



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
Ibiúna
TRABALHANDO PARA VOCÊ



Secretaria de
**COMPRAS E
LICITAÇÕES**

CONTRATO ADMINISTRATIVO N° 33/2025

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIÚNA E GNANNI FOOD
SERVICE LTDA, NA FORMA DA LEI N.º 14.133/2021**

**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N° 07/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 3391/2025**

A **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIÚNA**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob o n° **46.634.531/0001-37**, com sede na Av. Capitão Manoel de Oliveira Carvalho, n° 51, Centro, CEP 18.150-000, Ibiúna - SP, neste ato representada pelo Exmo. Sr. Prefeito **MÁRIO PIRES DE OLIVEIRA FILHO**, portador da Cédula de Identidade RG n° 28.911.528-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 197.422.898-32, domiciliado neste município, Ibiúna - SP, e pelo e pelo Senhor Secretário Municipal de Saúde, Sr. **CAIO CEZAR ROCHA DOLFINI**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do R.G. n° 46.715.382-6 e inscrito no CPF/MF n° 384.984.638-58, residente nesta cidade de Ibiúna - SP, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e de outro lado **GNANNI FOOD SERVICE LTDA**, pessoa jurídica, sob n° do CNPJ 05.613.379/0001-29, com endereço na Rodovia Tancredo Neves, bairro Lavapés, n° 1215, Ibiúna/SP, CEP 18150-000, neste ato representada por **SELMA GUAZZELLI NANNI**, CPF/MF n° 122.492.318-93 doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, resolvem firmar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, nos termos da Lei Federal n° 14.133/2021, especialmente no art. 74, V, bem como nos da Lei Federal n° 8.245/1991 mediante as condições a seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS

1.1. A presente locação rege-se pelas disposições da Lei Federal n° 14.133, de 1º de abril de 2021, que estabelece normas gerais de licitações e contratos administrativos, bem como, no que couber e de forma subsidiária, pelas normas de direito privado, especialmente a Lei Federal n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, observadas as peculiaridades da contratação direta por inexigibilidade de licitação.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO

2.1. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado na Rua General Waldomiro de Lima, nº 210, área 1 - Jardim Brasilina, Ibiúna - SP, para abrigar a Secretaria Municipal de Saúde; com inscrição nº 40.94963.34.36.0263.00.000

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO

3.1. O prazo da locação será de 12 (doze) meses, com início em 07/04/2025 e término em 07/04/2026.

3.2. A **LOCATÁRIA** poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o **LOCADOR** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

3.3. O prazo de vigência do presente contrato poderá ser prorrogado por meio de termo aditivo, desde que haja necessidade da Administração e consenso entre as partes, nos termos do art. 107 da Lei 14.133/2021.

3.4. Na hipótese de prorrogação do contrato, o valor será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato ou da última revisão, com base na variação acumulada do **Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M)**, apurado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV. Na hipótese de extinção ou descontinuidade do IGP-M, será adotado, **em caráter sucessivo e subsidiário, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, e, em sua ausência, o **índice oficial de inflação que vier a substituí-los**, conforme orientação do Banco Central do Brasil.

CLÁUSULA QUARTA: DO VALOR DO ALUGUEL

4.1. O aluguel mensal será de R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), perfazendo o valor global de R\$162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais), fixado com base nas avaliações juntadas ao processo administrativo, devidamente autorizada pela autoridade competente.

4.2. O pagamento do aluguel será efetuado ao **LOCADOR**, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao do vencimento, por meio de **transferência bancária** para a conta: Banco do Santander Ag. 0479, Conta Corrente 13.000826-8, de sua titularidade.

A efetivação da transferência será considerada como comprovante hábil de pagamento, para todos os fins de direito.

4.3. Caso a locação tenha início no decorrer do mês, o valor do primeiro pagamento será proporcional aos dias de ocupação, contados a partir da data de início da vigência deste contrato até o dia de vencimento estipulado na **Cláusula Terceira**, observando-se o valor mensal pactuado e a proporcionalidade correspondente.

4.4. Qualquer alteração na forma de pagamento deverá ser formalmente solicitada pelo **LOCADOR**, por escrito, e somente produzirá efeitos após a ciência expressa e assinada por representante legal da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA QUINTA: DOS ENCARGOS DA LOCATÁRIA

5.1. A **LOCATÁRIA** se responsabilizará pelo pagamento das tarifas, taxas, contas de consumo relativas a água, energia elétrica, telefonia, bem como 2/3 do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, nas datas de seus respectivos vencimentos, conforme apresentação das faturas pelo **LOCADOR**. O inadimplemento de qualquer das obrigações por parte da **LOCATÁRIA** poderá ensejar a rescisão contratual, nos termos deste instrumento.

5.2. A **LOCATÁRIA** se obriga a reembolsar o **LOCADOR** de qualquer importância que o mesmo dispense no pagamento de encargos de locação ou uso do imóvel locado e que sejam de sua responsabilidade, devendo este reembolso ser efetuado imediatamente no vencimento do aluguel do mês em que forem eventualmente pagos pelo **LOCADOR**.

5.3. A **LOCATÁRIA** fica responsável por transferir a titularidade das contas de consumo de água e energia elétrica para o **CNPJ DA PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIÚNA**.

CLÁUSULA SEXTA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas decorrentes deste contrato, relativas ao corrente exercício, correrão à conta da dotação orçamentária própria, conforme segue:

Recurso Municipal

Ficha nº 291, Funcional Programática nº 10.301.1001.2018, Elemento econômico n 33.90.39.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA MORA E ENCARGOS FINANCEIROS

7.1 O eventual recebimento, pelo **LOCADOR**, de alugueis ou encargos contratuais fora dos prazos estipulados ou em valor inferior do devido, não caracterizará novação ou renúncia de direitos, sendo considerado ato de mera tolerância, sem prejuízo da cobrança posterior dos valores devidos, acrescidos dos encargos contratuais previstos.

7.2. Em caso de mora da **LOCATÁRIA** no pagamento do aluguel ou encargos convencionados, o valor em atraso será corrigido monetariamente com base no mesmo índice utilizado para atualização do aluguel. Poderá incidir, ainda, multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o débito vencido e juros de mora de 0,5% (meio por cento) ao mês. Honorários advocatícios e despesas de cobrança somente serão devidos após a constituição em mora e, nos casos de cobrança judicial, conforme percentual fixado judicialmente.

4.3. Em eventual ação de despejo por falta de pagamento, o **LOCADOR** reconhece à **LOCATÁRIA** o direito de purgar a mora em juízo, nos termos do artigo 62 da Lei nº 8.245/1991, observadas suas limitações e prazos legais.

CLÁUSULA OITAVA: DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel locado será utilizado exclusivamente para abrigar a Secretaria Municipal de Saúde, sendo vedada qualquer alteração de finalidade sem a anuência expressa e prévia do **LOCADOR**, sob pena de incorrer a **LOCATÁRIA** em infração contratual.

CLÁUSULA NONA: DOS VÍCIOS E DEFEITOS DO IMÓVEL

9.1. O **LOCADOR** será responsável por quaisquer vícios ou defeitos ocultos que venham a se manifestar no imóvel durante o prazo de vigência deste contrato, ainda que não fossem aparentes no momento da vistoria inicial.

9.2. Caso sejam constatados vícios ou defeitos no imóvel, o **LOCADOR** deverá realizar os reparos e manutenções necessárias, às suas expensas, no prazo máximo de 10 dias, contado da data da notificação pela **LOCATÁRIA**.

9.3. Decorrido o prazo previsto no item 9.2 sem que o **LOCADOR** tenha realizado os reparos e manutenções, a **LOCATÁRIA** poderá, alternativamente;

9.3.1. Rescindir este contrato, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste instrumento; ou

9.3.2. Realizar os reparos e manutenções, às suas expensas, mediante prévia comunicação ao **LOCADOR**.

9.4. Optando a **LOCATÁRIA** pela alternativa prevista no item 9.3.2, o **LOCADOR** deverá reembolsá-la pelos valores despendidos na realização dos reparos e manutenções, mediante apresentação de comprovantes de pagamento.

9.5. O reembolso deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado da data da apresentação dos comprovantes de pagamento pela **LOCATÁRIA**. Caso o **LOCADOR** não realize o reembolso, a **LOCATÁRIA** poderá deduzir o valor das despesas no aluguel, mediante prévia comunicação ao **LOTEADOR**.

9.6. O **LOCADOR** será responsável por quaisquer danos materiais ou pessoais que venham a ser causados aos usuários do imóvel em decorrência de vícios ou defeitos do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA: DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA QUANTO À CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS

10.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a:

10.1.1. Conservar o imóvel locado e a realizar às suas expensas, as obras de reparação de danos que tenha causado, excetuadas as deteriorações decorrentes do uso normal;

10.1.2. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, ressalvadas as depreciações naturais decorrentes de seu uso normal.

10.2. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias realizadas pela **LOCATÁRIA** serão indenizáveis, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**. As benfeitorias úteis também poderão ser indenizadas e permitem o exercício do direito de retenção, desde que autorizadas pelo **LOCADOR**, nos termos do que dispõe o art. 35, da Lei 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizadas, podendo ser removidas pela **LOCATÁRIA**, ao final da locação, desde que sua retirada não comprometa a estrutura e a substância do imóvel.

10.3. O **LOCADOR**, ou o seu representante legalmente constituído, poderá vistoriar o imóvel sempre que entender necessário, mediante aviso prévio à **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, respeitando o horário de funcionamento e as atividades desenvolvidas no local.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DOS CASOS FORTUITOS E FORÇA MAIOR

11.1. No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro evento de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado pela **LOCATÁRIA**, poderá esta, a seu exclusivo critério:

11.1.1. Considerar suspensas, total ou parcialmente, as obrigações decorrentes deste contrato, podendo o prazo de vigência ser prorrogado por período equivalente à realização das obras de restauração ou tempo de impedimento do uso do imóvel.

11.1.2. Considerar rescindido o presente contrato, sem que assista o **LOCADOR** o direito a qualquer indenização, ressalvado o pagamento proporcional pelo período efetivamente utilizado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DAS PENALIDADES E RESCISÃO POR DESCUMPRIMENTO

12.1. O **LOCADOR** e a **LOCATÁRIA** obrigam-se a cumprir fielmente todas as disposições deste contrato. O descumprimento de qualquer cláusula ensejará à parte infratora a aplicação de multa compensatória equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente à data da infração, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, respeitada a proporcionalidade da penalidade em relação à gravidade da infração cometida.

12.2. No caso de aplicação de penalidade à Administração Pública, inclusive de multa compensatória, será obrigatória a **instauração de processo administrativo prévio**, assegurado o contraditório e a ampla defesa, nos termos do art. 5º, inciso LV da Constituição Federal e da Lei nº 14.133/2021.

12.3. Fica assegurado ao Município o direito de rescisão unilateral nos termos da Lei nº 14.133/2021, especialmente por razões de interesse público devidamente justificadas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA VISTORIA E RESCISÃO UNILATERAL POR DESCUMPRIMENTO

13.1. Com antecedência mínima de 3 (três) dias da desocupação

do imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá comunicar ao **LOCADOR**, ou a seu representante, para que realizem vistoria destinada a verificar as condições de conservação e limpeza do imóvel.

13.2. Na ocasião da entrega das chaves, a **LOCATÁRIA** apresentará os comprovantes de quitação das tarifas de água, esgoto, energia elétrica, telefone e demais serviços efetivamente contratados e utilizados pela Administração durante o período de vigência contratual

13.3. Poderá o presente contrato ser rescindido unilateralmente pela Administração, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos:

13.3.1. Se o imóvel for total ou parcialmente destruído por incêndio ou outro evento que inviabilize sua utilização;

13.3.2. Se o imóvel for desocupado ou deixado de atender às necessidades do serviço público, por motivo de interesse público devidamente justificado;

13.3.3. Se houver inadimplemento contratual por parte do **LOCADOR** quanto às suas obrigações, inclusive de regularidade documental do imóvel;

13.3.4. Se o **LOCADOR** impedir ou prejudicar o uso regular do imóvel pela **LOCATÁRIA**;

13.3.5. Se o imóvel deixar de atender às condições de salubridade, segurança ou funcionalidade necessárias ao exercício da atividade administrativa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA HABILITAÇÃO DO LOCADOR

14.1. O **LOCADOR** declara, sob as penas da lei, que preenche todos os requisitos de habilitação jurídica e de qualificação mínima exigidos para a contratação, nos termos do inciso V do art. 72 da Lei nº 14.133/2021, bem como apresentou a documentação comprobatória correspondente, a qual integra o processo administrativo que originou este contrato. Declara, ainda, que não está impedido de contratar com a Administração Pública, nos termos da legislação vigente

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

15.1. Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, o responsável pela fiscalização da execução contratual será o Secretário Municipal de Saúde, Sr. **CAIO CEZAR ROCHA DOLFINI**,

a quem caberá acompanhar o cumprimento das obrigações assumidas, comunicar eventuais irregularidades e adotar as providências necessárias para a boa execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DA PUBLICAÇÃO DO CONTRATO

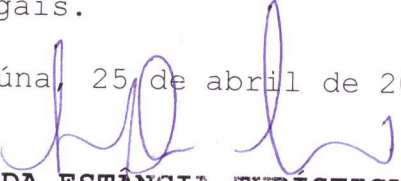
16.1. Nos termos do parágrafo único do art. 72 e do art. 94 da Lei nº 14.133/2021, a **LOCATÁRIA** providenciará a publicação, em extrato, do presente instrumento contratual em sítio eletrônico oficial e no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, no prazo legal de até 10 (dez) dias úteis contados da data de sua assinatura, como condição indispensável para sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DO FORO COMPETENTE

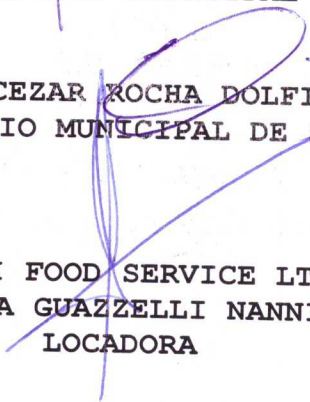
Fica eleito o foro da Comarca de Ibiúna, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenham ou venham a ter, por mais especial ou privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas, para que produza todos os efeitos legais.

Ibiúna, 25 de abril de 2025


PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIÚNA
MARIO PIRES DE OLIVEIRA FILHO
PREFEITO MUNICIPAL


CAIO CEZAR ROCHA DOLFINI
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE


GNANNI FOOD SERVICE LTDA
SELMA GUZZELLI NANNI
LOCADORA

Testemunhas:

1ª Betania Oliveira Dias
2ª Imanda Cardoso de Jesus

CPF/MF: 464.390.198-33
CPF/MF: 419.103.29843

**TERMO DE CIÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO AO TRIBUNAL DE CONTAS DO
ESTADO DE SÃO PAULO**

LOCATÁRIA: PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIÚNA
LOCADOR: GNANNI FOOD SERVICE LTDA

CONTRATO ADMINISTRATIVO: 33/2025
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO 07/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO P3391/2025

**OBJETO: LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA GENERAL WALDOMIRO
DE LIMA, N° 210, ÁREA 1 - JARDIM BRASILINA, IBIÚNA - SP,
PARA ABRIGAR A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.**

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 extraíndo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução n° 01/2011 do TCESP;
 - c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tornados, 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 n° 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 estão cadastradas no módulo eletrônico do "Cadastro Corporativo TCESP - Cad. TCESP", nos termos previstos no Artigo 2° das Instruções n° 01/2020, conforme "Declaração (ões) de Atualização Cadastral" anexa (s);
 - e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

2. Damos-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.

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

Nome: MARIO PIRES DE OLIVEIRA FILHO

Cargo: PREFEITO MUNICIPAL

CPF/MF: 197.422.898-32

Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pela Locatária:

Nome: MARIO PIRES DE OLIVEIRA FILHO

Cargo: PREFEITO MUNICIPAL

CPF/MF: 197.422.898-32

Assinatura: _____

Nome: CAIO CEZAR ROCHA DOLFINI

Cargo: SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE

CPF/MF: 384.984.638-58

Assinatura: _____

Pelo Locador:

Nome: SELMA GUZZELLI NANNI

Cargo: REPRESENTANTE LEGAL

CPF/MF: 122.492.318-93

Assinatura: _____

ORDENADOR DAS DESPESAS DA CONTRATANTE:

Nome: MARIO PIRES DE OLIVEIRA FILHO

Cargo: PREFEITO MUNICIPAL

CPF/MF: 197.422.898-32

Assinatura: _____

GESTOR/FISCAL DO CONTRATO:

Nome: CAIO CEZAR ROCHA DOLFINI

Cargo: SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE

CPF/MF: 384.984.638-58

Assinatura: _____

DECLARAÇÃO DE DOCUMENTOS A DISPOSIÇÃO DO TCE / SP

LOCATÁRIA: PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIÚNA
LOCADOR: GNANNI FOOD SERVICE LTDA

CONTRATO ADMINISTRATIVO: 33/2025

DATA DA ASSINATURA: 25/04/2025

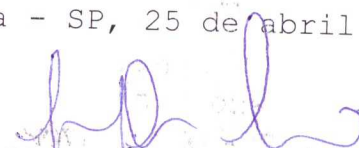
VIGÊNCIA: 25/04/2025 A 25/04/2026

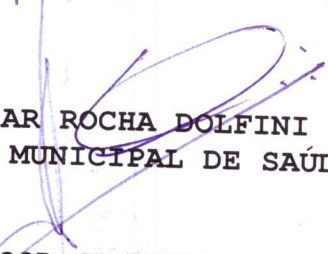
OBJETO: LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA GENERAL WALDOMIRO DE LIMA, N° 210, ÁREA 1 - JARDIM BRASILINA, IBIÚNA - SP, PARA ABRIGAR A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

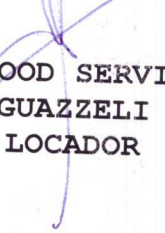
VALOR: R\$ 162.000,00 (CENTO E SESSENTA E DOIS MIL REAIS).

Declaro, na qualidade de responsável pela entidade supra epigrafada, sob as penas da Lei, que os demais documentos originais, atinente 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.

Ibiúna - SP, 25 de abril de 2025


PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIÚNA
MARIO PIRES DE OLIVEIRA FILHO
PREFEITO MUNICIPAL


CAIO CEZAR ROCHA DOLFINI
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE


GNANNI FOOD SERVICE LTDA
SELMA GUAZZELI NANNI
LOCADOR