LIMEIRA

Pelo Locador:

Nome: Cássio Roque

Cargo: Sócio

CPF: 052.570.908-80

ROQUE IMÓVEIS