



Câmara Municipal de Paty do Alferes –RJ
Divisão de Licitação

AVISO DE CONTRATAÇÃO DIRETA -
INEXIGIBILIDADE Nº 001/2025

CONTRATANTE

CÂMARA MUNICIPAL DE PATY DO ALFERES/RJ (CMPA/RJ)

OBJETO

Locação de 01 (um) imóvel no Município de Paty do Alferes/RJ, localizado na Rua Coronel Manoel Bernardes, 471, segundo andar, Centro – Paty do Alferes/RJ, com área construída de 178,86 m² sobre terreno com área de 767,25 m², para a sede da administração da CMPA/RJ.

VALOR TOTAL ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

item	Quant.	Unidade de Medida	Descrição	Valor Mensal (R\$)	Valor Anual 60 meses (R\$)
01	60	Mês	Aluguel do imóvel da sede da administração da CMPA/RJ.	R\$ 2.043,29	R\$ 122.597,40
VALOR TOTAL 60 (SESSENTA) MESES (R\$)					R\$ 122.597,40



Câmara Municipal de Paty do Alferes- RJ

Divisão de Licitações.

Câmara Municipal de Paty do Alferes

**AVISO DE CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE Nº 001/2025
(Processo Administrativo n.º 440/2025)**

Torna-se público que a Câmara Municipal de Paty do Alferes, por meio da Divisão de Licitação, realizará Contratação Direta, na hipótese do art. Art. 74, inciso V, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e demais legislação aplicável.

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO DIRETA

- 1.1. Locação de 01 (um) imóvel no Município de Paty do Alferes/RJ, localizado na Rua Coronel Manoel Bernardes, 471, segundo andar, Centro – Paty do Alferes/RJ, com área construída de 178,86 m² sobre terreno com área de 767,25 m², para a sede da administração da CMPA/RJ.

2. INGRESSO NA CONTRATAÇÃO DIRETA E A PROPOSTA

- 2.1. O proponente deverá compreender a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas.
- 2.2. Todas as especificações do objeto contidas na proposta, em especial o preço, vinculam a Contratada.
- 2.3. Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na prestação dos serviços;
- 2.3.1. Os preços ofertados serão de exclusiva responsabilidade do fornecedor, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.
- 2.4. A apresentação das propostas implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe o *Termo de Referência*, assumindo o proponente o compromisso de executar os serviços/entrega de bens nos seus termos, bem como de fornecer os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em quantidades e qualidades adequadas à perfeita execução contratual, promovendo, quando requerido, sua substituição.
- 2.5. Com o envio de proposta, o fornecedor concorda com as seguintes condições:
 - 2.5.1. que inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no certame, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;
 - 2.5.2. que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 3º da Lei Complementar



Câmara Municipal de Paty do Alferes- RJ

Divisão de Licitações.

nº 123, de 2006, estando apto a usufruir do tratamento favorecido estabelecido em seus artigos 42 a 49, se for o caso.

- 2.5.3. que está ciente e concorda com as condições contidas no Aviso de Contratação Direta e Termo de Referência;
- 2.5.4. que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, de que trata o art. 93 da Lei nº 8.213/91.
- 2.5.5. que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

3. HABILITAÇÃO

- 3.1. Os documentos a serem exigidos para fins de habilitação constam do ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA HABILITAÇÃO deste aviso e serão solicitados do fornecedor mais bem classificado.
 - 3.1.1. O fornecedor será convocado para manifestação previamente à sua desclassificação
 - 3.1.2. Constatada a existência de sanção, o fornecedor será reputado inabilitado, por falta de condição de participação.
- 3.2. Havendo a necessidade de envio de documentos de habilitação complementares, necessários à confirmação daqueles exigidos neste Aviso de Contratação Direta e já apresentados, o fornecedor será convocado a encaminhá-los, em formato digital, após solicitação da Administração, sob pena de inabilitação.
- 3.3. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital.
- 3.4. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado (a) da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.
- 3.5. Será inabilitado o fornecedor que não comprovar sua habilitação, seja por não apresentar quaisquer dos documentos exigidos, ou apresentá-los em desacordo com o estabelecido neste Aviso de Contratação Direta.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 4.1. O procedimento será divulgado no portal de transparência da Câmara Municipal de Paty do Alferes e no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP.
- 4.2. Em caso de divergência entre disposições deste Aviso de Contratação Direta e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo,



Câmara Municipal de Paty do Alferes- RJ

Divisão de Licitações.

prevalecerá as do Termo de Referência e, em seguida, as deste Aviso.

- 4.3. O detentor da melhor proposta deverá assinar o contrato no prazo de até cinco dias úteis contados da convocação.
- 4.4. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades legalmente estabelecidas e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade licitante.
- 4.5. Integram este Aviso de Contratação Direta, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:
 - 4.5.1. ANEXO I – Documentação exigida para Habilitação.
 - 4.5.2. ANEXO II – Termo de Referência
 - 4.5.3. ANEXO III – Minuta de Contrato

Paty do Alferes, 23 de setembro de 2025

Leonardo Santos Moura

Mat. 022/01



ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA HABILITAÇÃO

1. Regularidade fiscal, social e trabalhista:

1.1 prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

1.2 prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

1.3 prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

1.4 prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;



ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO DIRETA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO (art. 6, XXIII, a, da Lei 14.133/2021)

1.1. O presente termo de referência tem por objeto a Locação de 01 (um) imóvel no Município de Paty do Alferes/RJ, localizado na Rua Coronel Manoel Bernardes, 471, segundo andar, Centro – Paty do Alferes/RJ, com área construída de 178,86 m2 sobre terreno com área de 767,25 m2, para a sede da administração da CMPA/RJ, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e seus anexos.

1.2. Especificação do objeto:

item	Quant.	Unidade de Medida	Descrição	Valor Mensal (R\$)	Valor Anual 60 meses (R\$)
01	60	Mês	Aluguel do imóvel da sede da administração da CMPA/RJ.	R\$ 2.043,29	R\$ 122.597,40
VALOR TOTAL 60 (SESSENTA) MESES (R\$)					R\$ 122.597,40

2. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO/PRORROGAÇÃO/REAJUSTE (art. 6, XXIII, a, da Lei 14.133/2021)

2.1. Vigência Contratual (arts. 105 a 114 da Lei 14.133/21) - 60 meses.

2.2. Prorrogação do Contrato - Podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

2.3. Previsão de Reajuste (art. 92, § 3º da Lei 14.133/21) - Após o interregno de um ano, mediante solicitação do CONTRATADO, 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.



3. DA JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. O principal objetivo desta contratação é proporcionar um ambiente de trabalho adequado, seguro e funcional para a Câmara Municipal, visando assegurar segurança e o bem-estar, bem como manter a prestação das atividades administrativas do órgão em pleno funcionamento.

3.2. Justificativa do Quantitativo solicitado – A presente contratação decorre da necessidade de garantir estrutura física adequada, funcional e acessível, que proporcione melhores condições de trabalho aos parlamentares, servidores e ao atendimento à população, assegurando a efetiva prestação do serviço público legislativo local.

Após levantamento realizado pela equipe administrativa, verificou-se a inexistência de imóvel próprio disponível para essa finalidade, bem como a ausência de imóveis alternativos na região central do município que atendam simultaneamente os seguintes requisitos técnicos:

- Localização central, de fácil acesso à população e ao transporte público;
- Estrutura compatível com as normas de segurança e funcionalidade administrativa;
- Metragem compatível com o número de setores e servidores da Casa Legislativa;
- Condições adequadas de ventilação, iluminação, infraestrutura elétrica e hidráulica;
- Regularidade fiscal, documental e imobiliária do bem;

O imóvel objeto da presente contratação foi considerado, por meio de pesquisa, a única alternativa viável, por reunir as características específicas exigidas para o pleno funcionamento das atividades da Câmara, não sendo identificadas opções equivalentes ou concorrentes com as mesmas condições no mercado local. Some a isso, o fato de o imóvel atual já estar locado pela CMPA/RJ com toda estrutura de trabalho da administração em funcionamento.

4. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XXIII, b, da Lei 14.133/2021)

4.1. O Estudo Técnico Preliminar (ETP) poderá ser dispensado nos termos do Art. 74, V, da lei 14.133/2021 e do Decreto Legislativo da CMPA 842/2025. Primando-se pela celeridade processual, economicidade e a economia de escala, dispensou-se o ETP.

4.2. A locação do imóvel para a sede da administração da CMPA é indispensável para garantir a continuidade e a eficiência dos serviços legislativos e administrativos prestados à população. Atualmente, a administração pública



possui uma sede legislativa (plenário da CMPA), não dispondo de um imóvel que atenda às necessidades de infraestrutura da sede administração do órgão.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO (art. 6, XXIII, c, da Lei 14.133/2021)

5.1. A solução para a necessidade apresentada consiste na locação do imóvel, que funciona como sede da administração da CMPA hoje. A escolha por esta solução se fundamenta na análise técnica e econômica da situação, que demonstra ser a alternativa mais eficiente e de menor custo para a administração pública.

A solução de locar o imóvel é considerada a mais adequada pelos seguintes motivos:

- **Rapidez e Praticidade:** A locação permite que a Câmara Municipal se mantenha na atual sede administrativa, podendo transacionar documentos com facilidade, visto que a sede do legislativo (plenário) fica a cerca de 150 metros. mude para uma nova sede em um prazo significativamente menor do que seria necessário para a construção ou reforma de um imóvel próprio. Isso garante a continuidade dos serviços essenciais sem interrupções prolongadas.
- **Economia de Recursos Públicos:** Há economia de recursos, uma vez que toda a estrutura já está instalada no local. Comparada à construção de uma sede, a locação representa um investimento inicial muito menor. Isso libera recursos do orçamento municipal para outras áreas prioritárias, como saúde, educação e infraestrutura, enquanto a Câmara se estabelece em um ambiente funcional.
- **Flexibilidade:** A locação oferece a flexibilidade de adaptar a sede às necessidades futuras da Câmara. Se, por exemplo, houver uma mudança no quadro de servidores ou na estrutura administrativa, é possível buscar um novo imóvel que melhor atenda aos requisitos, sem o ônus de vender ou reformar uma propriedade própria.
- **Atendimento aos Requisitos Técnicos:** A solução de locação de um imóvel já pronto permite que a Câmara Municipal selecione uma propriedade que atenda imediatamente a todas as especificações técnicas e legais, como normas de segurança e espaço físico adequado, sem os desafios e atrasos de um projeto de construção.

5.2. Garantia e/ou assistência técnica (art. 40, § 1º, III)- Garantia nos termos da lei 8.078/1990.

5.3. Garantia de Execução do Contrato (modalidade prevista pelo § 1º, art. 96 da Lei n.º 14.133/21)- Na presente contratação não será exigida a constituição de garantia contratual.



6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XXIII, d, da Lei 14.133/2021)

6.1. Qualificação Técnica (conforme art. 67, Lei 14.133/2021)

Na presente contratação não será exigida a qualificação técnica.

6.2. Apresentação de documentos juntamente à proposta de preços

A ser instruída no processo 440/2025.

6.3. Vistoria Prévia (observado os §§§ 2º, 3º e 4º do art. 63, Lei 14.133/2021)

Na presente contratação não será exigida a vistoria prévia.

6.4. A apresentação de amostra e/ou demonstração dos (observado o § 3º do art. 17, Lei 14.133/2021)

Não utilizada.

7. ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO (art. 40, § 1º, II da Lei 14.133/2021)

7.1. O prazo de início da entrega das chaves, bem como demais necessários à locação, será imediato após a assinatura do contrato. .

7.2. O objeto do TR deverá atender à Administração da Câmara Municipal de Paty do Alferes no seu uso diário na sede da Administração, na Rua Cel. Manoel Bernardes, nº 471.

7.3. O objeto do TR será recebido provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado assinado pelas partes, no dia da entrega.

7.4. O objeto do TR será recebido definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado assinado pelas partes que comprove o atendimento das exigências contratuais, no dia da entrega.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (art. 6, XXIII, e, da Lei 14.133/2021)

8.1. O objeto em referência deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas nos termos do instrumento convocatório, do Termo de Referência, da legislação vigente, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme art. 115, Lei 14.133/2021.

8.2. A execução do objeto — locação de imóvel urbano destinado à sede administrativa da Câmara Municipal de Paty do Alferes/RJ (CMPA/RJ) — ocorrerá por meio da formalização de contrato de locação, regido pela Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) no que couber, e subsidiariamente pela Lei nº 14.133/2021.



9. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO (art. 6, XXIII, i, da Lei 14.133/2021)

9.1. Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021, será designado representantes da Administração para acompanhar e fiscalizar a entrega dos bens/serviços, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de faltas ou defeitos observados.

9.2. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, pelos danos causados diretamente à administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.3. Ficam indicados como futuro fiscal e futuro gestor do contrato, os seguintes servidores:

Fiscal do futuro contrato: Antônio Carlos Teixeira Pereira/Cargo: Técnico em Contabilidade. Gestor do futuro Contrato: Lucimar Pecoraro Marques/Cargo: Agente Administrativo.

10. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO (art. 6, XXIII, g, da Lei 14.133/2021)

10.1. O pagamento será realizado no prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento da Nota Fiscal ou Fatura, observando-se a ordem cronológica para cada fonte diferenciada de recursos, em função do cumprimento do ar. 141 da Lei 14.133/2021.

10.2. Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal ou fatura quando o órgão contratante emitir a Nota de Liquidação.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR DA AQUISIÇÃO POR CONTRATAÇÃO DIRETA (art. 6, XXIII, h, da Lei 14.133/2021) e (arts. 74 ou 75 da Lei 14.133/2021)

11.1. A aquisição do objeto está fundamentada nos pressupostos do art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

11.2. Critérios de Seleção:

Foram adotados os seguintes critérios objetivos e técnicos, que balizaram a escolha do imóvel/locador:

- Adequação física do imóvel à estrutura e funcionamento da Câmara;
- Localização estratégica no centro urbano e de fácil acesso;
- Condições de segurança e conservação;



- Regularidade jurídica e documental (matrícula, certidões, IPTU etc.);
- Compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado local, conforme laudo de avaliação e pesquisa de preços.

12. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 6, XXIII, i, da Lei 14.133/2021)

12.1. O custo estimado da contratação é de R\$ 122.597,40 (cento e vinte e dois mil, quinhentos e noventa e sete reais e quarenta centavos).

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 6, XXIII, j, da Lei 14.133/2021)

13.1. A dotação orçamentária por onde correrá a despesa é:

SECRETARIA	FUNCIONAL	ELEMENTO DA DESPESA	RECURSO
02.03	2.213	33.90.36	00

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Obrigações do LOCADOR:

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

14.1.2 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;

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

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

14.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

14.1.9 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU),



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;

14.1.10 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;

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

14.2.1 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

14.2.2 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;

14.2.3 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;

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

14.3. Obrigações do LOCATÁRIO:

14.3.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

14.3.2 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;

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

14.3.4 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;

14.3.5 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;

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

14.3.5.2 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.

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

14.3.7 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;

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

14.3.9 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;

14.3.10 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;

14.3.11 Pagar as despesas ordinárias de utilização do imóvel, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- b. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- c. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- d. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

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

14.3.13 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;

14.3.14 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



15. ANEXO(S) DO TERMO DE REFERÊNCIA

15.1. Não há anexos.

Paty do Alferes, 12 de agosto de 2025.

Leonardo Santos Moura
Auxiliar Administrativo
Matrícula 022/01



**TERMO DE CONTRATO
LOCAÇÃO**

CÂMARA MUNICIPAL DE PATY DO ALFERES/RJ (CMPA/RJ)

(Processo Administrativo nº 440/2025)

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 007/2025 QUE FAZEM ENTRE SI A CÂMARA MUNICIPAL DE PATY DO ALFERES (LOCATÁRIA) E SIMONE VELOSO BALTAR CARVALHO (LOCADORA).

A Câmara Municipal de Paty do Alferes, Rua Cel. Manoel Bernardes, nº 387, na cidade de Paty do Alferes /RJ, inscrito(a) no CNPJ sob o n.º 31.845.019/0001-62, neste ato representado(a) pelo(a) Presidente Guilherme Rosa Rodrigues, brasileiro, solteiro, produtor rural, residente e domiciliado na Rua Colantino Mattos, nº 311, CEP 26.950-000, Centro, Paty do Alferes-RJ, portadora da C.I. n.º 02.024.233-5 DETRAN/RJ e inscrito no CPF(MF) sob n.º 109.220.047-90, doravante denominado LOCATÁRIO, e o(a) Simone Veloso Baltar Carvalho, brasileira, casada, comerciante, residente e domiciliado na Av. Antônio Bernardes, nº 848, CEP 26.950-000, Centro, Paty do Alferes-RJ, portadora da C.I. n.º 22.280.144-51 DETRAN/RJ e inscrito no CPF(MF) sob o nº 120.948.177-41, doravante designado LOCADOR, tendo em vista o que consta no Processo nº 440/2025 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, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente de Inexigibilidade, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço Rua Cel. Manoel Bernardes, 471, segundo andar, Centro, Paty do Alferes/RJ, CEP 26950-000, objeto com inscrição municipal nº 5421, da Prefeitura de Paty do Alferes/RJ, para abrigar as instalações da sede da administração da CMPA/RJ.

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 nº 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 (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), 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/espaco 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;
 - 4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco 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;
- 4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco 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/espaco 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 utilização do imóvel, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
- a.** consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - b.** limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - c.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - d.** pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- 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/espaco físico locado.
- 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.
- 5.2. 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.
- 5.3. 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\$ 2.043,29 (dois mil, quarenta e três reais e vinte e nove centavos), perfazendo o valor total de R\$ 122.597,40 (cento e vinte e dois mil, quinhentos e noventa e sete reais e quarenta centavos).

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

- 7.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa.
- 7.2. 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 IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) de correção monetária.
- 7.3. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 7.4. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 7.5. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 7.5.1. 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 60 meses, contados a partir de 01/10/2025, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.
- 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;

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

8.1.2.1. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

8.1.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.1.3. 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.

8.1.1.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 120 dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

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, de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em 23/07/2025.

10.2. Após o interregno de um ano, mediante solicitação do CONTRATADO, 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. 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.

10.5. 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.

10.6. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.7. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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



02.03.2.213.3390.36 – Administração Geral/Manutenção da Unidade/Outras Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

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.

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) Havendo mora do LOCADOR no encaminhamento da fatura ou recibo com o valor do aluguel já reajustado, o LOCATÁRIO deverá pagar o valor histórico do reajuste, sem a incidência de juros ou correção monetária;
 - (2) Em caso de mora do LOCATÁRIO no pagamento do aluguel e encargos convencionados, o valor do débito será corrigido pelo mesmo índice de variação monetária utilizado para corrigir o aluguel, acrescido de juros moratórios de 6% ao ano.;
- 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. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.
- 14.6. 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.

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](#)).

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 na Lei nº 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.

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.



CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Paty do Alferes/RJ, 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.

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCATÁRIO

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR

TESTEMUNHAS

TESTEMUNHAS