



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DO JORDÃO

CONTRATO

CONTRATO N° 047/2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 3509700.406. 00001829/2026-58

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, OBJETO DO PROCESSO N° 3509700.406.00001829/2026-58, QUE FAZEM ENTRE SI A "PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE CAMPOS DO JORDÃO" E "FELIPE DE ARAÚJO RAMOS E DÉBORA LIMA RIBEIRO RAMOS".

Cláusula Primeira - Das Partes

1.1 - A PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE CAMPOS DO JORDÃO, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o n° 45.699.626/0001-76, representada por seu Prefeito, Sr. **CARLOS EDUARDO PEREIRA DA SILVA**, e pelo Secretário Municipal de Administração e Abastecimento, **JORGE RICARDO LELIS JUNIOR**, doravante denominada LOCATÁRIA, e, de outro lado, "**FELIPE DE ARAÚJO RAMOS**", portador do CPF sob o n.º 255.119.658-20 e "**DÉBORA LIMA RIBEIRO RAMOS**", portadora do CPF sob o n° 252.283.088-06, doravante denominados LOCADORES.

Cláusula Segunda - Do Procedimento

2.1 - O presente Contrato obedece aos termos do artigo 74, inciso V, da Lei Federal n° 14133/2021, em conformidade com o inciso VIII do artigo 72 da Lei Federal n.º 14.133/2021 e ao disposto na Lei n° 8.245, de 18.10.91.

Cláusula Terceira - Do Objeto

3.1 - O Contrato tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS DEPENDÊNCIAS DO DEPARTAMENTO DE GESTÃO DE FROTAS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DO JORDÃO**, localizado à **Rua José Correa – lotes 44/45 – Recanto Floresta Negra**, conforme a Justificativa de Inexigibilidade de Licitação inserta no respectivo procedimento licitatório pela **Secretaria de Administração e Abastecimento**, que passa a integrar o presente Contrato.

Cláusula Quarta - Do valor

4.1 - O valor do aluguel mensal para a locação do imóvel é de R\$ 12.000,000 (doze mil reais), perfazendo o valor total anual do contrato em R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais).

4.2 - Os preços contratuais não serão reajustados no primeiro ano de locação.

4.3 - Só será admitido reajuste após 12 (doze) meses de locação, nos termos do que dispõe a Lei Federal nº 9.069/95, hipótese em que será aplicado o índice oficial IGPM, devendo haver provocação por qualquer das partes interessadas, tudo através de competente processo administrativo.

Cláusula Quinta - Da Dotação Orçamentária

5.1 - A despesa com a execução do presente contrato de locação, correrá a conta das seguintes dotações orçamentárias:

Ficha 52 – Gestão Administrativa dos Meios e Serviços Municipais - fonte 1;

Cláusula Sexta - Do Pagamento

6.1 - O pagamento será feito, de acordo com as Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil da LOCATÁRIA, em respectivas e consecutivas parcelas, até 30 (trinta) dias após o vencimento de cada período.

Cláusula Sétima - Do Prazo de Vigência

7.1 - O prazo do presente contrato será de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos e limites da Lei 14.133/2021.

Cláusula Oitava - Da Destinação e Utilização

8.1 - O imóvel, objeto desta locação, destina-se exclusivamente para atendimento das **DEPENDÊNCIAS DO DEPARTAMENTO DE GESTÃO DE FROTAS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DO JORDÃO**.

8.2 - O imóvel somente poderá ser utilizado pela **LOCATÁRIA**, para instalação e funcionamento do próprio órgão, vedada sua utilização para quaisquer outros fins, bem com sua transferência, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte.

Cláusula Nona - Das Obrigações da LOCADORA

9.1 - Os **LOCADORES** ficam obrigados:

I - A fornecer à **LOCATÁRIA** descrição minuciosa do estado do imóvel no momento de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

II - A entregar o imóvel à **LOCATÁRIA** em estado de servir ao uso a que se destina, bem como para lhe garantir, durante a vigência deste Contrato, seu uso pacífico;

9.2 - No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a **LOCATÁRIA** tem preferência para adquirir o imóvel, em Igualdade de condições

com terceiros, devendo os **LOCADORES** dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

9.3 - Fica ao cargo dos **LOCADORES** a responsabilidade pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

9.4 – Conforme deliberação da Secretaria de Justiça, os **LOCADORES** ficam ainda obrigados:

I – manter integralmente adimplidas as obrigações decorrentes da alienação fiduciária durante toda a vigência contratual;

II – comunicar imediatamente ao Município qualquer fato que possa ensejar vencimento antecipado da dívida, execução da garantia ou consolidação da propriedade fiduciária;

III – responsabilização exclusiva dos locadores por eventuais prejuízos decorrentes da perda da posse ou da propriedade do imóvel em razão de inadimplemento contratual perante a instituição financeira;

IV – anuírem pela possibilidade de rescisão contratual pela Administração, sem penalidades, caso surja situação que comprometa a utilização regular do imóvel ou a continuidade dos serviços públicos nele instalados.

Cláusula Décima - Das obrigações da LOCATÁRIA

10.1 - A **LOCATÁRIA** fica obrigada:

I - A pagar pontualmente o aluguel, bem como as despesas ordinárias de manutenção dos imóveis;

II - Levar ao conhecimento dos **LOCADORES** o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a ela incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;

III - Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;

IV - Cientificar aos **LOCADORES** da cobrança de tributos, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, Locatária;

V - A permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245 de 18.10.91;

VI - A restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

VII - Fica a cargo da **LOCATÁRIA** a responsabilidade pelo pagamento da TAXA DO LIXO, proporcional à área locada pela Prefeitura.

Cláusula Décima Primeira - Da alteração contratual e bens pertencentes à Locadora

11.1 - Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo, vedada a alteração do objeto, assim, como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel.

11.2 - A alteração de valor contratual, decorrente do reajuste de preço, compensação ou penalização financeira prevista no Contrato, bem como o empenho de dotações orçamentárias suplementares até o limite do respectivo valor, dispensa a celebração de aditamento.

Cláusula Décima Segunda - Da Dissolução

12.1 - O Contrato poderá ser dissolvido de comum acordo, bastando, para tanto, manifestação escrita de uma das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sem interrupção do curso normal da execução do Contrato.

Cláusula Décima Terceira - Da Rescisão

13.1 - O Contrato poderá ser rescindido:

I - Por ato unilateral da Administração, reduzido a termo no respectivo processo, nos termos e disposições da Lei 14.133/21;

II - Na ocorrência de uma das hipóteses elencadas nas Leis 14.133/2021 e/ou 8.245/91.

Cláusula Décima Quarta - Dos eventuais atrasos

14.1 - No caso de eventual atraso no pagamento dos aluguéis, encargos ou despesas no prazo convencionado, implicará a título de multa moratória o acréscimo de dois por cento (2%) sobre o valor do respectivo débito, bem como juros moratórios de um por cento (1%) ao mês até seu efetivo pagamento.

14.2 - Em caso de eventual cobrança judicial de débito oriundos do presente contrato, deste será acrescido o importe de dez por cento (10%) a título de honorários advocatícios, havendo efetiva necessidade de intervenção profissional.

Cláusula Décima Quinta - Do Executor

15.1 - A LOCATÁRIA, por meio das Secretarias requisitantes, designará um Executor para o Contrato, que desempenhará as atribuições previstas nas Normas de Execução Administrativa, Orçamentária, Financeira e Contábil.

Cláusula Décima Sexta - Do Foro

16.1 - Fica eleito o foro da Comarca de Campos do Jordão- SP, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente Contrato. E por estarem as partes justas e de pleno acordo com termos do presente contrato, firmam o presente em 04 (quatro) vias de idêntico teor e forma, perante as testemunhas abaixo qualificadas.

Campos do Jordão, 08 de julho de 2026

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAMPOS DO JORDÃO

CARLOS EDUARDO PEREIRA DA SILVA - Prefeito

CONTRATANTE

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E ABASTECIMENTO

JORGE RICARDO LELIS JUNIOR – Secretário Municipal de Administração e Abastecimento

CONTRATANTE

FELIPE DE ARAÚJO RAMOS

LOCA DORES

DÉBORA LIMA RIBEIRO RAMOS

TESTEMUNHAS:

Nome
RG

Nome
RG

TERMO DE CIÊNCIA E NOTIFICAÇÃO (CONTRATOS)

(REDAÇÃO DADA PELA RESOLUÇÃO N/ 11/2021)

CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE CAMPOS DO JORDÃO – SP.

CONTRATADO: FELIPE DE ARAÚJO RAMOS E DÉBORA LIMA RIBEIRO RAMOS

CONTRATO N°: 047/2026

OBJETO: “LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS DEPENDÊNCIAS DO DEPARTAMENTO DE GESTÃO DE FROTAS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DO JORDÃO”.

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 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 nº01/2020, 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.

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE

NOME: CARLOS EDUARDO PEREIRA DA SILVA **CARGO:** PREFEITO **CPF:** 301.549.328-09

ASSINATURA: _____

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

NOME: JORGE RICARDO LELIS JUNIOR **CARGO:** SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E ABASTECIMENTO **CPF:** 100.931.348-78

ASSINATURA: _____

RESPONSÁVEL QUE ASSINARAM O AJUSTE

PELO CONTRATANTE:

NOME: JORGE RICARDO LELIS JUNIOR **CARGO:** SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E ABASTECIMENTO **CPF:** 100.931.348-78

ASSINATURA: _____

PELO CONTRATADO:

NOME: FELIPE DE ARAÚJO RAMOS **CARGO** LOCADOR **CPF:** 255.119.658-20

ASSINATURA: _____

NOME: DÉBORA LIMA RIBEIRO RAMOS **CARGO:** LOCADOR **CPF:** 252.283.088-06

ASSINATURA: _____

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:

NOME: JORGE RICARDO LELIS JUNIOR **CARGO:** SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E ABASTECIMENTO **CPF:** 100.931.348-78

ASSINATURA: _____

GESTOR(ES) DO CONTRATO:

NOME: JORGE RICARDO LELIS JUNIOR **CARGO:** SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E ABASTECIMENTO **CPF:** 100.931.348-78

ASSINATURA: _____

CAMPOS DO JORDÃO, 08 DE JULHO DE 2026

**INSTRUÇÃO 02/2008 TCE-SP – CONTRATOS OU ATOS JURÍDICOS ANÁLOGOS
CADASTRO DO RESPONSÁVEL**

CONTRATANTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAMPOS DO JORDÃO

LOCA DORES: FELIPE DE ARAÚJO RAMOS E DÉBORA LIMA RIBEIRO RAMOS

CONTRATO Nº: 047/2026

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS DEPENDÊNCIAS DO DEPARTAMENTO DE GESTÃO DE FROTAS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DO JORDÃO.

Gestor - Responsável

Nome: Jorge Ricardo Lelis Junior

Cargo: Secretário de Administração e Abastecimento

Endereço: Av. Frei Orestes Girardi, 893 – Vila Abernassia, Campos do Jordão-SP

Telefone: 12-3668-5450

E-mail: administracao@camposdojordao.sp.gov.br

Responsável pelo atendimento a requisições de documentos do TCESP

Nome: Jorge Ricardo Lelis Junior

Cargo: Secretário de Administração e Abastecimento

Endereço: Av. Frei Orestes Girardi, 893 – Vila Abernессia, Campos do Jordão-SP

Telefone: 12-3668-5450

E-mail: administracao@camposdojordao.sp.gov.br

Campos do Jordão, 08 de julho de 2026.

PREFEITURA DE CAMPOS DO JORDÃO
CARLOS EDUARDO PEREIRA DA SILVA - PREFEITO

sei!
assinatura
eletrônica



Documento assinado eletronicamente por **FELIPE DE ARAUJO RAMOS** registrado(a) civilmente como **FELIPE DE ARAUJO RAMOS**, Usuário Externo, em 08/07/2026, às 16:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).

sei!
assinatura
eletrônica



Documento assinado eletronicamente por **DEBORA LIMA RIBEIRO RAMOS**, Usuário Externo, em 08/07/2026, às 16:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).

sei!
assinatura
eletrônica



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Eduardo Pereira da Silva**, Prefeito Municipal, em 09/07/2026, às 16:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).

sei!
assinatura
eletrônica



Documento assinado eletronicamente por **Jorge Ricardo Lelis Junior**, Secretário(a) Municipal De Administração, Abastecimento E Tecnologia, em 14/07/2026, às 08:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/sjcampos/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1333300** e o código CRC **3BA4B82E**.

Referência: Processo nº 3509700.406.00001829/2026-58

SEI nº 1333300