FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE SAÚDE DE NITERÓI
UASG: 925016

TERMO DE CONTRATO
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021
Locação de Imóvel - Inexigibilidade

(Processo Administrativo n° 9900036652/2024)

CONTRATO ADMINISTRATIVO **Nº 02/2026,** QUE ENTRE SI CELEBRAM A FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE SAÚDE DE NITERÓI E GIOVANNI SMIRIGLIO, REPRESENTADO LEGALMENTE POR IMOBILIÁRIA CAPIXABA LTDA.

A **FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE SAÚDE DE NITERÓI,** com sede na rua Visconde de Sepetiba, 987 - 8º e 9º andares, Centro - Niterói/RJ, CEP 24.020-206, inscrita no CNPJ sob o nº 32.556.060/0001-81, neste ato representada pela sua Presidenta, **Sra. ILZA BOEIRA FELLOWS**, brasileira, portadora da carteira de identidade de n.º 52441099 CRM-RJ e inscrita no CPF sob o n.º 675.971.147-53, nomeada pela Portaria nº 28/2025, publicada no D.O. de 02 de janeiro de 2025 e portadora da Matrícula Funcional nº 438.590-2, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e o **Sr. GIOVANNI SMIRIGLIO**, inscrito(a) no CPF sob o nº **415.041.607-97**, doravante designado **LOCADOR**, neste ato representado(a) por **IMOBILIÁRIA CAPIXABA LTDA**, CNPJ nº **49.925.812/0001-37**, sediada na **Avenida Ernani do Amaral Peixoto, nº 207, sala 704, Centro, Niterói/RJ**, com endereço eletrônico **imobiliariacapixaba01@gmail.com**, conforme procuração apresentada nos autos na peça 63, fls. 3, tendo em vista o que consta no **Processo nº 9900036652/2024** e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021; do Decreto Municipal nº 14.730, de 13 de fevereiro de 2023; e demais legislações aplicáveis, resolvem, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Contratação Direta n.º 16/2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço Rua Visconde de Sepetiba, nº 181, bairro Centro, no Município de Niterói/RJ, objeto da matrícula n° 17.229, do 4° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Niterói, para abrigar as instalações do Arquivo Geral da Fundação Municipal de Saúde.

1.2 O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1 O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 161 e seguintes da Seção I - Da Locação de Imóveis, do Decreto Municipal 14.730/2023 c/c art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública. Tal comprovação decorre do fato de que, após o Chamamento Público para a Prospecção ao Mercado, o referido imóvel foi o único a manifestar a intenção de contratualização com a FMS tendo como objeto a locação de imóvel para a implantação do Arquivo Geral da FMS.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1 O LOCADOR obriga-se a:

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

3.1.1.1 São necessários os seguintes serviços de manutenção e reparo para a adequação do imóvel aos fins a que se destina:

a) Manutenção e reparo integral com troca de todos os vidros das esquadrias em todos os pavimentos;

b) Retirada de todo o material pertencente ao proprietário existente no imóvel;

c) Desmontagem e retirada do mezanino;

d) Revisão e testagem do monta-carga para garantia de funcionamento;

e) Revisão da rede hidráulica, com ênfase nos sanitários;

f) Impermeabilização da laje, caso no decorrer da execução haja sinal de nova infiltração;

g) Emassamento e pintura interna da edificação;

h) Manutenção das ferragens das portas, com troca se necessário;

i) Manutenção dos reservatórios de água;

j) Revisão da rede elétrica;

k) Limpeza das caixas de esgoto e de gordura.

3.1.1.2 O LOCADOR fica obrigado a realizar os serviços de manutenção e reparo indispensáveis ao uso do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da data de assinatura do contrato.

a) Caso o LOCADOR não conclua integralmente os serviços de manutenção e reparo indispensáveis ao uso no prazo estipulado, a LOCATÁRIA fica autorizada a executá-los diretamente ou por meio de terceiros.

b) Os custos totais incorridos pela LOCATÁRIA para a completa adequação do imóvel, devidamente comprovados, serão deduzidos dos valores dos aluguéis até a sua quitação integral.

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 do LOCATÁRIO;

Apresentar instrumento de outorga ou outro documento idôneo que demonstre a legitimidade da Imobiliária Capixaba LTDA para celebrar e gerir o contrato de locação na qualidade de representante legal em favor do Sr. Giovanni Smiriglio (proprietário), contendo ainda poderes específicos autorizando a aludida imobiliária receber crédito de aluguel e dar quitação;

Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

Pagar os encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO.

Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4 CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato, tais como taxa de incêndio e IPTU, salvo se isento legalmente destas obrigações, devendo obrigatoriamente comprovar;

4.1.2 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;

4.1.2.1 É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.1.3 Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4 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 as alterações previamente autorizadas neste ato.

4.1.4.1 As alterações no imóvel previamente autorizadas, e sem custos, descontos no aluguel ou indenização pelo LOCADOR, são as seguintes:

a) Instalação de nova rede elétrica independente para equipamentos do setor;

b) Colocação de porta no acesso principal;

c) Implementação de rede de climatização;

d) Construção de salas administrativas;

e) Instalação de rampa móvel de acessibilidade;

f) Construção de balcão de atendimento.

4.1.4.2 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.4.3 Quando da devolução do imóvel/espaço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

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

4.1.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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;

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

4.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas especificamente necessárias ao desempenho das suas atividades;

4.1.9 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;

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

4.1.11 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;

4.1.12 Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaço físico locado

4.1.13 Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.1.14 Dar ciência da locação à Secretaria Municipal de Fazenda para a incidência da isenção prevista no art. 6º, I, da Lei Municipal nº 2.597/2008 (Código Tributário Municipal), segundo disposto no art. 166 do Decreto Municipal 14.730/2023, devendo ser entregue ao LOCADOR cópia do documento oficial comprobatório da referida comunicação.

4.2 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

5 CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, 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.

5.1.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

5.1.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel

locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios, e de acordo com a vistoria inicial.

6 CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1 O valor do aluguel mensal é de R$ **13.000,00** (**treze mil reais**), valor fixado com base no Laudo de Avaliação do Imóvel n.º 30/2025, constante à peça n.º 81 dos autos, perfazendo o valor total de R$ ***156.000,00*** (**cento e cinquenta e seis mil reais**). Além das obrigações de pagamento do IPTU e da taxa de incêndio.

6.2 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1 O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7 CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1 Após o recebimento da nota fiscal e respectivos atestos, em até 10 dias úteis, as unidades da Administração deverão encaminhar os processos à Secretaria Municipal de Fazenda, certificada pelo ordenador de despesa a observância ao Decreto Municipal nº 13.281, de 2019.

7.1.1 Em se tratando da Administração Indireta, os processos deverão ser encaminhados ao órgão fazendário após a liquidação.

7.1.2 Havendo necessidade de maior prazo para a observação ou realização de vistoria que comprove a adequação do objeto, para fins de recebimento definitivo e liquidação da despesa, atendendo ao disposto no art. 140, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, tal prazo deverá ser devidamente justificado no processo administrativo de pagamento correspondente.

7.2 Após o recebimento dos respectivos processos e procedida a verificação da documentação apresentada, a Secretaria Municipal de Fazenda realizará a liquidação ou o repasse financeiro em até 5 (cinco) dias úteis, nos termos do art. 8º do Decreto Municipal 13.281, de 2019.

7.3 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.4 A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.5 A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

7.6 Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.7 Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.8 Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.9 Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Do Pagamento

7.10 O pagamento das obrigações de cada unidade da administração relativas a locações obedecerá para cada fonte de recurso a estrita ordem cronológica de seus créditos, salvo quando presentes relevantes razões de interesse público, na forma do Capítulo III do Decreto Municipal nº 13.281, de 2019.

7.11 Respeitada a ordem de classificação dos créditos e após a regular liquidação, o pagamento da obrigação ocorrerá nos seguintes prazos máximos, contados da data da liquidação da despesa correspondente: a) 30 (trinta) dias consecutivos, para os contratos em geral, em conformidade com o que dispõe o art. 9º, inciso I, a do Decreto Municipal nº 13.281, de 2019.

7.11.1 O pagamento ocorrerá no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, para os contratos de baixo valor, definidos no art. 2º, inciso V, do Decreto Municipal 13.281, de 2019, em conformidade com o que dispõe o art. 9º, inciso II, a do referido Decreto.

7.12 No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M de correção monetária.

7.13 O pagamento será realizado através de boleto bancário com vencimento no dia 30 do mês subsequente, iniciando-se no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao início do período de locação do imóvel**.**

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

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

7.15.1 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.

8 CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 **(doze) meses**, com início na data de publicação do extrato de contrato no Diário Oficial do Município de Niterói, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos, respeitado o limite máximo de 10 (dez) anos dos contratos ou da soma de suas prorrogações, previsto pelo *caput* do art. 164 do Decreto Municipal 14.730/2023.

8.1.1 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2 A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação, na forma do inciso I do *caput* do art. 167 do Decreto Municipal 14.730/2023;

d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação;

e. Seja realizada nova avaliação do bem, descrevendo seu estado de conservação e (des)necessidade de realização de adaptações, assim como a (in)existência de realização de benfeitorias pendentes de amortização, afim de oportunizar nova aferição ou análise de manutenção dos requisitos do art. 74, §5º, da Lei 14.133/2021;

f. Haja manifestação jurídica quando o valor anual da locação ultrapassar o limite de dispensa fixado pelo art. 75, II, da Lei 14.133/2021, nos moldes do inciso III do art. 167 do Decreto Municipal 14.730/2023.

8.1.2.1 O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

8.1.2.2 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, conforme modelo padronizado previamente aprovado pela Procuradoria-Geral do Município, nos termos do inciso II do art. 167 do Decreto Municipal 14.730/2023.

8.1.2.3 O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

8.1.3 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, por força do disposto no §2º do *art. 168 do* Decreto Municipal 14.730/2023, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8.1.4 Caso tenham sido constatadas novas condições de mercado – através da verificação anual da realidade de mercado realizada pelo LOCADOR, é facultada a renegociação do valor do aluguel para refletir a nova realidade de forma fidedigna, nos termos do inciso II do §1º e do inciso IV do §2º do art. 164 do Decreto Municipal 14.730/2023.

8.1.5 Caso frustrada a renegociação presente na cláusula 8.1.4, deve ser oportunizado ao LOCADOR a rescisão do contrato – sem qualquer tipo de ônus.

9 CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

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

10 CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em 21/07/2025, valor fixado com base no Laudo de Avaliação do Imóvel n.º 30/2025, constante à peça n.º 81 dos autos

10.2 Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice **Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

10.3 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.4 No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

10.5 Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

10.6 Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

10.7 Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8 O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9 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, em consonância com o inciso IV do §2º do art. 164 do Decreto Municipal 14.730/2023.

10.10 A contagem do período de reajuste deverá levar em consideração o interregno de 12 (doze) meses, com o termo final equivalendo ao mês anterior, no exercício subsequente, ao fixado no termo inicial, consonante entendimento consolidado no Parecer 77/MVSC/PPLC/2024 da Procuradoria Geral do Município.

10.11 O reajuste só poderá ser concedido a cada doze meses, considerada a data de assinatura do contrato como termo inicial nas contratações por inexigibilidade, conforme inciso II do §2º do art. 164 do Decreto Municipal 14.730/2023.

10.12 O reajuste deve se limitar à variação efetiva do valor de mercado, a ser apurada por laudo técnico prévio à concessão do reajustamento, de acordo com o inciso III do §2º do art. 164 do Decreto Municipal 14.730/2023.

11 CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE NITERÓI.

Fonte: 1.600.50

Programa de Trabalho: 25.43.10.122.0145.6251

Elemento de Despesa: 33.90.39

11.2 A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

12 CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1 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.

12.1.1 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.

12.1.2 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.

12.1.3 O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

13 CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2 As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

14 CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1 Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

(1) Multa Moratória de 0,30% (zero vírgula trinta por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 30 (trinta) dias;

(2) Multa Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

(3) Multa Compensatória 2% a 10% do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

14.1.1 A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

14.2 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.3 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

14.4 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.5 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.6 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.7 Na aplicação das sanções serão considerados:

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
b) as peculiaridades do caso concreto;
c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
d) os danos que dela provierem.

14.8 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

14.9 Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

15 CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1 O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, salvo se as partes realizarem aditamento para prorrogar a locação, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes, o que não afasta a possibilidade de responsabilização das partes por obrigações não cumpridas, mesmo após a extinção do contrato.

15.2 O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.2.1 Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

15.2.2 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

15.2.2.1 Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

15.3 O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

15.3.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.3.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.3.3 Indenizações e multas.

15.4 A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

15.5 O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

15.6 O contrato poderá ser extinto nos casos de renegociação frustrada após verificação da existência de nova realidade de mercado, hipótese em que não haverá qualquer ônus para o Poder Público, em conformidade com o *caput* do art. 167 c/c incisos I e II do §1º do art. 164 do Decreto Municipal 14.730/2023.

15.7 Findo o prazo previsto no contrato, caso a Administração pretenda continuar no imóvel deverá promover o aditamento do contrato, caso ainda não tenha sido atingido o limite de 10 anos previsto no artigo anterior, conforme art. 165 do Decreto Municipal 14.730/2023.

15.8 Findo o prazo máximo contratual, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel, em conformidade com as regras previstas no Decreto Municipal 14.730/2023.

15.9 Na hipótese prevista no item anterior, caso a Administração continue a utilizar o imóvel, este continuará a vigorar por prazo indeterminado, excepcionalmente, devendo realizar o pagamento do valor do aluguel e demais encargos previstos no contrato.

15.10 A prorrogação por prazo indeterminado é excepcional, devendo a Administração providenciar a regularização da situação fática com a formalização do respectivo termo aditivo se for o caso.

15.11 O contrato poderá ser rescindido sem prejuízo da aplicação de multa se comprovada a prática de ato lesivo à Administração Pública nos termos do Art. 5º da Lei nº 12.846/13.

16 CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas nos artigos 161 a 168 do Decreto Municipal 14.730/2023, na Lei n° 8.245/1991, e na Lei 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

16.2 Eventuais questionamentos do locador acerca das condições do imóvel não obstam a devolução das chaves, de modo que eventual recusa no seu recebimento deve ensejar a imediata notificação formal do locador por parte do gestor do contrato e, caso haja renitência, o encaminhamento do caso para a Procuradoria-Geral do Município para avaliação das providências cabíveis, conforme artigo 168, §4º, do Decreto Municipal 14.730/2023.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1 Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput,* da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

17.2 A vigência do contrato se inicia com a publicação no PNCP.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1 Fica eleito o foro da Comarca de Niterói, 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.

Niterói, 20 de março de 2026.

e-Ciga
Assinado digitalmente por:
ILZA BOEIRA FELLOWS
•••.971.147-••
Data: 31/03/2026 16:51

ILZA BOEIRA FELLOWS
PRESIDENTE DA FMS – SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LOCATÁRIO

gov.br
Documento assinado digitalmente
ALEX SANDRO NUNES FERNANDES
Data: 20/03/2026 16:29:50-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ALEX SANDRO NUNES FERNANDES
CRECI/RJ n.º 37.936
REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR

TESTEMUNHAS

1. _____
2. _____