



COMDEGUAPI
COMPANHIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0206/2025

FLS. 241

RUBRICA: [assinatura]

CONTRATO Nº 14/2025

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM
COMDEGUAPI S/A – COMPANHIA MUNICIPAL
DE DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM E
BIANCA GOMES DOS SANTOS PAES, TENDO
POR OBJETO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS POR
PERÍODO DETERMINADO.

COMDEGUAPI S/A – COMPANHIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.833.734/0001-20, com sede à Rua Antônio Dias Guerra, nº 46, Paiol, Guapimirim, RJ, CEP 25.945-877, neste ato representada por seu Diretor Presidente, **Paulo Roberto Lugão da Silva**, brasileiro, divorciado, empregado público municipal, portador da carteira nacional de habilitação nº 029.149.346-05 e CPF nº 054.010.007-23, residente e domiciliado nesta cidade, doravante denominado(a) **CONTRATANTE** e do outro lado a empresa **BIANCA GOMES DOS SANTOS PAES**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 075.489.697-83, doravante simplesmente denominada **CONTRATADA**, resolvem celebrar entre si o presente contrato, que será regido pela Lei Federal nº 13.303/2016 e suas alterações posteriores e, no que couber e não conflitar, a Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores, assim como, pelo Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COMDEGUAPI, pela Lei Federal nº 8.078/1990 (C.D.C) e, pelos princípios da teoria geral dos contratos, pelas disposições de direito privado, da documentação constante do **processo administrativo nº 0206/2025** e pelas cláusulas e condições a seguir delineadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

O objeto do presente contrato consiste na **locação de DOIS IMÓVEIS** (terrenos urbanos não edificadas), por período determinado, destinado à instalação, operação e integração de parte do



COMDEGUAPI
COMPANHIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0206/2025

FLS. 242

RUBRICA: [assinatura]

Sistema de Estacionamento Rotativo Pago – SERP durante o evento “Fantástico Natal de Guapi 2025”, conforme especificações constantes no termo de referência do processo administrativo nº 0206/2025.

LOCALIZAÇÃO DO TERRENO	ÁREA (M²)	VALOR UNITÁRIO	VALOR MENSAL
Terreno 1: Rua Átria – LT 12	447,13	R\$ 9,00/ M²	R\$ 4.000,00
Terreno 2: Rua Átria – LT 13	447,13	R\$ 9,00/ M²	R\$ 4.000,00

CLÁUSULA SEGUNDA – DO AMPARO LEGAL E DA SUJEIÇÃO ÀS NORMAS LEGAIS E CONTRATUAIS E REGIME DE EXECUÇÃO:

A legislação aplicável a este contrato será a Lei nº 13.303/2016, o Regulamento Interno de Licitações e Contratos, a Lei Federal nº 8.078/1990, bem como as cláusulas deste instrumento e pelos preceitos de direito privado.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DOCUMENTOS APLICÁVEIS:

Fazem parte integrante deste contrato, independentemente de sua transcrição, os termos e especificações técnicas do Termo de Referência, constante no processo administrativo nº 0206/2025.

CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA:

A duração do presente instrumento de contrato será de **50 (cinquenta) dias, prorrogável**, se necessário, desde que justificado e observado o art. 81 da lei nº 13.303 de 2016 e começará a fluir a partir de sua assinatura.

CLÁUSULA QUINTA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

As despesas decorrentes da presente contratação correrão pela seguinte dotação orçamentária:

Rua Antônio Dias Guerra, nº 46/1º andar, Paiol, Guapimirim, RJ, CEP 25.945-877,
e-mail: conjur@comdeguapi.com.br, Tel.: (21) 3900-1353



COMDEGUAPI
COMPANHIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0206/2025

FLS. 243

RUBRICA: [assinatura]

PROGRAMA DE TRABALHO	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE DE RECURSO	REDUZIDO
15.452.0072.2.234	3390.39.00	2.704.99	(767)

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO CONTRATO:

O valor total do presente contrato é de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), resultante da soma da locação dos seguintes imóveis:

- I. Terreno 1, localizado na Rua Átria – LT 12, com área de 447,13 m², ao custo unitário de R\$ 9,00/m², totalizando R\$ 4.000,00 (quatro mil reais);
- II. Terreno 2, localizado na Rua Átria – LT 13, com área de 447,13, ao custo unitário de R\$ 9,00/m², totalizando R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Parágrafo único - O valor global contratado, portanto, corresponde ao **somatório dos dois itens acima descritos, perfazendo o montante total de R\$8.000,00.**

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO:

O pagamento será realizado, **no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis**, contados a partir do recebimento da Nota Fiscal, Fatura ou Recibo.

§ 1º - A Nota Fiscal deverá ser apresentada no Protocolo, localizada no Edifício Sede da COMDEGUAPI S/A. – Companhia Municipal de Desenvolvimento de Guapimirim, situada à Rua Antônio Dias Guerra, nº 46, 1º andar, Paiol - Guapimirim/RJ, no horário entre 9h e 16h.

§ 2º - Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 29 da Lei 13.303/16, deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação da Nota Fiscal, fatura ou recibo, nos termos do Regulamento Interno de Licitações e Contratos.



COMDEGUAPI
COMPANHIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0206/2025

FLS. 244

RUBRICA: [assinatura]

§ 3º - Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal, recibo ou fatura quando o órgão contratante atestar a execução do objeto do contrato.

§ 4º- A Nota Fiscal, Recibo ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal e demais condições de habilitação.

§ 5º- Constatando-se a situação de irregularidade da contratada, 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 da contratante.

§ 6º- Persistindo a irregularidade, a contratante deverá adotar as medidas legais cabíveis nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada à contratada a ampla defesa.

§ 7º- Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso a contratada não regularize sua situação.

§ 8º- Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, quando cabível.

§ 9º- Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas.

CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE:

Os preços são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

§1º - Em caso de eventual prorrogação que ultrapasse o período de 12(doze) meses os preços contratados poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se o índice IPCA do IBGE exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a 2ª ocorrência da anualidade.



COMDEGUAPI
COMPANHIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0206/2025

FLS. 245

RUBRICA: [assinatura]

§2º- Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

§3º- No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o contratante pagará à contratada a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica a contratada obrigada a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

§4º- Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

§5º- Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

§6º- O reajuste será feito por apostilamento.

CLÁUSULA NONA – DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES:

Compete à CONTRATADA o fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas neste Contrato e no Termo de Referência, nos termos da legislação aplicável.

§1º - Cumpre à CONTRATADA:

- a. Assegurar que o imóvel seja entregue em condições compatíveis com o uso previsto, livre de impedimentos, acessível e apto à operação do SERP, cabendo-lhe responder por eventuais vícios de posse, restrições de uso ou danos que comprometam a finalidade pública da contratação.
- b. Garantir as condições de habilitação, a indicação de preposto e o dever de prestar informações que asseguram comunicação eficaz e pronta resolução de quaisquer intercorrências.

§2º - Compete à CONTRATANTE:



COMDEGUAPI
COMPANHIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0206/2025

FLS. 246

RUBRICA: [assinatura]

- a. Receber os imóveis no prazo e condições estabelecidas no Contrato e seus anexos.
- b. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos imóveis recebidos provisoriamente com as especificações constantes do Contrato e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo.
- c. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas nos imóveis fornecidos, para que sejam substituídos, reparados ou corrigidos.
- d. Efetuar o pagamento à contratada no valor correspondente ao fornecimento dos imóveis, no prazo e forma estabelecidos no Contrato e seus anexos.
- e. A empresa não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.
- f. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela contratada, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta.
- g. Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da nota fiscal, fatura ou recibo da contratada, no que couber.
- h. Garantir o adequado acompanhamento da execução, com fiscalização contínua, registro técnico e formalização das etapas de recebimento provisório e definitivo, em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência e transparência. Tais medidas visam assegurar que o imóvel locado esteja plenamente adequado às demandas operacionais e que eventuais irregularidades sejam identificadas, corrigidas ou objeto de responsabilização conforme previsto em lei.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

Pela inexecução total ou parcial das obrigações assumidas no contrato de locação dos imóveis/terrenos destinados à implantação e operação do Sistema de Estacionamento Rotativo Pago (SERP), a Empresa Pública poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao contratado as seguintes sanções:



COMDEGUAPI
COMPANHIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0206/2025

FLS. 243

RUBRICA: [assinatura]

- a. Advertência.
- b. Multa, na forma prevista no instrumento convocatório ou no contrato.
- c. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a entidade sancionadora, por prazo não superior a 2 (dois) anos.

§1º - Se a multa aplicada for superior ao valor da garantia prestada, além da perda desta, responderá o contratado pela diferença, que será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pela Empresa Pública, ou cobrada judicialmente.

§2º - As sanções previstas nos incisos I e III do caput poderão ser aplicadas cumulativamente com a do inciso II, devendo a defesa prévia ser apresentada no prazo de 10 (dez) dias úteis.

§3º - As sanções previstas no inciso III do art. 83 da Lei nº 13.303/2016 poderão também ser aplicadas às empresas ou profissionais que, em razão deste contrato:

- a. Tenham sofrido condenação definitiva por fraude fiscal;
- b. Tenham praticado atos ilícitos visando frustrar os objetivos da contratação;
- c. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Empresa Pública.

§4º - A multa não impede que a Empresa Pública rescinda o contrato e aplique outras sanções.

§5º - A multa, após processo administrativo regular, será descontada da garantia.

§6º - Se o valor da multa superar a garantia, o contratado responderá pela diferença.

§7º - Comete infração administrativa, estando sujeito a sanções administrativas, o contrato que:

- a. Der causa à inexecução parcial das obrigações contratuais;
- b. Der causa à inexecução parcial que cause grave dano à Administração, ao funcionamento do SERP ou ao interesse coletivo;
- c. Der causa à inexecução total do contrato;
- d. Retardar injustificadamente a entrega ou disponibilização dos imóveis;
- e. Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa;
- f. Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza; praticar ato lesivo



COMDEGUAPI
COMPANHIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0206/2025

FLS. 248

RUBRICA: [assinatura]

previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

§8º - Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima as seguintes sanções:

Advertência, quando a infração resultar em inexecução parcial sem gravidade Impedimento de licitar e contratar, quando incidirem as condutas das alíneas "b", "c" e "d". **Declaração de inidoneidade**, quando incorrer nas alíneas "e", "f", "g" e "h", ou nas alíneas "b", "c" e "d" quando justificarem penalidade mais grave. **Multa**, compensatória, de 5% do valor total do contrato, para as infrações das alíneas "e" e "h", compensatória, de 10% do valor total do contrato, para a inexecução total (alínea "c"), para infração da alínea "a", multa de 5%, para infração da alínea "b", multa de 5%, para infração da alínea "d", multa de 5%.

§10º - A aplicação das sanções não exclui a obrigação de reparação integral de danos causados à Administração ou a terceiros.

§11º - Todas as sanções poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

§12º - Antes da aplicação da multa será facultada a defesa nos termos do RILC. da COMDEGUAPI S/A.

§13º - Se multa e indenizações excederem o valor devido ao contratado, a diferença poderá ser descontada da garantia ou cobrada judicialmente.

§14º - A multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo de 30 (trinta) dias.

§15º - As sanções serão aplicadas em processo administrativo que assegure contraditório e ampla defesa.

§16º - Na aplicação das sanções serão considerados:

- a. A natureza e a gravidade da infração;
- b. As peculiaridades do caso;
- c. Circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d. Os danos causados à Administração;
- e. A existência de programa de integridade.

§17º - Infrações administrativas que também configurem atos lesivos da Lei nº 12.846/2013 serão apuradas conjuntamente, nos mesmos autos.



COMDEGUAPI
COMPANHIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0206/2025

FLS. 249

RUBRICA: [assinatura]

§18º - A personalidade jurídica do contratado poderá ser desconsiderada quando utilizada para encobrir práticas ilícitas, nos termos da legislação aplicável.

§19º - A Empresa Pública deverá registrar sanções aplicadas no CEIS e CNEP, conforme legislação federal.

§20º - As sanções de impedimento ou inidoneidade são passíveis de reabilitação mediante:

- a. Reparação integral do dano;
- b. Pagamento da multa;
- c. Decurso do prazo legal mínimo;
- d. Cumprimento das condições de reabilitação;
- e. Análise jurídica prévia.

§21º - Débitos do contratado poderão ser compensados com créditos decorrentes deste contrato ou de outros contratos celebrados com a Administração.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO E SUSPENSÃO:

As partes poderão rescindir o contrato de forma amigável, unilateral ou judicial, nas hipóteses previstas no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COMDEGUAPI.

§1º - É facultado à CONTRATANTE suspender a execução do presente contrato, total ou parcialmente, mediante comunicação prévia e justificada à CONTRATADA, quando ocorrer fato superveniente que impeça ou comprometa a continuidade da prestação dos serviços, ou ainda por razões de interesse público devidamente motivadas.

§2º - A suspensão não implicará em ônus adicional à CONTRATANTE, assegurando-se à CONTRATADA apenas o pagamento pelos serviços efetivamente executados até a data da suspensão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXECUÇÃO:

A gestão e a fiscalização do contrato, nos termos, da Lei nº 13.303/2016 e em conformidade com o Regulamento Interno de Licitações e Contratos (RILC) da COMDEGUAPI S/A, caberá a servidores devidamente qualificados e formalmente designados.

§1º - A execução seguirá a seguinte dinâmica:

Rua Antônio Dias Guerra, nº 46/1º andar, Paiol, Guapimirim, RJ, CEP 25.945-877,
e-mail: conjur@comdeguapi.com.br, Tel.: (21) 3900-1353



COMDEGUAPI
COMPANHIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0206/2025

FLS. 250

RUBRICA: [assinatura]

- a. Vistoria conjunta do imóvel pela COMDEGUAPI.
- b. Assinatura do contrato e emissão da Autorização de Início.
- c. Implantação das estruturas operacionais do SERP.
- d. Uso prioritário para estacionamento institucional durante o evento.
- e. Uso para estacionamento rotativo pago nos períodos sem ocupação institucional.
- f. Desmobilização ao final do período contratado.

§2º - A forma de fornecimento será locação, com disponibilização integral do imóvel pelo período contratado, incluindo acesso 24 horas, emissão de posse e vistoria inicial.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO:

A gestão do contrato decorrente deste Termo de Referência caberá a empregado público designado formalmente pela Diretoria solicitante, o qual determinará o que for necessário para a regularização de faltas ou defeitos, nos termos do §1º do art. 162 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos e do art. 40, inciso VII, da Lei Federal nº 13.303/2016, ficando o titular da referida unidade como corresponsável.

§1º - A fiscalização prevista neste item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que decorrente de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, não implicando, em hipótese alguma, corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, em conformidade com o §4º do art. 162 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos.

§2º - O representante da Contratante deverá registrar em livro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como os nomes dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando as medidas necessárias para a regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

§3º - Compete ao fiscal:

- a. Verificar a conformidade da entrega e das condições dos imóveis;



- b. Realizar vistorias periódicas, emitindo relatórios circunstanciados;
- c. Registrar todas as ocorrências em livro ou sistema apropriado;
- d. Requisitar ajustes, correções e providências necessárias;
- e. Encaminhar manifestações técnicas ao gestor para as medidas subsequentes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO DO EXTRATO:

Para eficácia do presente instrumento, a CONTRATANTE providenciará sua publicação, conforme dispõe a Lei Federal nº 13.303/2016.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ANTICORRUPÇÃO:

Para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios de qualquer espécie, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionado, o que deve ser observado, ainda, pelos prepostos e colaboradores.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO

A Contratada deverá, através de seu representante legal, firmar acordo de confidencialidade de informação e dar ciência deste a toda sua equipe de profissionais que participarão da execução do contrato, comprometendo-se perante à Contratante, por meio de assinatura de Termo de Responsabilidade e Sigilo, a observância das obrigações nele descrito.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA SUBCONTRATAÇÃO:

Não será admitida a subcontratação do objeto licitatório.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA

É admissível a fusão, cisão ou incorporação da contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação



COMDEGUAPI
COMPANHIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0206/2025

FLS. 252

RUBRICA: [assinatura]

original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Empresa Pública à continuidade do contrato

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO:

Fica eleito o foro da Comarca de Guapimirim, para dirimir todas as questões oriundas do presente contrato, sendo este o competente para a propositura de qualquer medida judicial decorrente deste instrumento, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E, por estarem justos e acordados, assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Guapimirim, 02 de dezembro de 2025.

Contratante

Contratada

Testemunhas:

Nome:

Livia Ferreira Carneiro Magalhães
Assessora de Diretoria
Mat. 2.315-03

CPF: 058.536.677-26

Nome:

Instanley Juliano Bastos
Diretor de Logística e Operações
Matricula: 2.331/04

CPF:

138 823 797 07