CONTRATO N° 69/2025

PROCESSO N° 1118/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

TERMO DE CONTRATO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE GUAPIMIRIM, POR INTERMÉDIO DA **SECRETARIA MUNICPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL** COMO LOCATARIA, E DO OUTRO LADO, A SENHORA **JERCI CARUZO DE OLIVEIRA**, COMO LOCADOR, DO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA BASE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, NA FORMA ABAIXO.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, de um lado, Município de Guapimirim, com sede na Av. Dedo de Deus n° 1.160, Cantagalo – Guapimirim/RJ CEP: 25946-244, inscrito no CNPJ sob o nº 39.547.500/0001-83, através da secretaria supracitada, representada pela Secretária Municipal de Assistência Social, senhora **TELMA COUTO ALVES,** através da Portaria Nº 278 e Matrícula Nº 2725122, doravante denominada **LOCATARIA,** e de outro lado, a senhora **JERCI CARUZO DE OLIVEIRA,** portadora da célula de identidade nº 84.901.680-3, expedida pelo Detran/RJ, devidamente inscrita no CPF sob o n.º 899.647.307-30, residente e domiciliado a Rua Joaquim Coelho, n.º 59, Centro – Guapimirim/RJ, doravante denominado **LOCADOR**, têm justo e acordado o presente contrato, que é celebrado em decorrência da INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, oriunda do processo administrativo nº **1118/2025.** O presente Contrato será regido pelas disposições contidas no art. 74, V da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e de acordo com as CLÁUSULAS e CONDIÇÕES seguintes, as quais mutuamente se obrigam:

cccCLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1.1. O presente instrumento tem por objeto a locação de imóvel situado na Avenida Dedo de Deus nº 440, Paiol, Guapimirim/RJ, onde funcionará a Base da Secretaria de Assistência Social, conforme Termo de Referência presente no procedimento administrativo nº 1118/2025;

1.2. QUADRO DESCRITIVO DO OBJETO:

ITEM	CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO MATERIAL / ESPECIFICAÇÃO	UND	QTD.	VLR UNIT.	VLR TOTAL
1	15062	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA DEDO DE DEUS, Nº 440 - PAIOL, GUAPIMIRIM/RJ	MS	24	13.500,00	324.000,00
TOTAL: 324.000,00 (trezentos e vinte e quatro mil reais)						

CLÁUSULA SEGUNDA: DA VINCULAÇÃO AO ATO DE INEXIGIBILIDADE

2.1. O presente contrato integra o Processo de Inexigibilidade 1118/2025, com suas condições gerais, termo de referência, a Autorização de Inexigibilidade, anuência do locador, eventuais anexos dos documentos supracitados, vinculando-se ambas as partes, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA TERCEIRA: DOS CASOS OMISSOS

3.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/91 e 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de sua transcrição.

CLÁUSULA QUARTA: DO REGIME DE EXECUÇÃO

4.1. O regime de execução será indireto, empreitada por Preço Global.

CLÁUSULA QUINTA: DO VALOR

5.1. O valor global para a execução do objeto do presente contrato, no prazo previsto e estabelecido, importa em **R$ 324.000,00** (trezenos e vinte e quatro mil reais).

5.2. O preço global já inclui todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas,

previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

CLÁUSULA SEXTA: DO PAGAMENTO

6.1. LIQUIDAÇÃO

6.1.1 Recebida a comprovação de posse regular do imóvel pelo locador, atendimento aos requisitos contratuais e administrativos e conformidade do valor da despesa com o que foi pactuado, será encaminhado o processo para liquidação.

6.2. PRAZO DE PAGAMENTO

6.2.1 Conforme o que preconiza o art. 6º, inciso XXIII, alínea "g" da LF 14.133/21 e art. 9°, inciso VII da IN 81/2022, o pagamento será realizado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias contados a partir do recebimento do processo de pagamento.

6.3. FORMA DE PAGAMENTO

6.3.1 0 pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

6.3.2 Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

6.3.3 Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.3.4 Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

CLÁUSULA SÉTIMA: DO REAJUSTE

7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da assinatura do contrato.

7.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do IPC-A, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

CLÁUSULA OITAVA: DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo do presente Contrato será de 24 meses, nos termos do art. 106° da Lei n. 14.133/21 a contar da data de sua assinatura.

8.2. Após o interregno da vigência, e independentemente de pedido do contrato os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IPC-A, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

CLÁUSULA NONA: DA INADIMPLÊNCIA

9.1 contratada será considerada inadimplente, independentemente de interpelação judicial, nos seguintes casos:

(a) Inobservância de prazos, especificações e recomendações técnicas estabelecidos neste instrumento ou em leis e normas oficiais pertinentes;

(b) Interrupção na execução das obrigações e responsabilidades assumidas através do objeto do contrato;

9.2 Qualquer penalidade poderá ser suspensa caso a Prefeitura Municipal de Guapimirim acate as justificativas relatadas pelo interessado.

CLÁUSULA DÉCIMA: DA DOTAÇÃO

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

REDUZIDO	DOTAÇÃO	FONTE
315	02.10.00-3390.36.00-08.122.0010-2.003	1.704.99

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

11.1. Não haverá exigência de garantia em razão da natureza da forma do contrato.

11.2. No caso do não cumprimento serão aplicadas as sanções da clausula 12ª (décima segunda) deste contrato.

CLÁSULA DÉCIMA SEGUNDA: DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Pelo inadimplemento total ou parcial das obrigações contratuais, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal cabíveis, poderão ser aplicadas à CONTRATADA as seguintes sanções administrativas, observadas as disposições dos artigos 156 a 158 da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021:

I – Advertência, por escrito, quando houver descumprimento de obrigação contratual de forma leve, sem prejuízo relevante à Administração;

II – Multa, nos seguintes termos:

a) Compensatória, de 0,5% ao dia de atraso, limitada a 10% do valor mensal contratado;

b) Punitiva, de até 0,5% sobre o valor global do contrato, em caso de inadimplemento total ou parcial obrigação;

III – Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública do Município, pelo prazo de até 3 (três) anos, nos casos de infrações graves, nos termos do art. 156, III;

IV – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos que a ensejaram ou até que seja promovida a reabilitação perante a autoridade que aplicou a sanção, nos termos do art. 156, IV.

§1º A aplicação de qualquer das sanções previstas nesta cláusula observará o devido processo legal, assegurado à CONTRATADA o direito ao contraditório e à ampla defesa, conforme art. 158 da Lei nº 14.133/2021.

§2º A multa poderá ser aplicada isoladamente ou acumulada com as demais sanções previstas nesta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES

13.1. Os locadores obrigar-se-ão;

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

13.1.2. 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;

13.1.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

13.1.4. Fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

13.1.6. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade;

13.1.7. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a documentação correspondente.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATARIA

14.1. A LOCATÁRIA obriga-se à:

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

14.1.2. 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;

14.1.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

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

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

14.1.6. 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 do Decreto Municipal 2457/2023;

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

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

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

14.1.10. 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;

14.1.11. A locadora deverá cumprir toda a obrigação de manutenção das condições de habitação, inclusive regularidade fiscal do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA GESTÃO DO CONTRATO

15.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

15.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

15.3. A fiscalização da contratação caberá aos servidores **Monique Magalhães de Melo,** Matrícula n.º 1370158-12 e **Joice Silva da Costa**, Matrícula n.º 0113506-11, conforme Portaria n.º 199 de 27 de fevereiro de 2025.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

16.1. O presente contrato poderá ser extinto nas seguintes hipóteses, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021:

a) Por conclusão natural do prazo contratual estipulado, sem prorrogação;

b) Por acordo mútuo entre as partes, mediante manifestação formal e escrita;

c) Por rescisão unilateral pela Administração Pública, quando houver interesse público devidamente justificado, nos termos do art. nº 137 da Lei nº 14.133/2021;

d) Por inadimplemento ou descumprimento das obrigações contratuais por qualquer das partes, assegurados o contraditório e a ampla defesa;

e) Por ocorrência de caso fortuito ou força maior que impeça a continuidade do contrato;

f) Por anulação administrativa ou judicial do contrato.

16.1.1. A extinção do contrato deverá ser formalizada por meio de termo específico, contendo as razões e as condições da rescisão, com a indicação da data efetiva da extinção e as obrigações remanescentes a serem cumpridas.

16.1.2. Na hipótese de rescisão unilateral pela Administração, a parte contratada será notificada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos em lei.

16.1.3. As partes ficam obrigadas a cumprir todas as disposições legais referentes à extinção contratual, inclusive no que se refere à prestação de contas, entrega do imóvel e eventuais indenizações.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DA SUBCONTRATAÇÃO

17.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da comarca de Guapimirim/ RJ, para dirimir quaisquer dúvidas na interpretação e execução das cláusulas contidas no presente CONTRATO, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem de acordo, as partes assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma.

Guapimirim-RJ, 25 de junho de 2025.

TELMA COUTO ALVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
PREFEITURA DE GUAPIMIRIM

Jerci Caruzo de Oliveira

JERCI CARUZO DE OLIVEIRA
LOCADOR
899.647.307-30