CONTRATO N.º 66 /2025

PROCESSO Nº 590/2025

TERMO DE CONTRATO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE GUAPIMIRIM, POR MEIO DA **SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL** COMO **LOCATÁRIO**, E O SENHOR **AGUINALDO TORRES BIBÁ** COMO **LOCADOR** DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA ALTA COMPLEXIDADE DO SUAS, NA FORMA ABAIXO.

MUNICÍPIO DE GUAPIMIRIM/RJ, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, devidamente inscrito no CNPJ/MF sob o nº 39.547.500/0001-83, com sede na Avenida Dedo de Deus, nº 1.161, Cantagalo – Guapimirim/RJ, por meio da secretaria supracitada, a seguir denominada **LOCATÁRIO**, representado pela Secretária Municipal de Assistência Social, senhora **TELMA COUTO ALVES**, e do outro lado, o Senhor **AGUINALDO TORRES BIBÁ**, brasileiro, portador do RG n° 25938031 IFP/RJ, inscrito no CPF nº 335.489.517-91, residente à rua Augusto do Amaral Peixoto, nº 213, Apto 601, Alto, Teresópolis/RJ, daqui por diante denominado **LOCADOR**, têm justo e acordado o presente contrato, que é celebrado em decorrência do resultado da INEXIGIBILIDADE, realizada por meio do **processo administrativo nº 590/2025**, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, regido pelas cláusulas e as condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO

1.1. O presente instrumento tem por objeto a **locação de imóvel, situado na rua Sebastião Cesar Filho, n.º 226, Centro, Guapimirim/RJ, onde funcionará a coordenação da alta complexidade do SUAS**, conforme Termo de Referência parte integrante e inseparável, independente de transcrição.

1.2. O presente, contrato somente poderá ser utilizado pela Secretaria Gestora deste contrato e de acordo com objeto estipulado na Clausula 1.1.

1.3. QUADRO DESCRITIVO DO OBJETO

ITEM	CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO MATERIAL / ESPECIFICAÇÃO	UND	QTD.	VLR UNIT.	VLR. TOTAL
1	15047	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA SEBASTIÃO CESAR FILHO, Nº226, CENTRO GUAPIMIRIM/RJ **Especificação: ONDE FUNCIONARÁ A COORDENAÇÃO DA ALTA COMPLEXIDADE DO SUAS**	MS	24	4.000,00	96.000
TOTAL: R$ 96.000,00						

1.4. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.4.1. O Termo de Referência;

1.4.2. O Ato de autorização;

1.4.3. A proposta do Contratado;

1.4.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

CLÁUSULA SEGUNDA: REGIME DE EXECUÇÃO E FORMA DE RECEBIMENTO DO OBJETO

2.1. REGIME DE EXECUÇÃO:

2.1.1. O regime de Execução será indireto, empreitada por preço global

2.2. FORMA DE RECEBIMENTO DO OBJETO

2.2.1. O objeto será recebido provisoriamente, no prazo de 20 (vinte) dias, pelos fiscais, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a , da Lei nº 14.133).

2.2.1.1. O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se referem a parcela a ser paga.

2.2.1.2. O fiscal do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências ou, em havendo mais de um a ser feito, com a entrega do último.

2.2.2. O objeto será recebido definitivamente no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento provisório após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

2.2.2.1. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelo fiscal no cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução

contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, conforme regulamento.

CLÁUSULA TERCEIRA: DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1. Os recursos necessários à realização do serviço ora licitados correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

PROGRAMA DE TRABALHO	ELEMENTO DE DESPESA	RED	FONTES
08.244.0039.2.175	3390.36.00	459	1.749.00

CLÁUSULA QUARTA: VALOR

4.1. O valor global para a execução do objeto do presente contrato, no prazo previsto e estabelecido, importa em **R$ 96.000,00** (noventa e seis mil reais), para encargo mensal R$ 4.000,00 (Quatro mil reais), conforme anuência do LOCADOR, constante no processo administrativo.

4.2. O preço global já inclui todos os custos diretos, indiretos, taxas, remuneração, despesas fiscais e financeiras, e tudo o mais necessário ao atendimento do objeto.

CLÁUSULA QUINTA: PRAZO

5.1. O prazo de vigência e execução da contratação é de 24 (vinte e quatro) meses contados da assinatura do contrato, na forma do artigo 106 da Lei n° 14.133, de 2021 podendo, após os primeiros 12 (doze) meses ser reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo- IPC-A, desde que fique de acordo com o valor de mercado.

CLÁUSULA SEXTA: PAGAMENTO

6.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis.

6.2. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

6.3. Caso seja verificado que a LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com o Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

6.4. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela LOCADORA.

6.5. A LOCATÁRIA efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

CLÁUSULA SÉTIMA: DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará os LOCADORES, garantia a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades constantes no art. 87, e seguintes da Lei 14.133/21.

7.2. Tais como:

- §1º Advertência;
- §2º Multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato pelo inadimplemento Contratual conforme disposto na Lei nº 287, de 04 de dezembro de 1979, sem seu artigo 226, inciso I.

CLÁUSULA OITAVA: GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

8.1. A Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos designou as fiscais de contrato **Monique Magalhães de Melo**, mat. 1370158-12 e **Joice da Costa** mat. 113506-11 para acompanhar e fiscalizar o contrato. À Sec. Municipal de Urbanismo constituíra uma Comissão de Avaliação de Bens Imóveis e de valor Locatício de Imóveis, devendo ser constituída por engenheiros, arquitetos para avaliação do imóvel, emitindo o Laudo de Avaliação.

8.2. A fiscalização do presente contrato será exercida por dois representantes da Secretaria Municipal de Assistência Social, aos quais competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dando ciência à Secretária da pasta.

8.2.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não inclui nem reduz a responsabilidade dos LOCADORES, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de inferior e, na ocorrência desta, não implica com a responsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos.

8.3. As decisões e providencias que ultrapassem a competência dos fiscais do contrato deverão ser solicitados à Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos, em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

CLÁUSULA NONA: CASOS DE EXTINÇÃO

9.1. O contrato se extingue quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

CLÁUSULA DÉCIMA: OBRIGAÇÕES E REPONSABILIDADES

10.1. O Locatário obriga-se à:

10.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

10.1.2. Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

10.1.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

10.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

10.1.5. Comunicar ao LOCADORES qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo dos LOCADORES, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos no Decreto Municipal 2457/2023;

10.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas instalações provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

10.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito dos LOCADORES;

10.1.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) água e esgoto;

10.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pelos LOCADORES 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 Decreto Municipal 2457/2023;

10.2. O Locador obriga-se a:

10.2.1. Manter, durante toda a execução do contrato, a compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;

10.2.2. Entregar o Imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações da sua proposta;

10.2.3. 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 administração Pública;

10.2.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

10.2.5. Fornece a LOCATÁRIA recibo descriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

10.2.6. As indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas na data anterior ao início da locação;

10.2.7. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

10.2.8. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do Imóvel, inclusive com a documentação correspondente.

10.2.9. A locadora deverá cumprir toda obrigação de manutenção das condições de habitação, inclusive regularidade fiscal do imóvel, incluindo o IPTU.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DOS CASOS OMISSOS

11.1. 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 federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA SUBCONTRATAÇÃO

12.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA VINCULAÇÃO DO ATO CONVOCATÓRIO

13.1. Integra o presente contrato o Processo de nº 590/2025, com as suas inclusas condições gerais, termo de referência, naquilo em que não conflitarem com este instrumento.

Para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente instrumento, nomeiam as partes o Foro da Comarca de Guapimirim, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem de acordo, firmam este instrumento, com as testemunhas abaixo assinadas.

Guapimirim-RJ, 12 de junho de 2025.

TELMA COUTO ALVES
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
PREFEITURA DE GUAPIMIRIM

AGUINALDO TORRES BIBÁ
CPF: 335.489.517-91
LOCADOR