



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAJARÁ-MIRIM
PROCURADORIA GERAL DE GUAJARÁ-MIRIM

CONTRATO N° 29/2025

PROCESSO N° 378/2025

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE CELEBRAM ENTRE
SI O MUNICÍPIO DE GUAJARÁ-MIRIM/RO, POR INTERMÉDIO DA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE SEMSAU, E, DE OUTRO
LADO, O SENHOR SILVIO TAKASHI FUKUDA YAMASHITA, PARA
OS FINS QUE SE ESPECIFICAM.**

O Município de Guajará Mirim/RO, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.893.631/0001-09, com sede Avenida XV de Novembro nº 930, centro, neste ato representado pelo PREFEITO MUNICIPAL, Sr. **FÁBIO GARCIA DE OLIVEIRA**, portador do RG nº 304147382 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 220.254.478-09, daqui em diante denominado **LOCATÁRIO** e, de outro lado, o senhor **SILVIO TAKASHI FUKUDA YAMASHITA**, inscrito no CPF sob nº 305.152.627-49, residente e domiciliado na Avenida Dr. Mendonça Lima, nº 667, Centro, Guajará-Mirim/RO, doravante denominado de **LOCADOR**, tem justo e acertado o presente Contrato, cuja finalidade é estabelecer os direitos e obrigações das partes, tudo conforme a legislação vigente, em especial a lei Federal nº 14.133/21e suas alterações, conforme processo administrativo nº 378/2025, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA- DO PROCEDIMENTO

1.1. O presente contrato decorre de procedimento de contratação direta, instruído nos termos da Proposta, da Justificativa Técnica e do Parecer Jurídico, tendo como fundamento o inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, que trata da inexigibilidade de licitação nos casos de inviabilidade de competição, em especial para locação de imóvel cujas características de localização e adequação são indispensáveis às atividades da Administração Pública.

CLÁUSULA SEGUNDA- DO OBJETO

2.1. O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel, devidamente estruturado e adaptado, destinado à instalação da Secretaria Municipal de Saúde de Guajará-Mirim/RO, visando garantir condições adequadas ao desenvolvimento das atividades administrativas, operacionais e assistenciais da pasta, em conformidade com as exigências da legislação sanitária vigente.

2.2. O imóvel deverá atender às seguintes especificações mínimas, conforme Termo de Referência:

- 12 (doze) salas funcionais;
- 4 (quatro) banheiros com água encanada;
- Rede de esgoto sanitário instalada e funcional;
- Rede de acesso à internet com infraestrutura adequada;
- Acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

- Pintura nova, interna e externa;
- Piso em revestimento cerâmico em todos os ambientes;
- Estacionamento coberto destinado aos veículos oficiais da Secretaria;
- Condições estruturais que garantam conservação, salubridade, iluminação, ventilação, privacidade e segurança, com muros e portões.

CLÁUSULA TERCEIRA- DO PRAZO

3.1. O presente contrato de locação terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da emissão da ordem de serviço, conforme previsto no instrumento de contratação direta.

3.2. A vigência poderá ser prorrogada, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021, mediante justificativa técnica e autorização expressa da autoridade competente, desde que observada a vantajosidade da prorrogação para a Administração e haja previsão orçamentária compatível.

CLÁUSULA QUARTA- DO PREÇO

4.1. O valor do presente contrato de locação fica estabelecido em **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)** mensais, totalizando o montante global de **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**, conforme disponibilidade orçamentária.

CLÁUSULA QUINTA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1. O prazo para pagamento do aluguel será até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelo LOCADOR e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

5.2. Para fins de pagamento, a nota fiscal ou documento equivalente deverá ser emitida obrigatoriamente com as mesmas informações (CPF ou CNPJ), constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo nota fiscal ou documento equivalente que seja emitido com dados divergentes. O pagamento será através de ordem bancária e depósito em conta corrente indicada pelo LOCADOR.

5.3. Caso os dados da nota fiscal ou documento equivalente estejam incorretos, o LOCATÁRIO informará ao LOCADOR e está emitirá nova nota fiscal ou documento equivalente, escoimado daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento.

5.4. Deve acompanhar na nota fiscal ou documento equivalente toda documentação necessária à comprovação de que o LOCADOR se mantém regular em todas as condições previstas para habilitação no certame.

5.5. Saneadas as irregularidades, o prazo de pagamento será contado do início a partir da data de protocolo da comunicação escrita da regularização das falhas e omissões pelo LOCADOR. Tudo em conformidade com que dispõe sobre a Ordem Cronológica de Pagamentos, no âmbito do Departamento Financeiro da Prefeitura Municipal de Guajará Mirim/RO.

5.6. Considerar-se-á como sendo a data do pagamento a data de emissão da ordem bancária. A nota fiscal ou documento equivalente deverá ser entregue na sede da LOCATÁRIO, aos cuidados do fiscal do contrato.

CLÁUSULA SEXTA- DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas decorrentes da execução do presente contrato serão custeadas com recursos provenientes do orçamento da **Secretaria Municipal de Saúde**, e correrão à conta da seguinte **programação orçamentária**:

Unidade: 021100 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE

Funcional: 10.122.0014.0114.0000

Cat. Econômica: 3.3.90.38.00 - DESPESAS CORRENTES

Código de Aplicação: 010.001 - Rec Ordinarios - 15% / EC 29

Fonte de Recurso: 2.500.0000 - Recursos não Vinculados de Impostos

Fonte STN: 2.500 - Recursos não Vinculados de Impostos (Exerc.Anterior)

CLÁUSULA SÉTIMA- DO PRAZO DE EXECUÇÃO

7.1. O imóvel deverá ser disponibilizado em até 05 (cinco) dias após a assinatura e emissão da ordem de serviço. O prazo poderá ser prorrogado mediante justificativa formal do LOCADOR, acolhida pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA OITAVA - DO GESTOR E FISCAL DO CONTRATO

8.1. A FISCALIZAÇÃO da execução do presente Contrato será feita pelo servidor CARLOS WILLIAM PARUMA AMUTARI, e a GESTÃO ficará a cargo do servidor MÁRCIO BRUNE CHRISTO, Secretário Municipal de Saúde, competindo-lhes tomar todas as providências, de modo a assegurar que este seja executado de acordo com o avençado.

8.2. Nos casos em que houver necessidade de ausência ou substituição do fiscal ou gestor, esta se dará por meio de decisão do Ordenador de Despesa.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- a) O LOCADOR deverá atender com presteza às solicitações ou reclamações sobre a qualidade do imóvel, providenciando a sua correção com brevidade, sem ônus para a Prefeitura;
- b) O LOCADOR, independentemente da atuação do Fiscal do Contrato, não se eximirá de suas responsabilidades, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento das obrigações constantes neste Termo de Referência;
- c) Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.
- d) O locador deverá indicar e-mail e número de Whatsapp (com confirmação de leitura ativada) oficiais do fornecedor, a fim de facilitar a comunicação entre LOCADOR e LOCATÁRIO.
- e) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste Termo de Referência e em sua proposta;
- f) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- g) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- h) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- i) Auxiliar ao locatário na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- j) Fornece ao locatário recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- k) Entregar o imóvel objeto da presente contratação dentro do prazo constante nesse Termo de Referência;
- l) Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- m) Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- n) O imóvel deve apresentar adequada iluminação, ventilação, conservação, privacidade, salubridade e limpeza, bem como ter muros e portões que garantam proteção e segurança.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- a) Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços objeto do contrato a fim de que sejam executados rigorosamente em conformidade com o estabelecido neste instrumento.
- b) A fiscalização dos serviços, por parte da LOCATÁRIO, não exonera nem diminui a completa responsabilidade do LOCADOR por inobservância ou omissão a qualquer das cláusulas contratuais estabelecidas.
- c) Notificar o LOCADOR de qualquer irregularidade constatada, por escrito, para que seja sanada;

- d) Efetuar o pagamento devido ao LOCADOR pela execução dos serviços prestados, nos termos e prazos contratualmente previstos, após terem sido devidamente atestados e visados pelo Fiscal do Contrato, de acordo com a norma de contratação;
- e) Acompanhar a atuação do LOCADOR na execução dos serviços objeto do presente Termo de Referência;
- f) Receber o objeto fornecido pelo locador que esteja em conformidade com a proposta aceita, conforme inspeções realizadas;
- g) Liquidar o empenho e efetuar o pagamento ao locador, dentro dos prazos preestabelecidos;
- h) Prestar as informações e os esclarecimentos solicitados pelo LOCADOR;
- i) Solicitar o reparo, a correção ou a substituição do objeto do contrato em que se verifiquem vícios, defeitos ou incorreções.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. O desatendimento, pelo LOCADOR, de quaisquer exigências contratuais e seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas:

I. Advertência;

II. Multa, cuja base de cálculo é o valor global mensal do Contrato, que deverão ser recolhidas em agências bancária, por meio de DAM (documento de arrecadação municipal), a ser preenchida de acordo com instruções fornecidas pela Administração;

III. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de licitar e contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 anos.

11.2. Durante o processo de apuração de supostas irregularidades deverão ser consideradas as seguintes definições:

I. Documentos simples: são aqueles que, mesmo deixando de ser apresentados ou apresentados fora do prazo previsto, não interfiram na execução do objeto de forma direta ou não causem prejuízos à Administração;

II. Documentos importantes: são aqueles que, se não apresentados ou apresentados fora do prazo previsto, interfiram na execução do objeto de forma direta ou indireta ou causem prejuízos à Administração;

III. Descumprimento de obrigações contratuais leves: são aquelas que não interfiram diretamente na execução do objeto e que não comprometam prazos ou serviços;

IV. Descumprimento de obrigações contratuais médias: são aquelas que, mesmo interferindo na execução do objeto, não comprometam prazos ou serviços de forma significativa e que não caracterizem inexecução parcial;

V. Descumprimentos de obrigações contratuais graves: são aquelas que, mesmo interferindo na execução do objeto e comprometam prazos ou serviços de forma significativa, não caracterizem inexecução total;

VI. Erro de execução: é aquele que, passível de correção, foi devidamente sanado;

VII. Execução imperfeita: é aquela passível de aproveitamento a despeito de falhas não corrigidas.

11.3. No processo de apuração de infração e aplicação de sanção administrativa, é assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa, facultada a defesa prévia do interessado no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

11.4. Os atrasos na execução e outros descumprimentos de prazos poderão ser considerados inexecução total contratual, caso ultrapassem, no total, 30 (trinta) dias.

11.5. As sanções de Advertência e de Suspensão Temporária de Litar e Contratar com a Administração, não acumuláveis entre si, poderão ser aplicadas juntamente com as Multas, de acordo com a gravidade da infração apurada.

11.6. O valor das multas aplicadas deverá ser recolhido no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da Notificação, e será limitado a 10% (dez por cento) do valor mensal do Contrato.

11.7. Se o valor das multas aplicadas não for pago ou depositado, será automaticamente descontado do(s) pagamento(s) a que o LOCATÁRIO fazer jus. Em caso de inexistência ou insuficiência de crédito do LOCATÁRIO, o valor devido será cobrado administrativa e/ou judicialmente.

11.8. No enquadramento do fato à tabela de infrações, será respeitado o Princípio da Especialidade e, na aplicação da sanção, o Princípio da Proporcionalidade. A reincidência específica ensejará a elevação de grau de infração para o subsequente.

11.9. Do ato que aplicar a penalidade, caberá recurso dirigido à autoridade superior do LOCADOR, por intermédio da que praticou o ato recorrido.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DA RESCISÃO

12.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir o Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.2. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

12.3. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via eletrônica, com aviso de recebimento.

12.4. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DOS CASOS OMISSOS

13.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 Código de Defesa do Consumidor - e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- DA PUBLICAÇÃO

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

14.2. Os eventuais apostilamentos referentes a reajustes ordinários ou alteração de empenho não serão publicados, devendo apenas ser anexados ao presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- DO FORO

15.1. As partes contratantes elegem o Foro da Comarca de Guajará-Mirim, como único competente para dirimir as questões que porventura surgirem na execução do presente Contrato, com renúncia expressa por qualquer outro.

15.2. E, por estarem assim justos e contratados, assinam este instrumento para que produza seus efeitos legais e jurídicos.

Guajará-Mirim, 16 de julho de 2025.

FÁBIO GARCIA DE OLIVEIRA

Prefeito Municipal

SILVIO TAKASHI FUKUDA YAMASHITA
Locador

MARCIO BRUNE CHRISTO
Secretário Municipal de Saúde

JORDÃO DEMETRIO ALMEIDA
Procurador Geral do Município



Documento assinado eletronicamente por **JORDAO DEMETRIO ALMEIDA, PROCURADOR GERAL DO MUNICIPIO**, em 23/07/2025 às 13:30, horário de Guajara Mirim/RO, com fulcro no art. 18 do [Decreto nº 12.656 de 20/03/2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **MARCIO BRUNE CHRISTO, SECRETARIO (A) MUNICIPAL DE SAUDE**, em 23/07/2025 às 14:22, horário de Guajara Mirim/RO, com fulcro no art. 18 do [Decreto nº 12.656 de 20/03/2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **FABIO GARCIA DE OLIVEIRA, PREFEITO (A)**, em 23/07/2025 às 15:47, horário de Guajara Mirim/RO, com fulcro no art. 18 do [Decreto nº 12.656 de 20/03/2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site transparencia.guajaramirim.ro.gov.br, informando o ID **681156** e o código verificador **8500B0A8**.

Anexos

Seq.	Documento	Data	ID
1	Contrato assinado pelo locador	25/07/2025	687864

Referência: [Processo nº 1-378/2025](#).

Docto ID: 681156 v1