

**TERMO DE CONTRATO**  
**Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021**  
**LOCAÇÃO**

**CONTRATO ADMINISTRATIVO N.º 012/2024, QUE  
FAZEM ENTRE SI A FUNDAÇÃO ESTATAL DE  
SAÚDE DE NITERÓI – FESAÚDE E CLÁUDIO DA  
SILVA SANTOS E OUTROS**

A **FUNDAÇÃO ESTATAL DE SAÚDE DE NITERÓI – FESAÚDE**, com sede na Rua Santa Clara, 102, Centro, na cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 24.040-050, neste ato representada pelo Diretor Geral, Pedro Gilberto Alves De Lima, nomeado pela Portaria n.º 191/2023, publicada no Diário Oficial do Município de Niterói em 11/02/2023, portador da matrícula funcional n.º 2253-5, e por seu Diretor de Administração e Finanças, Orlando da Silva Pavan Junior, nomeado pela Portaria n.º 029/2023, publicada no Diário Oficial do Município de Niterói em 21/03/2023 portador da matrícula funcional n.º 2255-1, doravante denominada **LOCATÁRIA**; e **CLÁUDIO DA SILVA SANTOS**, inscrito no CPF sob o n.º 9xx.1xx.1xx-20, **ADRIANA DA SILVA SANTOS**, inscrita no CPF sob o n.º 0xx.5xx.2xx-92 e de **ADRIANO DA SILVA SANTOS**, inscrito no CPF sob o n.º 0xx.6xx.5xx-32, e **CRISTINA NUNES DOS SANTOS**, inscrita no CPF sob o n.º 7xx.0xx.2xx-49, na forma indicada no Registro Geral de Imóveis (RGI), e **CARLOS ALBERTO DIAS PEREIRA**, representante dos locadores, inscrito no CRECI sob o n.º 1x4x5/RJ e no CPF n.º 0xx.5xx.2xx-68 doravante denominados **LOCADORES**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo n.º **9900112484/2024**, e em observância às disposições da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021; do Decreto Municipal n.º 14.730, de 13 de fevereiro de 2023; e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da inexigibilidade n.º 011/2024, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

**1.1.** Este Termo de Contrato tem como objeto a locação dos imóveis situados nos endereços a seguir: Rua Doutor Saldanha Marinho, n.º 183, bairro Centro, Niterói/RJ, CEP 24030-040, inscrito no PMN sob o n.º 002.148-5, com matrícula no 18º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, sob o n.º 7729A, com área de 147 m²; Rua Doutor Saldanha Marinho, n.º 185, bairro Centro, Niterói/RJ, CEP 24030-040, inscrito no PMN sob o n.º 002.149, com matrícula no 18º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, sob o n.º 2725A, com área de 145 m²; e Rua Doutor Saldanha Marinho, n.º 187, bairro Centro, Niterói/RJ, CEP 24030-040, inscrito no PMN sob o n.º 002.150-1, com matrícula no 18º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói, sob o n.º 6207A, com área de 140 m², para abrigar as instalações do Galpão com vistas a atender as demandas da instituição.

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

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO**

**2.1.** O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V da Lei n.º 14.133, de 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.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

### **3.1. O LOCADOR obriga-se a:**

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

3.1.2. 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 do LOCATÁRIO;

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

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

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

3.1.9. Pagar os impostos, taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

3.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

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

3.2.1. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.2.2. 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;

3.2.3. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço 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;

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

## **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;

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;

É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço 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;

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

Quando da devolução do imóvel/espço 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/espço 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 nº 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 convenientes 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 ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

- b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- e. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- f. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.10.1. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

4.1.12. 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;

4.1.13. 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/espço físico locado

4.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

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

4.1.16. Dar ciência da locação à Secretaria Municipal de Fazenda para a incidência da isenção prevista no art. 6º, I, da Lei Municipal n.º 2.597/2008 (Código Tributário Municipal), segundo disposto no art. 166 do Decreto Municipal n.º 14.730/2023.

4.1.17. O LOCATÁRIO deverá solicitar isenção das taxas de incêndio ao Corpo de Bombeiros do Rio de Janeiro (CBMERJ).

4.1.18. A LOCATÁRIA fica obrigada a transferir imediatamente após a ocupação para seu nome as contas de energia, água, gás, tomando as devidas providencias junto as companhias concessionárias.

**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.

## **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.

5.2. 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.

## **CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL**

6.1. O valor do aluguel mensal é de **R\$ 12.855,00 (doze mil e oitocentos e cinquenta e cinco reais)**, em razão de desconto de R\$ 2.145,00 (dois mil e cento e quarenta e cinco reais) sob o valor original de locação, pelo período de 24 (vinte e quatro meses); e **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**, pelo período de 12 (doze meses), perfazendo o valor total de **R\$ 488.520,00 (duzentos e vinte e oito mil reais)** pelo prazo total de **36 (trinta e seis) meses**.

6.1.1. Após o período de 24 (vinte e quatro meses), em caso de renovação contratual, o valor do aluguel mensal deverá ser reestabelecido para R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) reajustado no período.

6.2. Este contrato será administrado, durante a vigência deste contrato, inclusive no caso de prorrogação ou renovação, pelos corretores CARLOS ALBERTO DIAS PEREIRA, inscrito no CRECI sob o nº 1x4x5/RJ e no CPF nº 0xx.5xx.2xx-68 e MARCELLO CAVALCANTE DIAS PEREIRA, inscrito no CRECI sob o nº 0x7x5/RJ e no CPF sob o nº 1xx.2xx.2xx-80, ambos estabelecidos profissionalmente na Rua Presidente Backer nº 407, sala 204, Icaraí, Niterói/RJ.

6.3. 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.

6.3.1. O acerto 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 acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

## **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. 3º, 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 Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) de correção monetária.

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

**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.

## CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

**8.1.** O prazo de vigência do contrato será de **36 (trinta e seis) meses**, com início na data de 04 de dezembro de 2024 e encerramento em 04 de dezembro de 2027, nos termos do artigo 3º da Lei n.º 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 n.º 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, a fim 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 n.º 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.

## **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.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE**

**10.1.** Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data da assinatura do contrato, em 04 de dezembro de 2024.

**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 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.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO PLANO DE CONTAS**

**11.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no plano de contas deste exercício, abaixo discriminado:

**Fonte de Recursos:** CG n.º 001/2020

**Grupo de Despesa:** 3 - SERVIÇOS DE TERCEIROS

**Código de Despesa:** 03.07.01 - LOCAÇÃO PREDIAL

**Conta Contábil:** 4.01.01.07.01.0021 - DESPESAS C/ ALUGUÉIS

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

#### **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 ultrapassem 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.

#### **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](#).

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**14.1.** Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

- (1) Multa Moratória de juros moratórios de 06% ao ano sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 60 dias;
- (2) Multa Compensatória de 01% (um por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);
- (3) Multa Compensatória 02% a 05% 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 90 (noventa) 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.** PARÁGRAFO SÉTIMO: 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.

**14.10.** Comprovada a prática de ato lesivo à Administração Pública nos termos do art. 5º da Lei 12.846/13, por meio de decisão judicial transitada em julgado ou processo administrativo no âmbito da Administração Pública Direta ou Indireta de Niterói, o presente contrato poderá ser rescindido sem prejuízo da aplicação da multa.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

**15.1.** O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

**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.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA GARANTIA LOCATÍCIA**

**16.1.** Como garantia das obrigações assumidas neste contrato, a LOCATÁRIA, por ser de seu interesse, realizará o depósito caução no valor de 05 (cinco) vezes o preço do aluguel real mensal (R\$ 15.000,00), o que totaliza R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), em conta bancária de titularidade do locador CLÁUDIO DA SILVA SANTOS, no banco Santander (033), agência 4571, conta corrente 01.000222-2.

**16.2.** Ao término do contrato de locação será aplicado sobre o valor do depósito realizado o reajuste de acordo com a correção de valor pela Caderneta de Poupança, o índice oficial adotado pelo Banco Central do Brasil, ou utilizado para pagamento dos três meses finais da locação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS CASOS OMISSOS**

**17.1.** 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.

**17.2.** 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.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO**

**18.1.** 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](#).

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO**

**19.1.** 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, 04 de dezembro de 2024.

---

PEDRO GILBERTO ALVES DE LIMA  
Diretor Geral - FeSaúde  
**LOCATÁRIA**

---

ORLANDO DA SILVA PAVAN JUNIOR  
Diretor de Administração e Finanças - FeSaúde  
**LOCATÁRIA**

---

CLÁUDIO DA SILVA SANTOS  
**LOCADOR**

---

CARLOS ALBERTO DIAS PEREIRA  
**REPRESENTANTE**

**Testemunhas:**

---

Nome:  
CPF:

---

Nome:  
CPF: