



Governo do Estado de São Paulo  
Fundação Centro de Atendimento Socioeducativo ao Adolescente  
Seção de Contratos

**TERMO**

**PROCESSO SEI Nº 161.00016335/2025-18**  
**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 281/2025**  
**CÓDIGO ÚNICO: 20250371111**  
**CONTRATO SCO Nº 034/2025**

**I - LOCADORA: PATRÍCIA SILVA MELO**, brasileira, psicóloga, casada sob o regime da comunhão parcial de bens conforme consta da Certidão de Casamento lavrada perante o Cartório do Registro Civil da Comarca Município e Distrito de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, portadora da cédula de identidade RG nº 17.867.487-4 SP, inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob o nº 109.482.728-21, residente e domiciliada na Rua Rio Tietê nº 408, Jardim Acimação, São José do Rio Preto/SP, CEP 15091-400, doravante denominada **LOCADORA**.

**II - LOCATÁRIA: FUNDAÇÃO CENTRO DE ATENDIMENTO SOCIOEDUCATIVO AO ADOLESCENTE - FUNDAÇÃO CASA-SP**, entidade instituída pela Lei nº 185, de 12 de dezembro de 1973, com alterações que lhe foram introduzidas, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 44.480.283/0001-91, com sede na Rua Florêncio de Abreu, nº 848, Luz, São Paulo, Capital, neste ato representada por sua Presidente **Ana Claudia Carletto**, designada nos termos do Decreto de 03-05-2024, publicado no DOE, de 06-05-2024, e por **Vanessa Valente**, Diretor Administrativo, nomeada nos termos da Portaria Administrativa nº 1363/2024, doravante denominada **LOCATÁRIA**.

**III - DO OBJETO: LOCAÇÃO** de bem imóvel localizado na Avenida da Saudade, nº 3829, Vila Santa Cruz, município de São José do Rio Preto, CEP 15.014-020, de propriedade da **LOCADORA**, conforme consta no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto, no Estado de São Paulo, possuindo 484 m<sup>2</sup> de área de terreno e 376,42 m<sup>2</sup> de área construída, para o funcionamento do Centro de Atendimento Socioeducativo ao Adolescente - **CASA de Semiliberdade de São José do Rio Preto**, pertencente a Divisão Regional Interior (DR4).

**PREÂMBULO**

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes acima mencionadas e qualificadas têm entre si justo e contratado, o presente contrato de locação do imóvel descrito no ITEM III, supra, que trata do OBJETO deste ajuste, no qual se submetem às cláusulas e condições adiante estipuladas que reciprocamente se outorgam e aceitam, aplicando-se, principalmente em relação aos casos omissos, as disposições contidas na Lei federal nº 14.133/21, Lei estadual nº 6.544/89 e suas alterações, Decreto nº 41.043/96, todos com suas respectivas alterações, e na Lei nº 8.245/91 no que for compatível, dando integral cumprimento, por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título.

A lavratura do presente contrato decorre do instituto da Inexigibilidade de Licitação fundamentada no art. 74, inciso V da Lei federal nº 14.133 de 01 de abril de 2021, devidamente autorizada pela autoridade competente conforme consta do Processo SEI Nº 161.00016335/2025-18.

**DA VIGÊNCIA**

**CLÁUSULA 1ª:** O prazo de vigência da presente locação é de 05 (cinco) anos, a começar em **01 de junho de 2025** e terminar em **31 de maio de 2030**.

**DA PRORROGAÇÃO CONTRATUAL**

**CLÁUSULA 2ª:** Findo o prazo constante da Cláusula 1ª, o contrato, com todas as cláusulas, por expressa vontade das partes manifestadas neste ato, prorrogar-se-á, por igual período, e, assim, sucessivamente, salvo se, até 60 (sessenta) dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, houver oposição de qualquer uma das partes, por escrito a da LOCADORA, em forma de comunicação protocolada na unidade da despesa interessada e, a da LOCATÁRIA, por ofício numerado, assinado pela autoridade competente, ressalvado o disposto na Cláusula 11.

**DO ALUGUEL**

**CLÁUSULA 3ª:** O aluguel mensal é de **R\$ 7.839,16 (sete mil, oitocentos e trinta e nove reais e dezesseis centavos)** 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, em outro índice que o substitua, a critério da Administração, nos termos do Decreto nº 46.926, de 18/07/02.

**DA FACULDADE DA LOCATÁRIA**

**CLÁUSULA 4ª:** 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 correrá mora da LOCATÁRIA, sendo-lhe facultada pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

**DO PAGAMENTO DO ALUGUEL**

**CLÁUSULA 5ª:** O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao vencimento, por intermédio do BANCO DO BRASIL S/A, por meio de ordem bancária, em agência e conta indicada pela LOCADORA, nos termos do Decreto estadual nº 62.867/17, mediante apresentação do Atestado de Ocupação do Imóvel até o dia 05 (cinco) de cada mês.

**Parágrafo Primeiro:** O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido, ressalvado o disposto na Cláusula 4ª, supra, ficará sujeito à incidência de atualização monetária nos termos do artigo 74 da Lei estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989.

**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.

**DOS IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES DE MELHORIA**

**CLÁUSULA 6ª:** Os impostos de qualquer natureza, as taxas e 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 a LOCATÁRIA a pagar as despesas e encargos das concessionárias de serviço público tais como: força e luz, água e saneamento.

#### DA SEGURANÇA DO IMÓVEL

**CLÁUSULA 7ª:** Tudo quanto constituir obras de segurança e higiene do imóvel, para conservá-lo no estado de servir ao uso a que se destina, tais como aquelas que interessam à estrutura integral do imóvel ou que se destinem a repor suas condições de habitabilidade, empenas, poços de aeração e iluminação, esquadrias externas, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, correrá por conta da LOCADORA.

#### DAS OBRAS

**CLÁUSULA 8ª:** A LOCATÁRIA poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita da LOCADORA, as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do órgão que no mesmo funcionar, ficando acordado entre as partes que tais adaptações, desde que não comprometam a habitabilidade do imóvel, não serão desfeitas pela LOCATÁRIA ao final da locação, e, tampouco recairá sobre a LOCATÁRIA qualquer tipo de indenização que porventura venha a ser pleiteada pela LOCADORA.

#### DA CONSERVAÇÃO

**CLÁUSULA 9ª:** A LOCATÁRIA deverá trazer o imóvel em boas condições de limpeza e conservação para restituí-lo quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

#### DOS REPAROS NECESSÁRIOS

**CLÁUSULA 10:** A LOCADORA deverá ser notificados por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade de execução de obras de sua responsabilidade, de acordo com a Cláusula 7ª, 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, a LOCATÁRIA 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 a mesma.

#### DA RESCISÃO PELA LOCATÁRIA

**CLÁUSULA 11:** Este contrato será rescindido, sem qualquer direito à indenização ou multa, por proposta da autoridade competente e mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias, se a LOCATÁRIA 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.

**Parágrafo Único:** Na ocorrência de rescisão, responderá cada parte pelas obrigações até a data do rompimento, com a subsequente entrega das chaves deste contrato, ficando a LOCATÁRIA desobrigada a arcar com os custos das atividades desenvolvidas após a sua respectiva ocorrência.

#### DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

**CLÁUSULA 12:** A LOCADORA declara renunciar, durante a vigência deste contrato, ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo, com base no art. 571 do Código Civil. Igualmente obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à LOCATÁRIA, durante a vigência deste 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.

#### DAS DESPESAS

**Cláusula 13:** Correrão por conta da LOCATÁRIA todas as despesas oriundas de lavratura de registro do presente contrato e de suas prorrogações, bem como as de sua eventual rescisão, se assim o desejar, salvo na hipótese de ocorrer por culpa dos LOCADORES.

#### DA CLÁUSULA PENAL

**CLÁUSULA 14:** A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato, ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

**Parágrafo Único:** Não caracteriza infração contratual o pagamento dos aluguéis com inobservância do prazo estabelecido na Cláusula 5ª deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

#### DO VALOR DO CONTRATO

**CLÁUSULA 15:** O valor total do presente contrato é de **R\$ 470.349,60** (quatrocentos e setenta mil trezentos e quarenta e nove reais e sessenta centavos), devendo a despesa correr à conta da Classificação Orçamentária da Despesa 3.3.90.36.91 e a Funcional Programática 14.243.1729.5907.0000, dos quais **R\$ 54.874,12** (cinquenta e quatro mil oitocentos e setenta e quatro reais e doze centavos) deverão atender as despesas do corrente exercício, ficando o saldo remanescente por conta do orçamento financeiro consignado no exercício vindouro.

#### DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO PELAS PARTES

**CLÁUSULA 16:** Este contrato será acompanhado e fiscalizado por Gestor a ser designado pela LOCATÁRIA em ato próprio, bem como, pelo Gestor a ser designado pela LOCADORA, em entendendo cabível, que exercerão suas atividades de acordo com as suas cláusulas, dos quais têm pleno conhecimento, e com observância ao disposto na Lei federal nº 14.133/21, e legislação vigente.

**Parágrafo Único:** Todas as comunicações somente produzirão efeito quando formalizadas por meio de correspondências, comum ou eletrônica, mencionando-se o número e o assunto relativo a este contrato, que serão datadas e endereçadas ao Gestor das partes.

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**CLÁUSULA 17:** A LOCADORA entregará o imóvel a LOCATÁRIA em condições iniciais de regularidade perante a Prefeitura do Município, para que sejam obtidos os respectivos Alvarás de Funcionamento. OS LOCADORES responsabilizam-se por eventuais irregularidades e obriga-se a saná-las sob pena de rescisão.

#### DA PUBLICIDADE

**CLÁUSULA 18:** O contrato e seus aditamentos deverão ser divulgados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), em 10 (dez) dias úteis a contar da data de sua assinatura, como condição de eficácia, nos termos do artigo 94, da Lei Federal nº 14.133/21, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, § 2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 22 do Decreto estadual nº 68.155, de 2023.

#### DO FORO DO CONTRATO

**CLÁUSULA 19:** Fica eleito o Foro da Capital do Estado de São Paulo para toda e qualquer ação oriunda do presente Contrato ou de suas prorrogações.

Nada mais. Lido e achado conforme pelas partes, perante as testemunhas, lavrou-se este termo, por todos assinado, atendidas as formalidades legais.

#### LOCADORA:

**Patrícia Silva Melo**  
RG nº 17.867.487-4

**LOCATÁRIA:** FUNDAÇÃO CENTRO DE ATENDIMENTO SOCIOEDUCATIVO AO ADOLESCENTE - FUNDAÇÃO CASA-SP

Ana Claudia Carletto  
Presidente

Vanessa Valente  
Diretor Administrativo

**TESTEMUNHAS:**

Lilian Aparecida Bastidas – Diretora Adjunta

Maria Carolina – Gerente Administrativo

**ANEXO I**

Termo de Contrato de Locação SCO nº 034/2025

**ATESTADO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL**

**ATESTO** para os devidos fins que o imóvel locado pela Fundação Cento de Atendimento Socioeducativo ao Adolescente - Fundação CASA, com endereço na Avenida da Saudade, nº 3829, Vila Santa Cruz, município de São José do Rio Preto, CEP 15.014-020, de que trata o Processo SEI Nº 161.00016335/2025-18, esteve ocupado e sob a responsabilidade do CASA de Semiliberdade de São José do Rio Preto, vinculado à Divisão Regional Interior (DR4), no período de ..... a .....

Valor mensal da Locação: R\$. .....

Valor do Condomínio: R\$. .....

Despesas de Reembolso: R\$. .....

(local) ....., em ..... de ..... de .....

\_\_\_\_\_  
Carimbo e Assinatura do Gestor de Contrato  
Cargo e RE

**ANEXO II**

**LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL**



**CASA SEMILIBERDADE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**

**Relatório Fotográfico**

**1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Tem por objetivo o presente laudo de vistoria atestar as condições físicas e de habitabilidade do imóvel situado a Av da Saudade, n.º 3829, Vila Santa Cruz, São José do Rio Preto - SP

Em **17/03/2025** procedemos vistoria ao imóvel objeto da locação, com o objetivo de atestar as condições físicas e características construtivas da edificação, onde foram constatados os seguintes aspectos gerais:

- **Instalações hidráulicas:** Constatamos visualmente, que não existem sinais de vazamento aparentes. As torneiras e válvulas de descarga estão estanques.
- **Instalações elétricas:** Não existem sinais de sobrecarga nas instalações elétricas. Os quadros elétricos observados não é possível visualizar as fiações, pois, a chapa de proteção do quadro impede o visual interno.
- **Estrutura:** Constatado visualmente que não existem sobrecargas ou sinais

- **Estrutura.** Constatado visualmente que não existem sobrecargas ou sinais comprometimento nas estruturas existentes.
- **Caixilhos:** De um modo geral encontram-se em condições satisfatórias.  
A porta do sanitário térreo lado direito (fundos) está sem pintura.  
No dormitório 01 está faltando a porta de entrada do quarto e também uma (01) folha porta (grande) e guarnição dos armários. A porta de acesso ao sanitário está sem pintura  
No dormitório 02 falta uma (01) porta (pequena) e guarnição nos armários.  
No dormitório 03 também está faltando a porta de entrada do quarto e também uma folha de porta (grande) e guarnição dos armários.  
No dormitório 04 está faltando a porta de entrada do quarto.  
No banheiro PNE as portas do armário estão podres em sua parte inferior.
- **Pintura e revestimentos:** No momento da vistoria, as condições da pintura de pared ferragens tanto interna quanto externa apresentavam-se bem desgastadas. Dentro dormitórios e banheiro onde existe infiltrações pode ser visto a proliferação de fu mofos ou bolores.  
No banheiro térreo fundos Ld pode ser verificado que o revestimento possui p manchadas, trincadas ou mesmo a falta de revestimentos no box do chuveiro.  
No banheiro do dormitório 01 pode se verificar a falta de peças do revestimento ond mesmas foram “maseadas” para corrigir o desnivelamento entre os azulejos.
- **Pisos:** Em condições satisfatórias de conservação, porém, na sala da direção e no banl térreo lado direito fundos existem pisos manchados. No dormitório 04 e coordenação o é de madeira que se encontra bem desgastada.
- **Telhado:** Em nossa vistoria, foi verificado que o prédio possui quatro tipos de te diferentes sendo a parte frontal ou corpo da casa, área que possui laje forro pode se veri telha de barro tipo francesa já bem antiga e um complemento em telha ondu fibrocimento colorida(marrom). Já na área de lazer, local onde não possui nenhum tip forro a cobertura é em telha de barro tipo portuguesa sendo que para estes locais desc.



## CASA SEMILIBERDADE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

### Relatório Fotográfico

os mesmos possuem algumas infiltrações que podem ser verificadas no interior dormitórios e na área de lazer e para finalizar o prédio anexo lado direito do terreno pc telha ondulada de fibrocimento natural.

Na laje na recepção dos servidores também apresenta sinais de infiltrações.

- **Acessórios sanitários:** Estado satisfatório de conservação.

Para demonstrar os aspectos de nossa vistoria, segue relatório fotográfico:





1 – Identificação - Fachada



2 – Recepção dos servidores  
(laje c/ infiltração)



3 – Sala adm. piso térreo

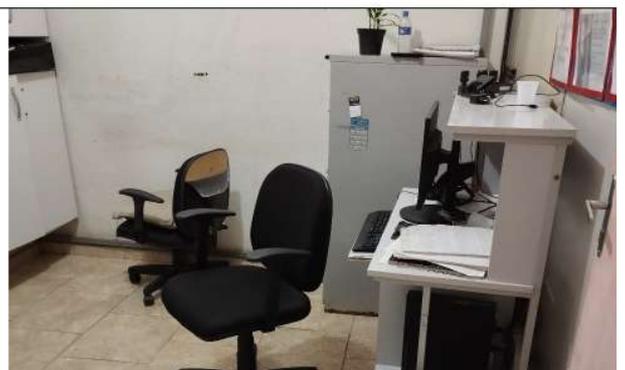


4 – Sala adm. piso térreo



## CASA SEMILIBERDADE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

### Relatório Fotográfico





5 – Sala da Pedagogia



6 – Sala da Pedagogia



7 – Sala de reunião(térreo)



8 – Sala de reunião



9 – Almojarifado



10 – Almojarifado



## CASA SEMILIBERDADE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO Relatório Fotográfico





11 – Banheiro do térreo (lado direito)



• 12 – Banheiro do térreo (lado direito)



13 - Fundos – lado direito



14 – Fundos – lado esquerdo



15 – Vista - pátio



16 – Vista - pátio



## CASA SEMILIBERDADE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO Relatório Fotográfico





17 - Banheiro PNE



18 – Banheiro PNE .



19 - Dormitório 01



20 - Dormitório 01 – sinais de infiltração



21 – Dormitório 01-



22 – Dormitório 01



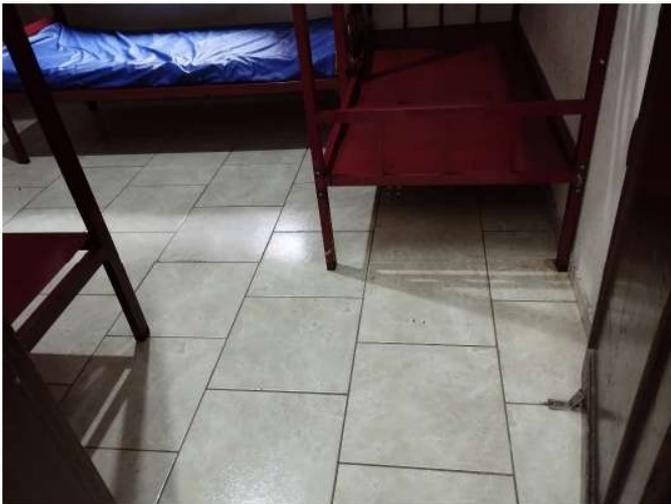
**CASA SEMILIBERDADE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**  
**Relatório Fotográfico**



23 – Banheiro - dormitório 01



24 – Banheiro - dormitório 01



25 - Dormitório 02.



26 – Dormitório 02.



27 – Dormitório 02 - infiltração



28 – Dormitório 02.



**CASA SEMILIBERDADE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**

## Relatório Fotográfico



29 - Dormitório 03.



30 - Dormitório 03 - infiltração .



31 - Dormitório 03.



32 - Dormitório 03.



33 - Dormitório 04



34 - Dormitório 04



**Relatório Fotográfico**



35 - Dormitório 04.



36 – Dormitório 04.



37 – Sanitário (recepção) junto a coordenação.



38 - Sanitário (recepção) junto a coordenação



39 – Sanitário (recepção) junto a coordenação.



40 – Sanitário (recepção) junto a coordenação

## CASA SEMILIBERDADE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

### Relatório Fotográfico

Infiltração

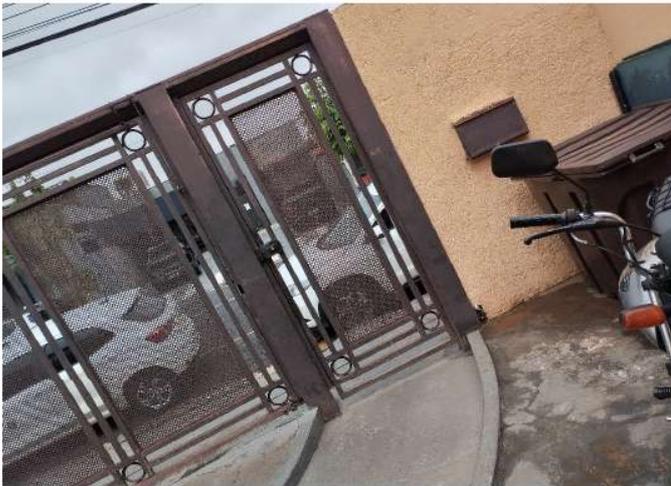


41 – Coordenação

Infiltração



42 – Portão entrada lateral esquerda



43 – Portão entrada (central).



44 – Portão da garagem.



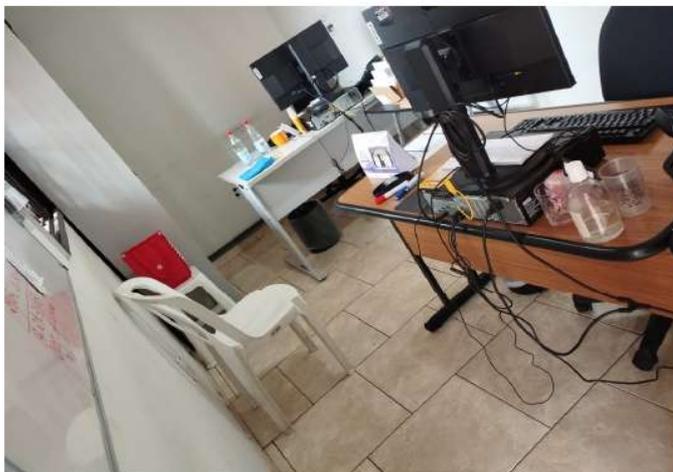
45 – Escada de acesso ao piso superior



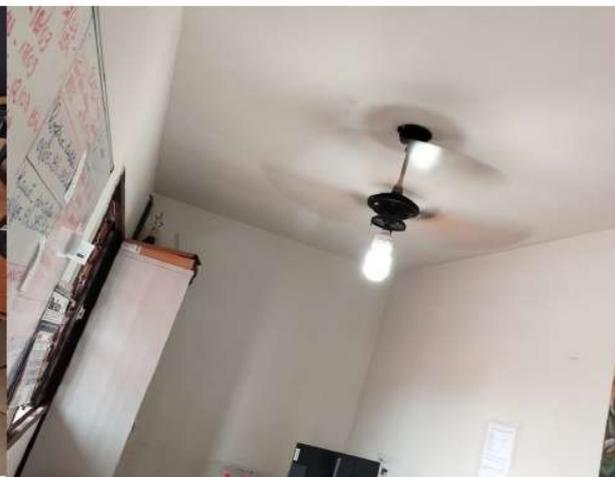
46 – Corredor no piso superior

## CASA SEMILIBERDADE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

### Relatório Fotográfico



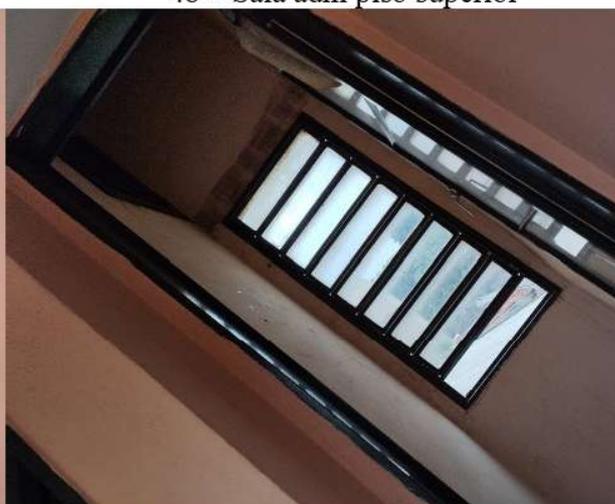
47 – Sala adm piso superior



48 – Sala adm piso superior



49 – Clara bóia - ventilação.



50 - Clara bóia - ventilação.



51 – Sanitário piso superior



52 – Sanitário piso superior



## CASA SEMILIBERDADE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

### Relatório Fotográfico



53 – Refeitório piso superior



54 – Refeitório piso superior



55 – Telhados.



56 – Área de lazer/convivência





57 – Área de lazer/convivência



58 – Área de lazer/convivência



## CASA SEMILIBERDADE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO Relatório Fotográfico



59 – Área de lazer/convivência



60 – Hall de entrada.

**Sandro Adriano de Oliveira**  
Eng. Civil. - 41628-9

**SANDRO  
ADRIANO DE  
OLIVEIRA:09616  
879839**

Assinado de forma  
digital por SANDRO  
ADRIANO DE  
OLIVEIRA:09616879839  
Dados: 2025.03.20  
11:13:55 -03'00'



Documento assinado eletronicamente por **Lilian Aparecida Bastidas, Diretor Adjunto**, em 27/05/2025, às 16:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Maria Carolina Vicentini Lutti, Gerente Administrativo I**, em 27/05/2025, às 18:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ana Claudia Carletto, Presidente**, em 27/05/2025, às 19:23, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Vanessa Valente, Diretor Administrativo**, em 27/05/2025, às 22:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Patricia Silva Melo, Usuário Externo**, em 28/05/2025, às 12:12, 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 **0068731190** e o código CRC **6D375F17**.