



81
L

Prefeitura Municipal de Ituverava
ESTADO DE SÃO PAULO – CNPJ 46.710.422/0001-51
Rua João José de Paula nº 776 – Jardim Universitário – Ituverava-SP.
Telefone 16-3830.7000 - ramal 235/269 – E-mail: licitacoes@ituverava.sp.gov.br
SETOR DE LICITAÇÕES

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 254/2025
PROCESSO Nº. 010/2025
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 003/2025
CONTRATO Nº. 013/2025

IMÓVEL: RUA CEL. FRANCISCO JUNQUEIRA, nº 580, Centro - Ituverava – SP.

LOCADOR: JOSÉ EDUARDO MIRANDOLA BARBOSA JOED ME, firma individual, inscrita no CNPJ sob n. 19.666.349/0001-95, por José Eduardo Mirandola Barbosa, brasileiro, casado, advogado, jornalista, corretor e avaliador de imóveis portador do RG.25.454.105-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. nº 260.185.158-90, OAB/SP 189.584, MTB 58.451, CRECI nº 75.160 e CNAI nº 44.956, com escritório à R. Cap. Hilário Alves de Freitas, nº 67-A, centro, Ituverava-SP., tel.16.99998.2217 e e-mail: jeduardoadv@aasp.org.br .

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE ITUVERAVA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF nº 46.710.422/0001-51, com endereço no Paço Municipal situado à Rua João José de Paula Leão, nº 776, Jardim Universitário, CEP 14.500-000, por seu Prefeito Luiz Antônio de Araújo, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF n. 162.081.258/47, portador do RG. n. 19.216.183-0/SSP-SP.

As partes acima qualificadas, doravante designadas LOCADOR e LOCATÁRIO, têm justos e contratados o seguinte:

I- O LOCADOR pelo presente instrumento LOCA ao LOCATÁRIO o imóvel residencial situado na **RUA CEL. FRANCISCO JUNQUEIRA N. 580, CENTRO, ITUVERAVA SP.**, nos termos das cláusulas e condições seguintes, que mutuamente convencionam, outorgam e aceitam, a saber:

1.) O prazo do presente contrato é de **12 (doze) meses, a iniciar-se em 21/02/2025 e a expirar-se em 20/02/2026**, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, acrescido de benfeitorias, acessões e construções de alvenaria realizadas, nas condições previstas neste contrato, sob pena de incorrer na multa da **cláusula 11 (onze)**. Havendo interesse das partes, o presente contrato poderá ser prorrogado, assim como poderá ser rescindido nos termos do art. 107º, e art.137º da Lei 14.133/2021. Os reajustes serão anuais ou conforme a legislação vigente, e terão por base a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) da FGV (Fundação Getúlio Vargas), no período considerado, ou outro indexador que venha substituí-lo.

2.) O aluguel mensal inicial é de **R\$ 2.876,00 (dois mil e oitocentos e setenta e seis reais)**. Fica avençado que o Locador, por seu representante, poderá emitir boletos de pagamento das quantias referentes ao locatício e demais encargos.

3.) Durante a vigência deste contrato, será de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento de todos os encargos que incidirem sobre o imóvel ora locado. O **IPTU/TSU que será pago pelo LOCADOR.**

1

4.) O imóvel, objeto desta locação, destina-se exclusivamente a uso **MISTO, SENDO QUE SERÁ DESTINADO PRINCIPALMENTE PARA ALOCAR O DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA OU OUTRO QUE A PREFEITURA ENTENDER CONVENIENTE**, não podendo a sua destinação ser mudada sem o consentimento expresso dos LOCADORES.

5.) Não é permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel, sem prévio e expresso consentimento por escrito do LOCADOR, devendo no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido no termo do presente contrato.

6.) O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene, limpeza e funcionamento, notadamente os aparelhos sanitários, elétricos e de iluminação, pinturas, telhados, vidraças, fechos, pias, torneiras, banheiros, ralos, calhas, e demais acessórios, em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, acessões e construções de alvenaria, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel. Caso o imóvel se encontre totalmente reformado, com pintura nova, obriga-se o LOCATÁRIO, ao término da locação, a devolvê-lo em idêntico estado, ou seja, com pintura nova, executada com material idêntico e com mão-de-obra especializada.

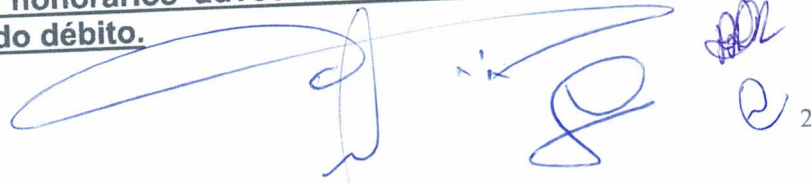
7.) Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como aos equipamentos nele existentes e arrolados no TERMO DE VISTORIA anexo, e também as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel pelo LOCATÁRIO, não ficam compreendidas na multa da cláusula 13. (treze), mas serão pagas a parte.

8.) Obriga-se o LOCATÁRIO no curso da locação, a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa, não motivando elas a rescisão do contrato.

9.) No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado o LOCATÁRIO, tão somente, a faculdade de haver do Poder desapropriante a indenização a que, por ventura, tiver direito.

10.) Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel ou pedir rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apure estar a construção ameaçando ruir.

11.) Fica estipulada a multa igual a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. No caso de atraso no pagamento dos aluguéis, fica estipulado o acréscimo correspondente a 10% (dez por cento) do mesmo, que será cobrado juntamente com o aluguel do mês, corrigido monetariamente pelo índice oficial da inflação ocorrida no período, nos termos do parágrafo 3º. do artigo 4º. da Lei nº 7801, de 11 de julho de 1989. Em caso de cobrança judicial, os honorários advocatícios ficam pactuados em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito.



12.) Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo executivo será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para ressalva dos seus direitos.

13.) Para todas as questões oriundas deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais especial que se apresente.

14.) Para toda e qualquer modificação a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, inclusive colocação de luminosos, cartazes, placas, letreiros ou qualquer outra forma de propaganda, pintura, divisões internas, é necessária prévia autorização escrita dos LOCADOR, e as que com autorização forem feitas, finda a locação, serão retiradas às custas do LOCATÁRIO.

15.) O LOCATÁRIO desde já faculta o LOCADOR ou seu representante, examinarem ou vistoriarem o imóvel locado, quando entender conveniente, a fim de verificar o tratamento dispensado ao mesmo pelo LOCATÁRIO. No caso do imóvel ser colocado à venda, o LOCATÁRIO permite que os interessados na aquisição o visitem em dia e hora que previamente indicará por escrito aos LOCADOR

16.) De qualquer forma não poderá o LOCATÁRIO infringir as normas de vizinhança, no que se refere ao sossego e respeito aos direitos de seus vizinhos. O uso indevido do imóvel e a inobservância dos costumes serão motivos para a rescisão deste contrato.

17.) O LOCATÁRIO se obriga a entregar ao REPRESENTANTE do LOCADOR, os avisos de lançamento de imposto predial, tão logo seja entregue pelos órgãos lançadores. Na eventualidade de não efetuar essa entrega, fica o LOCATÁRIO sujeito ao pagamento das multas e demais acréscimos exigidos pela Prefeitura Municipal local, quando do pagamento do citado imposto. Caso os lançamentos do imposto predial não forem entregues no endereço do imóvel locado, caber-lhe-á o LOCATÁRIO a retirada na sede do REPRESENTANTE do LOCADOR, ou na Prefeitura Municipal local, nas épocas certas. Caso seja feita a retirada na Prefeitura Municipal local, o mesmo deverá apresentá-lo ao REPRESENTANTE do LOCADOR.

18.) Nem o LOCADOR nem o REPRESENTANTE do LOCADOR, terão qualquer responsabilidade perante o LOCATÁRIO em caso de incêndio, mesmo que originado por curtos-circuitos ou estragos nas instalações elétricas.

19.) O LOCATÁRIO se obriga a contratar seguro do imóvel ora locado, junto à empresa do ramo, imediatamente, e pelo prazo de locação, indicando o LOCADOR como beneficiário em caso de sinistro, e entregando-lhe a cópia da apólice. Se fizer no imóvel ora locado depósito de materiais ou mercadorias, que por sua vez incorra em taxa especial de seguro contra fogo, correrá por sua exclusiva conta o pagamento da majoração que vier a ser feita na apólice de seguro do imóvel.

20.) O LOCATÁRIO fica obrigado a pagar o prêmio correspondente, na conformidade da cláusula 19. (dezenove) deste contrato, no valor mínimo equivalente a 100 (cem) vezes o valor locativo vigente. O valor do seguro deverá ser fixado pela seguradora.

21.) Tanto o LOCADOR como o REPRESENTANTE do LOCADOR, não se responsabilizam pelos haveres ou valores do LOCATÁRIO, mesmo quando confiar as

chaves do imóvel ao zelador ou a qualquer de seus subordinados, o mesmo acontecendo com referência a pagamento de aluguéis, que só devem ser feitos no local indicado na cláusula 2. (dois) deste contrato.

22.) Em se tratando de imóvel para fins não-residenciais, o LOCATÁRIO renuncia desde já, irrestrita e cabalmente, a eventual capacidade legal para promoção de ação renovatória da presente locação, a qual assim, escapa em qualquer hipótese a esfera de incidência da ação renovatória da locação.

23.) A vistoria final, ou seja, ao final da locação, deverá ser feita até 3 (três) dias da entrega das chaves, quando o LOCATÁRIO deverá marcar, por escrito junto ao REPRESENTANTE do LOCADOR, data e horário para a sua realização. Na impossibilidade do comparecimento do LOCATÁRIO para a realização da referida vistoria, presume-se aceita a vistoria levada a efeito pela administradora. A data e horário, da vistoria, a ser fixado pelo LOCATÁRIO deverá ser durante o expediente normal da administradora, ou seja, de segunda a sexta-feira, das 08:00 às 18:00 horas.

24.) O LOCATÁRIO se compromete a passar as obrigações junto a CPFL para seu nome, e as retira-las quando da entrega das chaves do imóvel

Parágrafo único: Fica o LOCATÁRIO obrigado a proceder a notificação aos LOCADOR, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, no caso de intenção de desocupar o referido imóvel, trazendo consigo as contas de água e energia elétrica devidamente quitadas.

25.) A LOCATÁRIA compromete-se ao término da locação, a entregar o imóvel ora locado com paredes internas, externas, lajes, muros, janelas, portas, portões, pingadeira de latão, verniz em portas de madeira com pintura nova e recente, bem como os perfilados, utilizando material e mão de obra de boa qualidade. E assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente, em 2 (duas) vias, de igual teor, em presença das testemunhas abaixo.

Ituverava/SP., 21 de fevereiro de 2025.

LOCADOR – pp. José Eduardo Miranda Barbosa Joed ME

LOCATÁRIO – MUNICÍPIO DE ITUVERAVA

Testemunhas :

1) Maria Laura Scotti Barbosa
Maria Laura Scotti Barbosa
RG. 25.459.836-2

2) Janene Gabriela Moraes Diones
Janene Gabriela Moraes Diones
RG: 49.707.506-5

4

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

CONTRATANTE: MUNICÍPIO DE ITUVERAVA

CONTRATADA: JOSÉ EDUARDO MIRANDOLA BARBOSA JOED ME

CONTRATO DE ORIGEM: 013/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO À ACOMODAÇÃO DA VIGILÂNCIA SANITÁRIA E CONTROLE DE VETORES DO MUNICÍPIO DE ITUVERAVA, CONFORME ART. 75º, INC II, DA LEI 14.133/2021'.

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

- 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;
- 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;
- 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;
- as informações pessoais dos responsáveis pela contratante e 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);
- é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

2. Damos-nos por NOTIFICADOS para:

- O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;
- 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.

Ituverava-SP, 21 de fevereiro de 2025.

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome: Luiz Antônio De Araújo

Cargo: Prefeito

CPF: 162.081.258-47

Assinatura: _____

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

Nome: Luiz Antônio De Araújo

Cargo: Prefeito

CPF: 162.081.258-47

Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pelo contratante:

Nome: Luiz Antônio De Araújo

Cargo: Prefeito

CPF: 162.081.258-47

Assinatura: _____

Pela contratada:

Nome: José Eduardo Mirandola Barbosa

Cargo: Representante

CPF: 260.185.158-90

Assinatura: _____

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:

Nome: Raquel de Paula Souza Rezende

Cargo: Secretária Municipal da Saúde

CPF: 255.456.948-70

Assinatura: _____

GESTOR DO CONTRATO:

Nome: Raquel de Paula Souza Rezende

Cargo: Secretária Municipal da Saúde

CPF: 255.456.948-70

Assinatura: _____

FISCAL DO CONTRATO:

Nome: Márcio Oliveira Carvalho

Cargo: Coordenador de Vigilância Sanitária

CPF: 108.886.628-3

Assinatura: _____

(*) – 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).*