TERMO DE REFERÊNCIA

ÓRGÃO: Secretaria Municipal de Saúde
SETOR REQUISITANTE: Vigilancia em Saúde

RESPONSÁVEL PELA DEMANDA: Wania Borges Andrade Neves
MATRÍCULA: 144.369
PROCESSO ADMINISTRATIVO: VLC-020508/001599/2026

1 – OBJETO
Locação de imóvel situado à Rua Silva Jardim 322 - Centro, destinado ao funcionamento da Casa de Saúde Coletiva.

2 - NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por finalidade a locação do imóvel situado à Rua Silva Jardim, nº 322, Centro, destinado ao funcionamento da Casa de Saúde Coletiva, visando assegurar espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades e serviços de saúde prestados à população.

A disponibilização de imóvel apropriado mostra-se necessária para garantir a continuidade e a adequada execução das atividades da Casa de Saúde Coletiva, proporcionando condições estruturais compatíveis com o atendimento dos usuários, bem como com o funcionamento dos serviços administrativos e assistenciais desenvolvidos no local.

A locação do imóvel justifica-se pela necessidade de disponibilização de espaço que atenda às características e necessidades específicas do serviço público, considerando sua localização, estrutura física e condições de utilização, de modo a assegurar a continuidade, eficiência e qualidade dos serviços prestados à comunidade.

O imóvel situado na Rua Silva Jardim, 322, bairro Centro, de propriedade da senhora Patrícia Carvalho da Silva, representada pela Liquidez Empreendimentos LTDA, é o único bem imóvel apto e disponível que reúne as características de instalação, acessibilidade e localização estratégica indispensáveis para o imediato funcionamento da Casa de Saúde Coletiva.

A localização geográfica do referido imóvel é classificada como estratégica por situar-se em área central de fluxo, aproximando a assistência médica e de enfermagem da população residente no centro da cidade.

4 - JUSTIFICATIVA

Locação de imóvel situado à Rua Silva Jardim 322 - Centro, destinado ao funcionamento da Casa de Saúde Coletiva, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo em vista a necessidade de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha para o atendimento das necessidades da Administração Pública.

A escolha do imóvel justifica-se tecnicamente por apresentar infraestrutura compatível, sem degraus, o que facilita a acessibilidade de pessoas com deficiência, e espaço físico adequado para a distribuição e layout dos ambientes obrigatórios (consultórios médicos, odontológico e de enfermagem, sala de vacina, recepção e triagem). Outro motivo para a escolha deste imóvel, é que atualmente o mesmo já é utilizado para esta finalidade, atendendo em conformidade com as demandas da secretaria municipal de saúde e da população atendida.

5 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação tem por objeto a locação do imóvel situado à Rua Silva Jardim, nº 322 – Centro, destinado ao funcionamento da Casa de Saúde Coletiva, devendo o imóvel atender aos requisitos necessários ao adequado desenvolvimento das atividades administrativas e assistenciais a serem nele realizadas.

O imóvel deverá apresentar, no mínimo, as seguintes condições:

Localização: estar situado no endereço indicado, em razão da necessidade de manutenção da Casa de Saúde Coletiva em local adequado ao atendimento da população e à continuidade dos serviços públicos prestados;

Adequação física: possuir estrutura, dimensões, ambientes e distribuição interna compatíveis com as atividades que serão desenvolvidas no local;

Condições de conservação: apresentar condições adequadas de segurança, higiene, salubridade, conservação e funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;

Acessibilidade: atender, quando aplicável, às normas de acessibilidade e demais requisitos legais e técnicos pertinentes ao funcionamento do serviço público;

Segurança e habitabilidade: o imóvel deverá oferecer condições adequadas de segurança, estabilidade estrutural, ventilação e iluminação, observadas as normas técnicas e regulamentares aplicáveis;

Instalações: dispor de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e demais sistemas necessários ao funcionamento regular da unidade, em condições adequadas de uso;

Regularidade documental: o imóvel e sua propriedade deverão estar devidamente regularizados, mediante apresentação da documentação pertinente, incluindo matrícula/Registro Geral de Imóveis – RGI e documentos de identificação e titularidade do proprietário;

Avaliação prévia: deverá ser realizada avaliação do imóvel, contemplando seu estado de conservação, eventuais custos de adaptações necessários e demais aspectos pertinentes, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021;

Compatibilidade do valor: o valor da locação deverá ser compatível com os preços praticados no mercado, mediante adequada pesquisa e avaliação;

Disponibilidade do imóvel: deverá ser certificada a inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda às necessidades da Administração, quando a contratação for fundamentada na inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;

Adequação ao interesse público: o imóvel deverá demonstrar condições de localização e instalações que justifiquem sua escolha e evidenciem a vantajosidade da contratação para a Administração.

6 - DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será permitida a subcontratação total ou parcial do objeto contratado, não sendo possível à contratada transferir a terceiros qualquer parcela das obrigações assumidas.

O descumprimento desta cláusula acarretará sanções previstas na legislação aplicável e poderá ensejar rescisão contratual imediata, sem prejuízo das demais penalidades cabíveis e da responsabilidade por perdas e danos.

7 - RECEBIMENTO E CRITÉRIO DE ACEITAÇÃO

O imóvel deverá ser entregue em condições adequadas de uso, segurança, higiene, conservação e funcionamento, compatíveis com a finalidade a que se destina, devendo apresentar instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, estruturais e demais dependências em condições satisfatórias de utilização.

O recebimento será formalizado mediante Termo de Vistoria e Recebimento do Imóvel, elaborado pela Administração, no qual serão registradas as condições de entrega, eventuais ressalvas e demais ocorrências pertinentes.

A aceitação do imóvel ficará condicionada à constatação de que este atende às condições e características exigidas pela Administração, sem prejuízo da responsabilidade do locador pela correção de eventuais vícios ou inadequações de sua responsabilidade, observadas as disposições contratuais e a legislação aplicável.

Durante a vigência da locação, a Administração poderá realizar vistorias para verificar as condições de conservação e utilização do imóvel, sem prejuízo das obrigações atribuídas ao locador quanto à manutenção e aos reparos que lhe competirem.

8 - OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Entregar o imóvel situado à Rua Silva Jardim, nº 322, Centro, em perfeitas condições de uso, segurança, higiene, conservação e funcionamento, compatíveis com a finalidade de instalação e funcionamento da Casa de Saúde Coletiva;

Assegurar que, na data da entrega, as instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, estruturais e demais dependências do imóvel estejam em condições adequadas e satisfatórias de utilização;

Entregar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, impedimentos ou restrições que possam comprometer sua utilização pela Administração, responsabilizando-se pela regularidade documental do imóvel;

Realizar, às suas expensas, os reparos e correções necessários decorrentes de vícios, defeitos ou inadequações preexistentes à locação ou que sejam de sua responsabilidade, observadas as disposições contratuais e a legislação aplicável;

Permitir a realização de vistoria pela Administração, tanto por ocasião da entrega quanto durante a vigência da locação, mediante prévio ajuste, para verificação das condições de conservação, segurança e funcionamento do imóvel;

Manter, durante a vigência da contratação, as condições necessárias ao adequado uso do imóvel, responsabilizando-se pelas manutenções e reparos que, nos termos da legislação aplicável e do contrato, sejam de sua responsabilidade;

Providenciar, no prazo estabelecido pela Administração, a correção de eventuais vícios, defeitos ou inadequações constatados no imóvel e que sejam de responsabilidade da Contratada;

Responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros decorrentes de vícios estruturais, defeitos ou problemas de manutenção cuja responsabilidade lhe seja atribuída;

Cumprir integralmente as obrigações previstas no contrato, no Termo de Referência e na legislação aplicável à locação de imóveis pela Administração Pública;

Comunicar imediatamente à Administração qualquer fato ou circunstância que possa comprometer a segurança, a utilização ou a regularidade do imóvel objeto da contratação.

O recebimento do imóvel será formalizado mediante Termo de Vistoria e Recebimento, elaborado pela Administração, no qual serão registradas as condições de entrega, eventuais ressalvas e demais ocorrências pertinentes.

A aceitação do imóvel ficará condicionada à verificação de sua conformidade com as condições e características estabelecidas no Termo de Referência e no contrato, sem prejuízo da responsabilidade da Contratada pela correção de eventuais vícios ou inadequações de sua responsabilidade.

9 - OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Disponibilizar profissional específico, para acompanhar a execução do objeto licitado;
Encaminhar formalmente a demanda, de acordo com os critérios estabelecidos no Termo de Referência;
Verificar se o objeto contratado se encontra em conformidade com a proposta, conforme inspeções realizadas no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas;
Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações servidor especialmente designado;
Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais cabíveis;
Efetuar o pagamento do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital e seus anexos;
A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo de Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados;
Nos termos do art. 117 Lei nº 14.133/21, a execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição;
O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

10 - FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021

Exigências de habilitação

CNPJ;
Contrato Social;
Documento comprobatório da propriedade ou posse legítima do imóvel;
Matrícula atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
Comprovante de Regularidade IPTU;
Laudo de Avaliação imobiliária

11 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

03.01.10.305.0028.2.112.3.3.90.39.00.00.00.1600

12 - DO PAGAMENTO

O pagamento será efetuado até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao da prestação do serviço, mediante crédito em conta corrente, após liberação da respectiva Nota Fiscal/Fatura, devidamente atestada pelo setor competente, que deverá vir acompanhada de ordem de serviço, relatório detalhado dos serviços efetuados e das peças substituídas.

13 - VIGÊNCIA

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data estabelecida para o início de sua vigência, podendo ser prorrogado sucessivamente, observado o prazo máximo de até 5 (cinco) anos, desde que atendidos os requisitos legais e demonstrada a vantajosidade para a Administração, nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

14 - VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

O valor mensal estimado da locação será de R$ 4.090,00 (quatro mil e noventa reais), perfazendo o valor anual estimado de R$ 49.080,00 (quarenta e nove mil e oitenta reais).

O valor deverá estar compatível com o preço de mercado, mediante prévia avaliação do imóvel e demais elementos necessários à demonstração da vantajosidade da contratação.

Eventuais encargos incidentes sobre o imóvel serão de responsabilidade da parte que vier a ser definida no contrato, observada a legislação aplicável e as condições pactuadas.

15 - RESPONSÁVEL:

Valença, 10 de agosto de 2026

Wania Borges Andrade Neves

MATRÍCULA: 144.369

gov.br
Documento assinado digitalmente
WANIA BORGES ANDRADE NEVES
Data: 18/08/2026 16:23:14-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Valença
Secretaria Municipal de Saúde

TERMO DE AUTORIZAÇÃO

Considerando a necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades e dos serviços de saúde prestados à população, AUTORIZO a locação do imóvel situado à Rua Silva Jardim, nº 322, Centro, destinado ao funcionamento da Casa de Saúde Coletiva, para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

A presente autorização fundamenta-se na necessidade de assegurar instalações adequadas ao regular funcionamento da unidade, garantindo condições apropriadas para a continuidade e a adequada prestação dos serviços de saúde à população.

O valor mensal estimado da locação é de R$ 4.090,00 (quatro mil e noventa reais), perfazendo o valor anual estimado de R$ 49.080,00 (quarenta e nove mil e oitenta reais), observadas as condições estabelecidas nos autos do processo administrativo e a legislação aplicável.

Dessa forma, fica autorizada a adoção das providências necessárias ao prosseguimento da instrução processual e à formalização da contratação, desde que cumpridos todos os requisitos legais e administrativos pertinentes.

Valença, na data da assinatura

Documento assinado eletronicamente por **Rafael de Oliveira Tavares**, **Secretário Municipal**, em 26/08/2026, às 11:16, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://medioparaiba.sei.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **02114280** e o código CRC **3B370D34**.

Referência: Processo nº VLC-020508/001599/2026 SEI nº 02114280

Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

Processo nº. Processo VLC-020508/001599/2026
Requerente: Secretaria Municipal de Saúde
Assunto: Solicitação

AUTORIZAÇÃO

AUTORIZO o Secretário Municipal de Saúde (ordenador de despesa), de acordo com à Lei Municipal nº. 3.671 de 06 de fevereiro de 2025, publicada no Boletim Oficial, Edição Nº. 1890 datado de 12/02/2025, a realizar todos os procedimentos necessários para o andamento do Processo VLC-020508/001599/2026, destinado a locação de imóvel para atender a Vigilância em Saúde, em fiel observância das legislações e formalidades pertinentes em vigor, devendo ser mantido o prévio entendimento com a Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão e a Secretaria Municipal de Fazenda para verificar a existência de disponibilidade orçamentária, bem como, observar os ditames legais orientados pela Procuradoria Geral do Município e pela Secretaria Municipal de Controle Interno.

Gabinete do Prefeito, 19 de agosto de 2026.

Saulo de Tarso Pereira Corrêa da Silva
Prefeito Municipal

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 35/2026

Última atualização 05/10/2026

Contratação na origem não informada

Acessar Processo Eletrônico

Órgão/Entidade: 11.934.211/0001-18 - FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE - VALENCA

Unidade compradora: 927956 - FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE DE VALENCA - RJ **Localidade da Unidade:** Valença/RJ

Órgão/Entidade sub-rogado: não informado **Unidade compradora sub-rogada:** não informada

Localidade da Unidade sub-rogada: não informada

Modalidade da contratação: Inexigibilidade **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 74, V

Tipo: Ato que autoriza a Contratação Direta **Modo de disputa:** Não se aplica **Registro de preço:** Não

Fonte orçamentária: Federal

Data de divulgação no PNCP: 05/10/2026 **Situação:** Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 11934211000118-1-000035/2026 **Fonte:** Compras.gov.br

Objeto:

Locação do imóvel situado à Rua Silva Jardim, nº 322, Centro, destinado ao funcionamento da Casa de Saúde Coletiva, visando assegurar espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades e serviços de saúde prestados à população.

VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA	VALOR TOTAL HOMOLOGADO DA COMPRA
R$ 49.080,00	R$ 49.080,00

Itens Arquivos Atas de Registro de Preço Contratos/Empenhos Histórico

Número	Descrição	Quantidade	Valor unitário estimado	Valor total e
1	Locação de Imóvel Locação de Imóvel	12	R$ 4.090,00	R$ 49.080,0

Exibir: 5 | 1-1 de 1 itens | Página: 1

Voltar

Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o sítio eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos abarcados pelo novel diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.764, de 9 de agosto de 2021.

O desenvolvimento dessa versão do Portal é um esforço conjunto de construção de uma concepção direta legal, homologado pelos indicados a compor o aludido comitê.

A adequação, fidedignidade e corretude das informações e dos arquivos relativos às contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de estrita responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

https://portaldeservicos.gestao.gov.br

0800 978 9001

Texto destinado a exibição de informações relacionadas à **licença de uso**.

Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Valença
Secretaria Municipal de Saúde

CONTRATO Nº 42/2026

Processo nº VLC-020508/001599/2026

CONTRATO Nº 088/2026, DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA SILVA JARDIM, Nº 322, CENTRO, QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE VALENÇA, PELO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE E PATRÍCIA CARVALHO DA SILVA, REPRESENTADA POR LIQUIDEZ EMPREENDIMENTOS, CONSULTORIA E SERVIÇOS LTDA

O **MUNICÍPIO DE VALENÇA**, pelo **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, com sede na Rua Dr. Figueiredo, 320, na cidade de Valença, no Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 11.934.211/0001-18, neste ato representada pelo Secretário Municipal de Saúde Rafael de Oliveira Tavares, portador da Identidade Funcional nº 123430985, doravante denominado LOCATÁRIO, e **PATRÍCIA CARVALHO DA SILVA**, brasileira, solteira, diretora de rádio, portadora da Carteira de Identidade nº 07.942.429-7 IFP/RJ e inscrita no CPF sob o nº 006.270.277-76, residente na Rua Tanguara, nº 343, Santa Cruz, Valença/RJ, em nome próprio e na qualidade de administradora provisória da herança, com a anuência da usufrutuária e dos demais titulares, doravante denominada LOCADOR, neste ato representada exclusivamente como representante e administradora por **Liquidez Empreendimentos, Consultoria e Serviços LTDA**, com sede na Rua Ernesto Cunha, 71 A, inscrita no CNPJ sob o nº 23.417.811/0001-98, representada por Hélio Lemos Suzano Júnior, sócio, com poderes expressos para assinar e receber, conforme atos constitutivos da empresa e procuração/instrumento de administração apresentados nos autos, com fundamento no Processo SEI nº VLC-020508/001599/2026, que se regerá pelas disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Decretos Municipal nº 40/2025, nº

41/2025 e nº 45/2025, e subsidiariamente pela Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e pelos demais normativos aplicáveis, resolvem celebrar o presente instrumento de Contrato, decorrente do Ato de Inexigibilidade de Licitação nº 927956-35/2026, com fundamento no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

1.1 A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245/1991, salvo quanto aos aspectos relacionados às licitações ou contratações diretas e às formalidades administrativas, aos quais se aplica a Lei Federal nº 14.133/2021, bem como pelos Decretos Municipais nº 40/2025, nº 41/2025 e nº 45/2025, e, subsidiariamente, pelas normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO

2.1 O objeto do presente Contrato é a locação do imóvel urbano individualizado exclusivamente pelo prédio de nº 322 da Rua Silva Jardim - Centro, no Município de Valença/RJ, com inscrição municipal sob o nº 5666 e matrícula no Cartório do Segundo Ofício de Registro de Imóveis sob o nº 9.624, restrito às dependências do referido prédio e suas áreas úteis, conforme croqui, planta simplificada, memorial descritivo ou laudo de vistoria que delimita a área, ambientes e acessos.

2.2 São anexos a este instrumento e vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

2.2.1 Laudos de Avaliação Mercadológica;

2.2.2 Estudo Técnico Preliminar;

2.2.3 Relatório Analítico de Pesquisa de Preços;

2.2.4 Termo de Referência que embasou a contratação;

2.2.5 Autorização da contratação por meio de inexigibilidade;

2.2.6 Termo de aceite do LOCADOR, do valor ofertado pela Administração;

2.2.7 Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2.3 Havendo qualquer divergência entre as disposições deste instrumento e dos seus Anexos, como o Termo de Referência, prevalecerá o disposto no presente Contrato; sendo a divergência entre a Proposta e outro documento anexo, prevalecerá este.

CLÁUSULA TERCEIRA: PRAZO DA LOCAÇÃO E DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

3.1 O prazo da locação será de 12 (doze) meses, a contar da data da divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas, sendo este também considerado o prazo de vigência do Contrato.

3.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data do termo de início da locação, disponibilização ou recebimento, assinado por ambas as partes, acompanhado de vistoria inicial do imóvel, vedada a retroação de efeitos financeiros.

3.3 O LOCATÁRIO poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o LOCADOR com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

3.4 O prazo de vigência do Contrato poderá ser prorrogado, mediante a celebração de termo aditivo, desde que comprovado que as condições e o valor do aluguel permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, devendo ser observado, ainda, o cumprimento dos seguintes requisitos:

a) juntada de relatório que discorra sobre a execução do Contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

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

c) manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;

d) comprovação de que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

3.4.1 A prorrogação do prazo de vigência do Contrato por termo aditivo deverá ser efetivada até o termo final do prazo contratual. A ocorrência da hipótese do art. 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991, não exclui a necessidade de formalização por termo aditivo, por prazo determinado, contado do termo final do prazo contratual original.

3.5 O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

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

3.7 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do Contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA QUARTA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

4.1 O LOCADOR obriga-se a:

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

4.1.2 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;

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

4.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

4.1.9 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;

4.1.10 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;

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

4.1.12 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

4.1.13 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, mantendo-os vigentes independentemente da ocorrência de sinistro;

4.1.14 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 este manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

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

4.1.16 Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

4.1.16.1 obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

4.1.16.2 pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

4.1.16.3 obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício.

CLÁUSULA QUINTA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

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

5.1.2 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;

5.1.2.1 É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR, ressalvada a hipótese da cláusula oitava;

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

5.1.4 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;

5.1.4.1 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Laudo de Vistoria Final, feito na devolução do imóvel, serão de responsabilidade do LOCADOR;

5.1.4.2 Quando da devolução do imóvel/espaço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar pagamento, em substituição à sua recuperação, a título de indenização, com base no Laudo de Vistoria Final, a ser confrontado com o Laudo de Vistoria Inicial, 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;

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

5.1.6 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 art. 26 da Lei nº 8.245/1991;

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

5.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, nem realizar obras ou adaptações sem a prévia e expressa autorização por escrito do LOCADOR e da Administração, sujeitando-se às condições da Cláusula Décima;

5.1.9 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;

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

5.1.11 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 art. 27 da Lei nº 8.245/1991;

5.1.12 Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham

à utilização do imóvel/espaço físico locado;

5.1.13 Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, caso julgado conveniente e oportuno pela Administração;

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

CLÁUSULA SEXTA: ALUGUEL

6.1 O aluguel mensal será de R$ 4.090,00 (quatro mil e noventa reais), valor fixado com base nos Laudos de Avaliação prévia que instrui o processo de contratação.

6.2 O aluguel contratado compreende a totalidade dos valores devidos pela ocupação, correndo os impostos (IPTU), taxas municipais e seguros por conta exclusiva do LOCADOR, na forma dos itens 4.1.9 e 4.1.12, não havendo reembolso de despesas ordinárias.

6.3 O aluguel e eventuais encargos previstos neste Contrato serão calculados proporcionalmente e devidos entre o recebimento e a entrega das chaves.

6.3.1 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. A mesma proporção também será observada no encerramento do Contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6.4 cobrança ou recibo locatício devidamente atestado, mediante crédito na conta bancária formalmente autorizada pelo LOCADOR à administradora Liquidez Empreendimentos Ltda. (CNPJ 23.417.811/0001-98), priorizando-se o pagamento até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido após a regular liquidação.

6.5 O LOCADOR deverá encaminhar o documento de cobrança ou recibo locatício correspondente para pagamento à Secretaria Municipal de Saúde, situada na Rua Dr. Figueiredo, 320, Centro, na cidade de Valença/RJ, ou para o endereço eletrônico smscompras@yahoo.com.br.

6.6 Recebido o documento de cobrança ou recibo locatício, a liquidação e o pagamento ficam condicionados à comprovação da fruição e uso regular do imóvel atestado pelo Fiscal do Contrato, bem como à verificação de:

a) a manutenção das condições de habilitação exigidas para a contratação; e

b) se o LOCADOR foi penalizado com as sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com o poder público, observadas as abrangências de aplicação.

6.7 Constatando-se a situação de irregularidade do LOCADOR, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa e especifique as provas que pretende produzir. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do LOCATÁRIO.

6.9 Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do Contrato, caso o LOCADOR não regularize sua situação.

6.10 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou recibo locatício, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

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

6.11.1 Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

6.12 Na ocorrência de reajustamento do aluguel, na forma da cláusula sétima, o documento de cobrança ou recibo locatício deverão contemplar o valor já reajustado, que será conferido pelos agentes responsáveis pela fiscalização do Contrato.

6.13 Havendo mora do LOCADOR no encaminhamento do documento de cobrança ou recibo locatício com o valor do aluguel já reajustado, o LOCATÁRIO deverá pagar o valor histórico do reajuste, sem a incidência de juros ou correção monetária.

6.14 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 0,5% (meio por cento) ao mês, calculados pro rata die.

CLÁUSULA SÉTIMA: REAJUSTAMENTO DO ALUGUEL

7.1 Após cada período de 12 (doze) meses de locação, será aplicado, sobre o aluguel vigente, reajuste de acordo com a variação do índice IGP-M.

7.1.1 O interregno mínimo de 1 (um) ano para o primeiro reajuste será contado da data da assinatura do Contrato.

7.1.2 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de 1 (um) ano será contado a partir da data do último reajuste.

7.1.3 Os efeitos financeiros do pedido de reajuste, que poderá ser veiculado pelo encaminhamento de fatura com o valor reajustado, serão contados do primeiro vencimento após o pedido, respeitada a anualidade.

7.1.4 O reajustamento será registrado nos autos do processo administrativo por apostilamento.

7.2 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.

7.3 Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial

7.4 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA OITAVA: UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 O imóvel locado destina-se exclusivamente ao atendimento das atividades da Secretaria Municipal de Saúde de Valença/RJ, sediando a unidade da Casa da Saúde Coletiva.

CLÁUSULA NONA: VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

9.1 O presente Contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor, ainda que o imóvel seja transferido a terceiros, desde que registrado ou averbado na matrícula do imóvel, nos termos do art. 8º da Lei nº 8.245/1991. Com vistas ao exercício, pelo LOCATÁRIO, desse seu direito, obriga-se o LOCADOR a fazer constar a existência do presente Contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

CLÁUSULA DÉCIMA: CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS

10.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:

a) bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal; e

b) restituí-lo, nos termos do item 5.1.4.

10.2 Nenhuma obra ou adaptação será realizada no imóvel sem autorização prévia e escrita do LOCADOR e da Administração.

10.3 A execução de quaisquer obras ou adaptações dependerá de projeto ou descrição técnica, orçamento, indicação da fonte de custeio e análise do prazo de amortização.

10.4 A eventual indenização por benfeitorias dependerá de previsão expressa em termo aditivo ou instrumento próprio.

10.5 Benfeitorias realizadas sem a observância das formalidades previstas nos itens 10.2 a 10.4 não gerarão direito a indenização ou de retenção, ressalvadas situações emergenciais devidamente comprovadas.

10.6 As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11.1 Caberá ao LOCADOR manter segurado o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta integral o pagamento dos prêmios correspondentes ao seguro complementar contra fogo, na forma do item 4.1.12.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

12.1 No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado por parte do LOCATÁRIO, poderá este, alternativamente:

a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso; ou

b) considerar rescindido o presente Contrato, sem que ao LOCADOR assista qualquer direito de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: MORA E SUA PURGAÇÃO

13.1 O LOCADOR reconhece ao LOCATÁRIO, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no art. 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

14.1 Pelo descumprimento de obrigações contratuais, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel (objeto da previsão do item 6.14), serão aplicáveis as seguintes multas:

a) multa compensatória de 5% (cinco por cento) sobre o valor da parcela mensal do aluguel vigente na data da infração, por ocorrência, em caso de descumprimento parcial de obrigação contratual;

b) multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global do Contrato em caso de inadimplemento total da contratação.

14.2 A aplicação de qualquer penalidade será precedida de notificação do interessado e oportunidade de apresentação de defesa prévia no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

14.3 A incidência da sanção prevista neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.4 O interessado será notificado para o pagamento da multa no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis e, não havendo resposta, será providenciada a cobrança judicial.

14.5 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido por uma parte à outra, além da perda desse valor, a diferença será cobrada na forma do item 14.4.

14.6 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133/2021, ou em outras leis de licitações

agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.

14.7 Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa e/ou indenizações, não inscritos em divida 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: VALOR DO CONTRATO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1 O valor global deste Contrato é de R$ 49.080,00 (quarenta e nove mil e oitenta reais).

15.2As despesas com a execução do presente Contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária, para o corrente exercício de 2026, devidamente certificada pelo setor contábil, assim classificada: 03.01.10.305.0028.2.112.3.3.90.39.00.00.00.1600

Natureza da Despesa: 3.3.90.36.00 (Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física)

Fonte de Recurso: 1600

Programa de Trabalho: 03.01.10.305.0028.2112

Nota de Empenho/Reserva: Nº .....

15.3 As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas, devendo ser empenhadas no início de cada exercício.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DA FISCALIZAÇÃO

16.1 O modelo de gestão e a fiscalização da disponibilidade, conservação, utilização e manutenção do imóvel se submetem ao disposto no Termo de Referência anexo a este Contrato, no Decreto nº 40, de 25 de fevereiro de 2025, e na Portaria PMV nº 1.282/2025.

16.2 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.

16.3 O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: ALTERAÇÕES

17.1 As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termos aditi

a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

18.1 O Contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes, excetuada a hipótese do art. 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991, na forma do item 3.4.1 da cláusula terceira.

18.2 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura do LOCADOR, tratando-se de pessoa jurídica, não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o Contrato.

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

18.2.2 Tratando-se de pessoa física, no caso de falecimento do LOCADOR, a locação transmite-se aos herdeiros e sucessores.

18.3 O Contrato poderá ser extinto caso se constate que o LOCADOR mantém vinculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade LOCATÁRIA ou com agente público que tenha desempenhado função na contratação 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 nº 14.133/2021).

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: REGISTRO, PUBLICAÇÃO E REMESSA AO TCE

19.1 Para os fins previstos nos arts. 576, §§ 1º e 2º, do Código Civil, 167, I, 3, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e 8º da Lei nº 8.245/1991, o LOCATÁRIO poderá promover o registró deste Contrato no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis, caso oportuno à Administração.

19.2 A divulgação do ato de contratação direta observará o disposto no art. 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021.

19.3 Após a assinatura do Contrato, o LOCATÁRIO deverá divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133/2021 e art. 14 do Decreto Municipal nº 41/2025, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 52 do Decreto Municipal nº 45/2025, e publicar extrato da contratação no Boletim Oficial do Município.

19.4 A divulgação do Contrato e de seus aditamentos no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, condição indispensável para sua eficácia, deverá ocorrer nos prazos estipulados pelo art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

19.5 O LOCATÁRIO deverá adotar as providências necessárias para dar conhecimento da contratação ao Tribunal de Contas do Estado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

20.1 A documentação relativa ao imóvel, à titularidade, à representação e às condições jurídico-pessoais da locadora integra o Processo SEI nº VLC-020508/001599/2026, sendo a eficácia deste instrumento condicionada à certificação de sua regularidade pelo agente responsável.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: FORO

21.1 Fica eleito o Foro da Cidade de Valença RJ, para dirimir qualquer litígio decorrente do presente Contrato que não possa ser resolvido por meio amigável, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim acordes em todas as condições e cláusulas estabelecidas neste Contrato, firmam as partes o presente instrumento, depois de achado conforme, em presença das testemunhas abaixo firmadas.

Valença/RJ, 07 de outubro de 2026.

RAFAEL DE OLIVEIRA TAVARES

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE / FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

LOCATÁRIO

PATRÍCIA CARVALHO DA SILVA (LOCADORA)

POR SUA REPRESENTANTE LEGAL E ADMINISTRADORA:

LIQUIDEZ EMPREENDIMENTOS, CONSULTORIA E SERVIÇOS LTDA.

HÉLIO LEMOS SUZANO JÚNIOR – SÓCIO-ADMINISTRADOR

TESTEMUNHAS:

Nome: Cristiane Lima de Souza

CPF: 112.056.897-09

2- _____

Nome:

CPF:

Documento assinado eletronicamente por **Rafael de Oliveira Tavares**, **Secretário Municipal**, em 07/10/2026, às 16:45, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://medioparaiba.sei.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **02379802** e o código CRC **D39EA2F6**.

Referência: Processo nº VLC-020508/001599/2026

SEI nº 02379802