CONTRATO N.º 011/2.025

PROCESSO N.º 036/2025
INEXIGIBILIDADE Nº 002/2025

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM, O MUNICÍPIO DE ILHA COMPRIDA E O SENHOR RICARDO OLIVEIRA RAGNI DE CASTRO LEITE.

A Prefeitura do Município de Ilha Comprida com sede na Avenida Beira Mar, n.º 11.000 – Balneário Meu Recanto, CEP 11925-000 na cidade de de Ilha Comprida, Estado de São Paulo inscrito no CNPJ/MF sob n.º 64.037.872/0001-07, neste ato representado por sua Prefeita Municipal, a Senhora **Maristela Osório de Marques Cardona**, brasileira, casada, maior e capaz, portador da cédula de identidade do RG nº 60.739.483-63-SSP/SP, doravante denominado **LOCATÁRIA** e, de outro, o Senhor Ricardo Oliveira Ragni de Castro Leite inscrito no CPF/MF sob n.° 293199448-06 e portador da carteira de identidade R.G nº 30436076-4 SSP/SP residente na Rua Ana Candida Sandoval Trigo , 263, bairro Canto do Morro, CEP 11920-000 na cidade de Iguape, Estado de São Paulo doravante designada LOCADOR, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo de contratação direta nº 036/2025 inexigibilidade nº 002/2025 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA I - DO OBJETO

1 - Este Termo de Contrato tem como objeto locação de imóvel situado no endereço Rua Iguape, nº271 Balneário Meu Recanto, CEP: 11925-000, no Município de Ilha Comprida, Estado de São Paulo, sendo um lote de terreno bob o nº 16 e 17, Quadra ‘’B-P’’ tendo a área total de 500.00 m², locação para abrigar o ESF Meu Recanto para suprir a necessidade da Secretaria municipal de Saúde do Município de Ilha Comprida/SP.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

2 - O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei n° 14.133/2021, o qual autoriza a *inexigibilidade de* licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha”.

3 - CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

a. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
b. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
c. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
d. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
e. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
f. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
g. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de *inexigibilidade de* licitação;
h. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

1 - A LOCATÁRIA obriga-se a:

a. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de 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, devendo conservá-lo como se seu fosse;
c. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
d. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

e. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
f. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;
g. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
h. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
i. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
j. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto e Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU;
k. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

1 - As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.
2 - A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
3 - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

1 - O valor do aluguel mensal é de R$ 3.000,00 (Três Mil Reais), perfazendo o valor total de R$ 36.000 (Trinta e Seis Mil Reais).

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

1 - O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até 5º (quinto.) dia útil do mês subseqüente ao vencido.
2 - O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.
3 Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
4 - A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

1 - O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data de 25/04/2025 e encerramento em 25/04/2026, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.
2 - Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.
3 - A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

1 - Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

1 - Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subseqüentes.

2 - O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.
3 - Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da Prefeitura deste exercício, na dotação abaixo discriminada:
02 - PODER EXECUTIVO – 02.29 - DEPARTAMENTO DE SAUDE – 02.29.99 – GESTÃO DOS SERVIÇOS DE SAUDE – 10.301.0016.2041 – CATEGORIA DE ELEMENTO 3.3.90.36 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FISICA – FONTE DE RECURSO 1 – CODIGO DE APLICACAO – 110.000.
2 - A despesa para o exercício subsequente será alocada à dotação orçamentária prevista para atendimento dessa finalidade, a ser consignada à CONTRATANTE, na Lei Orçamentária Anual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

1 - A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.
O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.
2 - As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.
O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

1 - Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

1 - A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:
a) - Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
b) - Multa:
b1) - Moratória de 0,03% (três centésimos por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
c) - Compensatória de 5 % (cinco por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
d) - Suspensão de licitar e impedimento de contratar com Prefeitura do Município de Ilha Comprida, pelo prazo de até dois anos;
e) - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;
1.1 - A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
2 - Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

a. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
b. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.
c. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.1333/2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

3 - A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.
4 - As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.
14.5 - A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

1 - A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

1.1 - A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

1.2 As hipóteses de rescisão são aquelas previstas nos artigos 137 e 138 da Lei nº 14.133/21 e reconhece os direitos da Administração previstos nos artigos 137 a 139 da mesma Lei.

2 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei n° 14.133, de 2021, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

3 - Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4° da Lei n° 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

4 - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

5 - O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

6 - Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

7 - O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

8 - Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

9 - Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

10 - Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n° 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

1 Fica eleito o foro da Comarca de Iguape, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Ilha Comprida/SP, 24 de abril de 2025.

MARISTELA OSÓRIO DE MARQUES CARDONA
PREFEITA MUNICIPAL
LOCATÁRIO

RICARDO OLIVEIRA RAGNI DE CASTRO LEITE - Locador

TESTEMUNHAS:

***1ª*_____** ***2ª*_____**

VISTO E APROVADO:
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PGM

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

(REDAÇÃO DADA PELA RESOLUÇÃO Nº 11/2021)

CONTRATOS

CONTRATANTE: MUNICÍPIO DE ILHA COMPRIDA/SP
CONTRATADA: RICARDO OLIVEIRA RAGNI DE CASTRO LEITE
CONTRATO Nº (DE ORIGEM): 011/202
OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NO ENDEREÇO RUA IGUAPE, Nº271 BALNEÁRIO MEU RECANTO, CEP: 11925-000, NO MUNICÍPIO DE ILHA COMPRIDA, ESTADO DE SÃO PAULO, SENDO UM LOTE DE TERRENO BOB O Nº 16 E 17, QUADRA ''B-P'' TENDO A ÁREA TOTAL DE 500.00 M², LOCAÇÃO PARA ABRIGAR O ESF MEU RECANTO PARA SUPRIR A NECESSIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE ILHA COMPRIDA/SP.
ADVOGADO (S)/ Nº OAB/email: MARCOS ROBERTO RIBEIRO - OAB/SP 132.492 juridico@ilhacomprida.sp.gov.br

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 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 conseqüente 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.

Ilha Comprida, 24 de abril de 2025.

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE/ RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO/ AJUSTE PELO CONTRATANTE:

Nome: Maristela Osório de Marques Cardona
Cargo: Prefeita Municipal
CPF Nº 953.443.600-44

_____

GESTOR(ES) DO CONTRATO:
Michel Carvalho da Silva

_____

Pela CONTRATADA:
Nome: Ricardo Oliveira Ragni de Castro Leite
CPF/MF sob n.° 293199448-06

_____