



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETERNEIRAS

CONTRATO N° 209/2025

Processo SEI nº 3536703.415.00004578/2025-80

De um lado, a empresa **MZT ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 05.516.483/0001-03, com sede à Rua Francisco Sanches Alcazar, nº 0-1397, Parque da Colina, CEP 17.285-120, nesta cidade de Pederneiras/SP, representada neste ato por seus diretores, os senhores **RONALDO MATEUS MAZETO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 29.xxx.xxx-3-SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob nº 200.xxx.xxx - 93, residente e domiciliado na Alameda dos Jardins, nº 125, Apto 183, Edifício Jardim de Versailles, Jardim Botânico, CEP 14.021-658, na cidade de Ribeirão Preto/SP e **JOÃO PEDRO DE AGUIAR MAZETO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº 50.xxx.xxx -5-SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob nº 399.xxx.xxx -01, residente e domiciliado na Rua Antonio Brambila, nº 0-1933, Jardim das Palmeiras, CEP 17.280-506, nesta cidade de Pederneiras/SP, na qualidade de **LOCADORA** e assim doravante designado.

De outro lado, o **MUNICÍPIO DE PETERNEIRAS**, inscrito no CNPJ sob nº 46.189.718/0001-79, com sede na Rua Siqueira Campos, S-64, Centro, nesta cidade de Pederneiras/SP, neste ato representado por sua Prefeita Municipal, a Senhora **Ivana Maria Bertolini Camarinha**, brasileira, casada, portadora do RG nº 13.xxx.xxx - 1- SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob nº 131.xxx.xxx-14, residente e domiciliada nesta cidade de Pederneiras/SP, na qualidade de **LOCATÁRIO** e assim doravante designado.

As partes acima nomeadas, têm entre si justa e contratada a presente locação do imóvel, mediante as cláusulas e condições que reciprocamente outorgam e aceitam, a seguir estipuladas:

DO OBJETO E DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

Cláusula Primeira – O objeto deste instrumento consiste na locação de um imóvel com área total construída de 593,45 m², dotado de pavimento inferior com 01 (um) galpão, 02 (dois) halls, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) recepção e 01 (uma) cozinha e pavimento superior com 01 (uma) sala de espera, 01 (uma) varanda, 01 (um) escritório e 01 (um) banheiro, localizado na Rua Eliazar Braga, nº N-257, Centro, nesta cidade de Pederneiras/SP, inscrito no Cadastro Municipal nº 01-01-003-0055-001-01, objeto da Matrícula nº 12806, para fins de implantação de uma central de armazenamento e distribuição de medicamentos.

DO PRAZO

Cláusula Segunda – O prazo de locação é de 12 (doze) meses, com início na data de sua assinatura e término após transcorrida integralmente a sua vigência, quando haverá a restituição do imóvel ora locado em perfeitas condições de uso e conservação e livre de pessoas e coisas.

2.1 – O prazo constante do *caput* desta cláusula poderá ser prorrogado sucessivamente, nos moldes previstos no artigo 107 da Lei nº 14.133/21.

2.2 – Ao término da locação, não poderá a **LOCADORA** recusar-se ao recebimento das chaves do imóvel, sob nenhuma circunstância, ficando-lhe, entretanto, reservado o direito ao resarcimento de eventual prejuízo, mediante procedimento administrativo ou judicial.

DO VALOR DO ALUGUEL E DO CRÉDITO ORÇAMENTÁRIO

Cláusula Terceira – O valor mensal do aluguel a ser pago pelo **LOCATÁRIO** é de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), perfazendo um montante total de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) para o período de 12 (doze) meses.

3.1 – O **LOCATÁRIO** se obriga a pagar os aluguéis devidos pontualmente, no prazo de até 20 (vinte) dias corridos contados a partir do final do mês de referência, mediante crédito em conta-corrente de titularidade da **LOCADORA**.

3.2 – Não haverá antecipação de pagamento para a execução do objeto deste ajuste, para efeito do artigo 145, da Lei nº 14.133/2021.

3.3 – As despesas decorrentes da execução do presente contrato correrão por conta das dotações próprias do orçamento vigente, presentes na ficha nº 389 – Outros Serviços Terceiros Pessoa Jurídica – 02.12.01 – Diretoria de Gestão, Planejamento e Controle em Saúde.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS

3.4 – A **LOCADORA** se reserva no direito de receber qualquer aluguel fora do prazo ora contratado, sem que isto importe em novação deste contrato.

3.5 – Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a **LOCADORA** não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo **LOCATÁRIO**, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula: $EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX)$$

$$I = \frac{(6/100)}{365}$$

$$I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

DA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Cláusula quarta. Mediante expresso pedido da Contratada, os valores contratados poderão ser reajustados pelo IPC-Fipe, observados os valores de mercado, desde que decorrido 1 (um) ano a partir da data da proposta.

4.1 – Sob pena de preclusão, o direito ao reajuste deverá ser pleiteado pela Contratada antes:

- a) do advento da data base referente ao reajuste subsequente;
- b) da assinatura de aditivo de prorrogação contratual;
- c) do encerramento do contrato.

4.2 – O prazo previsto no *caput* somente poderá ser alterado por força de lei, sendo obrigatória a apresentação, por parte da Contratada, da documentação que comprove a origem do novo preço.

4.3 – Os valores também poderão ser repactuados quando necessário para estabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicialmente estabelecido em caso de força maior, caso fortuito ou fato do princípio ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução da ata ou do contrato dela decorrente, tal como pactuado.

4.4 – A Contratada deverá apresentar requerimento ao Contratante, durante a vigência do contrato, acompanhado de prova inequívoca da variação de preços dos bens ou serviços registrados.

4.5 – A repactuação retroagirá a partir da data do protocolo do requerimento, quando autorizado.

4.6 – Os valores também poderão ser alterados, para mais ou para menos, conforme o caso, se houver, após a data da apresentação da proposta, criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais ou a superveniência de disposições legais, com comprovada repercussão sobre os preços ora ajustados.

4.7 – Na hipótese do parágrafo anterior, a alteração dos preços retroagirá à data em que entrou em vigência a norma que criou, alterou ou extinguiu os tributos ou encargos legais.

4.8 – O Contratante informará o resultado da análise do pedido de repactuação ou de revisão do equilíbrio econômico-financeiro dos preços no prazo de até 05 (cinco) dias corridos, contado do protocolo do pedido.

4.9 – Conforme Orientação Normativa nº 16, expedida pela Procuradoria Geral do Município de Pederneiras/SP, os pedidos de equilíbrio econômico-financeiro devem ser apreciados de acordo com as seguintes premissas:

- a) Consideram-se eventos ou fatos supervenientes, para fins de configuração das hipóteses de reequilíbrio econômico-financeiro, aqueles que ocorrem após a formulação da proposta;
- b) Não se considera evento ou fato superveniente o aumento de preços constatado após a formulação da proposta, mas que decorre de evento anterior a ela e que poderia ter sido previsto;
- c) A existência de matérias jornalísticas antecipando o aumento de preços obsta a caracterização das hipóteses de reequilíbrio econômico-financeiro dos contratos, salvo quando a intensidade do desequilíbrio não pôde, ao tempo da formulação da proposta, ser precisada;
- d) Só se admite o reequilíbrio econômico-financeiro em razão de fatos anteriores à formulação da proposta quando, à época, dele não se conhecia nem poderia se conhecer (teoria da sujeição imprevista).
- e) Em regra, o aumento de preços que permite o reequilíbrio econômico-financeiro é aquele que afeta o mercado em sua integralidade;
- f) O aumento de custos do contratado, quando não afetado o mercado, só justificará o reequilíbrio econômico-financeiro quando o contratado comprovar a impossibilidade de contornar esse aumento de custos;
- g) O reequilíbrio econômico-financeiro só deve retroagir à data do requerimento se comprovada a elevação dos custos em relação aos serviços executados e aos produtos fornecidos ao tempo da sua formalização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS

DOS ENCARGOS

Cláusula Quinta – O **LOCATÁRIO** se obriga, além dos aluguéis, ao pagamento do consumo de água, coleta de esgoto, consumo de energia elétrica, taxas e tributos incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato, cujos pagamentos serão efetuados nos respectivos vencimentos, sob pena de responder pelos acréscimos oriundos da impontualidade, ficando estipulado que o pagamento do IPTU ficará a cargo da **LOCADORA**.

5.1 – O **LOCATÁRIO** se obriga a manter em arquivo próprio, os competentes comprovantes de pagamentos dos encargos retratados no “caput” desta cláusula, remetendo-os à **LOCADORA** quando por ela solicitado.

5.2 – Na hipótese da **LOCADORA** pagar qualquer dos encargos retratados nesta cláusula, o valor respectivo será reembolsado pelo **LOCATÁRIO**.

5.3 – Fica o **LOCATÁRIO** obrigado a efetuar, no prazo de 30 (trinta) dias, a transferência para a sua titularidade, junto as empresas prestadoras de serviços, no fornecimento de energia elétrica e abastecimento de água e coleta de esgoto.

DA CONSERVAÇÃO

Cláusula Sexta – O **LOCATÁRIO** obriga-se a manter e conservar em bom estado todas as dependências do imóvel objeto deste contrato, para entregá-lo em ordem e em perfeitas condições de uso, por ocasião da sua devolução, no mínimo nas mesmas condições em que se encontram atualmente, responsabilizando-se por eventuais danos.

6.1 – Constatado quaisquer incorreções no uso ou conservação do imóvel ora locado, durante a vigência deste contrato ou ao seu término, o **LOCATÁRIO** será notificado por escrito pela **LOCADORA**, para que realize os reparos necessários, se responsabilizando pelos custos dos mesmos.

6.2 – Todas as dependências do imóvel ora locado, deverão ser devolvidas à **LOCADORA**, em perfeito estado de conservação e uso, salvo deteriorações decorrentes do seu uso normal das mesmas, sendo-lhe permitidas reformas e adaptações mediante autorização expressa da **LOCADORA**.

DAS BENFEITORIAS

Cláusula Sétima – Nos termos do artigo 35 da Lei nº 8.245/1991, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pela **LOCADORA**, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção pelas mesmas.

7.1 – Fica o **LOCATÁRIO** autorizado a pintar o prédio objeto deste contrato, na cor que melhor lhe convier, ficando entretanto pactuado, que no momento da devolução, o imóvel deverá estar revestido com a mesma camada de pintura e nas mesmas condições em que se encontram atualmente, às suas expensas.

DA SUBLAÇÃO/EMPRÉSTIMO/CESSÃO

Cláusula Oitava – O **LOCATÁRIO** não poderá transferir, ceder, emprestar ou sublocar o imóvel objeto deste contrato, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**, consentimento este que em hipótese alguma será presumido e será, na hipótese de ocorrência, motivo de rescisão contratual e das sanções pactuadas.

DA PREFERÊNCIA

Cláusula Nona – Na hipótese da **LOCADORA** vir a colocar o imóvel objeto deste contrato à venda, nos termos do artigo 27, da Lei nº 8.245/1991, será assegurado ao **LOCATÁRIO** o seu direito de preferência para aquisição do mesmo, em concorrência com terceiros e nas mesmas condições.

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Cláusula Décima – O contratante que infringir quaisquer das cláusulas e condições pactuadas neste contrato, pagará à parte inocente e a título de multa, a quantia equivalente a 01 (um) aluguel, podendo ainda considerar rescindido este pacto locatício.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS

10.1 - As demais disposições atinentes às infrações e sanções administrativas e ao procedimento para apuração e aplicação delas estão previstas no Decreto Municipal nº 5.630/2025, de cujo conhecimento a **LOCADORA** não pode se escusar e que encontra-se disponível no link leismunicipais.com.br/prefeitura/sp/pederneiras.

DA INEXECUÇÃO E DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

Cláusula Décima Primeira – A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua extinção com as consequências contratuais e as previstas em lei, com fulcro no Título III, Capítulo VIII da Lei n. 14.133/2021, nos seguintes modos:

- a) determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
- b) consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;
- c) determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

11.1 – Constituirão motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes situações:

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular de normas ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;
- b) desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;
- c) alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que restrinja sua capacidade de concluir o contrato;
- d) decretação de falência ou de insolvência civil, dissolução da sociedade ou falecimento do contratado;
- e) caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;
- f) atraso na obtenção da licença ambiental, ou impossibilidade de obtê-la, ou alteração substancial do anteprojeto que dela resultar, ainda que obtida no prazo previsto;
- g) atraso na liberação das áreas sujeitas a desapropriação, a desocupação ou a servidão administrativa, ou impossibilidade de liberação dessas áreas;
- h) razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante;

11.2 – Não cumprimento das obrigações relativas à reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz.

11.3 – O descumprimento, por parte da Contratada, de suas obrigações legais e/ou contratuais assegurará ao Contratante o direito de extinguir o contrato a qualquer tempo, independentemente de aviso, interpelação judicial e/ou extrajudicial.

11.4 – A extinção por ato unilateral do Contratante sujeitará a Contratada à multa rescisória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor do saldo do contrato existente na data da extinção, independentemente de outras penalidades.

11.5 – Caso o valor do prejuízo do Contratante advindo da extinção contratual por culpa da Contratada exceder o valor da Cláusula Penal prevista no parágrafo anterior, esta valerá como mínimo de indenização, na forma do disposto no art. 416, parágrafo único, do Código Civil.

11.6 – A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no processo.

DA PROTEÇÃO DE DADOS

Cláusula Décima Segunda – Declaram as partes expresso consentimento de que serão coletados, tratados e compartilhados os dados necessários ao cumprimento do contrato, nos termos do Art. 7º, inc. V da LGPD, seja os dados necessários para cumprimento de obrigações legais, nos termos do Art. 7º, inc. II da LGPD, bem como os dados, se necessários para proteção ao crédito, conforme autorizado pelo Art. 7º, inc. V da LGPD, sendo que outros dados poderão ser coletados, mediante termo de consentimento específico.

DA MATRIZ DE RISCO

Cláusula Décima Terceira. A Contratada deverá arcar com os seguintes riscos habitualmente inerentes à atividade econômica ou empresarial por ela realizada, observadas as seguintes diretrizes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS

13.1 - O Município de Pederneiras não responderá, em hipótese nenhuma, por eventual inadimplência da **LOCADORA** com fornecedores por ela contratados. Caso tal situação de inadimplência ocorra, a **LOCADORA** pode ser penalizada com advertência ou multa por infração à cláusula contratual.

13.2 - O Município de Pederneiras não responderá, em hipótese nenhuma, por despesas decorrentes de eventuais ações trabalhistas ajuizadas durante ou posteriormente a conclusão dos serviços, podendo a **LOCADORA** ser penalizada com advertência ou multa por infração à cláusula contratual caso o Município seja acionado judicialmente para a cobrança dessas verbas.

DA ASSINATURA

Cláusula Décima Quarta. As partes reconhecem expressamente a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste instrumento, de seus anexos formados em meio digital, e concordam em utilizar e reconhecem como manifestação válida de anuência a sua assinatura em formato eletrônico e/ou por meio de certificados eletrônicos, desde que emitidos pela ICP-Brasil nos termos do art. 10, parágrafo segundo da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

DA FISCALIZAÇÃO

Cláusula Décima Quinta. O Contratante exercerá ampla e irrestrita fiscalização na execução do objeto contratado, a qualquer hora, por meio de funcionário(s) especialmente designado(s) para tal função, nomeado(s) através de ato próprio pelo setor requisitante, nos moldes do disposto no Decreto Municipal nº 5.410/2024 ou outro que vier a substituí-lo.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula Décima Sexta – O presente contrato é firmado em virtude de Inexigibilidade de Licitação, com supedâneo nas disposições contidas no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

16.1 – O presente contrato atenderá as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021, na Lei nº 8.245/1991 no que for pertinente e será regido pelas disposições expressas nas legislações citadas e pelos preceitos de direito público, sendo aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado. Os casos omissos serão resolvidos à luz da referida legislação, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito.

16.2 – O presente contrato é pactuado com as cláusulas da irretratabilidade e irrevogabilidade, não podendo haver arrependimento sob nenhum pretexto, valendo ainda pelos que o assinam, bem como por seus sucessores à qualquer título, prevalecendo todas as cláusulas aqui convencionadas.

16.3 – As partes elegem o foro da Comarca de Pederneiras para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem todos de pleno acordo com as cláusulas e condições pactuadas neste instrumento particular de Contrato de Locação, firmam-no na presença das testemunhas, para que produzam os efeitos legais.

Pederneiras, 12 de novembro de 2025.

RONALDO MATEUS MAZETO
MZT Administração e Participações Ltda

IVANA MARIA BERTOLINI CAMARINHA
Prefeita Municipal

JOÃO PEDRO DE AGUIAR MAZETO
MZT Administração e Participações Ltda

THAISA COSTA PENACHI PEGORIN
Fiscal do Contrato

Testemunhas:

MARINA DE OLIVEIRA MACIEL
CPF nº 222.xxx.xxx -06

CENDY BIAZUZO RAMOS
CPF nº 337.xxx.xxx -89



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS

TERMO DE CIÊNCIA E NOTIFICAÇÃO

LOCATÁRIO: Município de Pederneiras

LOCADORA: MZT Administração e Participações Ltda

CONTRATO N° 209/2025

OBJETO: Locação de imóvel localizado na Rua Eliazar Braga, nº N-257, Centro, nesta cidade de Pederneiras/SP, para fins de implantação de uma central de armazenamento e distribuição de medicamentos.

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

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 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 nº 01/2020, conforme “Declaração(ões) de Atualização Cadastral” anexa (s);
- e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

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.

Pederneiras/SP, 12 de novembro de 2025.

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO, RESPONSÁVEL PELA AUTORIZAÇÃO DA DISPENSA, ORDENADOR DE DESPESAS E RESPONSÁVEL PELA ASSINATURA POR PARTE DO CONTRATANTE:

Nome: Ivana Maria Bertolini Camarinha

Cargo: Prefeita Municipal

CPF: 131.xxx.xxx -14

Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE PELA CONTRATADA:

Nome: Ronaldo Mateus Mazeto

Cargo: Diretor

CPF: 200.xxx.xxx -93

Assinatura: _____

Nome: João Pedro de Aguiar Mazeto

Cargo: Diretor

CPF: 399.xxx.xxx 01

Assinatura: _____

FISCAL DO CONTRATO:

Nome: Thaisa Costa Penachi Pegorin

Cargo: Encarregada de Serviços da Central de Abastecimento Farmacêutico

CPF: 325xxx.xxx -65

Assinatura: _____

RESPONSÁVEL PELO PROCESSO LICITATÓRIO:

Nome: Cendy Biazuzo Ramos

Cargo: Secretário Municipal de Compras e Licitações

CPF: 337.xxx.xxx -89

Assinatura: _____