



PREFEITURA DE

CAMPOSSECRETARIA MUNICIPAL
DE DESENVOLVIMENTO
HUMANO E SOCIAL

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA - DFD
(ART. 74, INCISO V, DA LEI FEDERAL 14.133/2021)

Secretaria Municipal de Desenvolvimento
Humano e Social - Departamento de Proteção
Social Especial

Responsável pela Demanda: Maria Amélia
Lopes Ribeiro Gomes - Diretora

E-mail: dpse.smdhs.campos@gmail.com

Telefone:
(22) 98175-1150

Fonte do Recurso: 226

1. Objeto da Contratação:

Processo de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO para estabelecer contrato de locação de imóvel localizado à **Rua Joaquim Mota Vilar, nº 04, Parque Jardim Carioca, esquina com a Rua André Luiz, nº 08/10, Campos dos Goytacazes/RJ**, para atender as necessidades do **CREAS I**, sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano e Social.

2. Justificativa da necessidade da contratação de serviço:

2.1. Motivos da Contratação:

A localização do **CREAS I**, é fator determinante para que este atenda à sua função, devendo estar situado em espaço urbano de forma democrática, respeitando o direito de permanência e usufruto da cidade com segurança, igualdade de condições e acesso aos serviços públicos.

2.2. Objetivos da Contratação: O objeto desta locação é de suma importância para suprir às necessidades do equipamento, a sua localização central é de fácil acesso através de transporte público, bem como a necessidade do equipamento em manter suas atividades regulares sem trazer prejuízo à comunidade assistida.



3. Quantidade de serviço a ser contratada e do valor orçado:

O seu valor global será de **R\$ 40.500,00 (quarenta mil e quinhentos Reais)**, pelo período de **12 (doze) meses**, com parcelas mensais pactuadas em **R\$ 3.375,00 (três mil, trezentos e setenta e cinco Reais)**.

4. Previsão de data em que deve ser iniciada a prestação dos serviços:

O prazo para execução do objeto é de **12 (doze) meses**, tendo previsão de **início em 26 de junho de 2025 até 25 de junho de 2026**.

5. Responsabilidade pela Formalização da Demanda e Conteúdo do Documento:

Certifico que a formalização da demanda acima identificada se faz necessária pelos motivos expostos devendo ser realizada a contratação com base no art. 74, Inciso V, da Lei Federal 14.133/2021.

Campos dos Goytacazes, 23 de maio de 2025.


Maria Amélia Lopes Ribeiro Gomes
Diretora da Proteção Social Especial
Matrícula nº 41.760

Maria Amélia Lopes Ribeiro Gomes
Diretora da Proteção Social Especial
Secretaria Municipal de
Desenvolvimento Humano e Social
30.525.187-20
Matrícula: 41.760



PREFEITURA DE

CAMPOS

VOCÊ SONHA, A GENTE FAZ!

SECRETARIA MUNICIPAL
DE DESENVOLVIMENTO
HUMANO E SOCIAL

JUSTIFICATIVA PARA AUSÊNCIA DE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que trata de Inexigibilidade de Licitação para aquisição ou **locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. (grifo nosso)**, conforme o artigo 3º, inciso II, do Decreto nº 125 de 27 de junho de 2023, que dispõe:

Art. 3º - O processo de contratação direta, que compreende os casos de dispensa e de inexigibilidade de licitação, deverá ser instruído com os seguintes elementos:

II – estudo técnico se for o caso;

Assim fica claro que conferem discricionariedade à Administração para elaboração do Estudo Técnico Preliminar, entende-se, para os fins dos presentes autos que as informações necessárias e suficientes capazes de demonstrar o interesse público, provendo a devida segurança transacional, estão registradas nos documentos que compõem a instrução processual, deixando de apresentar neste caso o estudo técnico preliminar, diante do ofício nº 212/2024 da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos, onde informa não possui imóveis próprios disponíveis que possam sediar o equipamento do **CREAS I** e Parecer Técnico Avaliatório Mercadológico de Valor Locativo, conforme ofício nº168/2024 da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos, acostados aos autos.

Campos dos Goytacazes-RJ, 22 de maio de 2025.

Rodrigo Nogueira de Carvalho
Secretário Municipal de Desenvolvimento
Humano e Social
Matr. nº 41.761

RODRIGO NOGUEIRA DE CARVALHO

Secretário Municipal de Desenvolvimento Humano e Social
Matrícula nº 41.761



Campos dos Goytacazes-RJ, 22 de maio de 2025.

OFÍCIO/GAB/SMDHS/Nº 433 /2025

Da: **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano e Social**

Sr. Rodrigo Nogueira de Carvalho – Secretário Municipal

Para: **Fundo Municipal de Assistência Social**

Srª. Luana Braga Silva - Diretora

Assunto: Autorização

Prezada Diretora,

Honrado em cumprimentá-la, venho, por meio deste, **AUTORIZAR** a realização de processo de **Inexigibilidade de Licitação** para estabelecer contrato de **locação de imóvel** localizado à **Rua Joaquim Mota Vilar, nº 04, esquina com a Rua André Luiz, nº 08/10, Parque Jardim Carioca, Campos dos Goytacazes/RJ**, para atender as necessidades do **CREAS I**, sob responsabilidade da **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO HUMANO E SOCIAL - SMDHS**.

Solicito ao Fundo Municipal de Assistência Social (FMAS) que seja informado o Programa de Trabalho pelo qual a despesa será realizada e sua respectiva classificação Orçamentária.

Após, autorizo o encaminhamento desde administrativo à Secretaria de Transparência e Controle para o prosseguimento do feito.

Sem mais para o momento, aproveito o ensejo para renovar protestos de elevada estima e cordialidade.

Atenciosamente,

Rodrigo Nogueira de Carvalho
Secretário Municipal de Desenvolvimento
Humano e Social
Matr. 41.761

RODRIGO NOGUEIRA DE CARVALHO

Secretário Municipal de Desenvolvimento Humano e Social

Matrícula nº 41.761

2025.129.000457-0-OF



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

Processo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** para estabelecer contrato de locação de terreno e de construção de propriedade do **Locador: Sra. Deonizete Dutra Gomes**, localizado à **Rua Joaquim Mota Vilar, nº 04, esquina com a Rua André Luiz, nº 08/10, Parque Jardim Carioca, Campos dos Goytacazes/RJ**, para atender as necessidades do **CREAS I**, sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano e Social.

2. JUSTIFICATIVAS

O objeto desta locação é de suma importância para suprir as necessidades do equipamento, a sua localização central é de fácil acesso através de transporte público, bem como a necessidade do equipamento em manter suas atividades regulares sem trazer prejuízo à comunidade assistida.

A localização do **CREAS I** é fator determinante para que este atenda à sua função, devendo estar situado em espaço urbano de forma democrática, respeitando o direito de permanência e usufruto da cidade com segurança, igualdade de condições e acesso aos serviços públicos.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A locação de imóvel se fundamenta no inciso no artigo 74, inciso V, § 5º, alínea I, II e III da Lei 14.133/21, abaixo transcrita:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º - Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às



PREFEITURA DE

CAMPOS

VOCÊ SONHA, A GENTE FAZ!

SECRETARIA MUNICIPAL
DE DESENVOLVIMENTO
HUMANO E SOCIAL

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

4.1 O imóvel é constituído de:

4.1.1 **TÉRREO:** Área Frontal, Varanda Frontal, Área Externa Lateral, Garagem, Corredor Externo, Recepção, Sala Atendimento 1, Sala Atendimento 2, Banheiro 1, Sala Equipe Técnica, Banheiro 2, Cozinha, Hall (salas), Sala, Hall (escada), Sala 1, Escada (Acesso Pav. Sup.), Hall (Arquivo), Arquivo, Espaço Plural (fundos), Almoxarifado (externo).

4.1.2 **PAV. SUPERIOR:** Hall, Sala da Coordenação, Banheiro Sala da Coordenação, Sala Técnica, Banheiro Sala Técnica.

5. CONTRATAÇÃO

O **MUNICÍPIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**, com sede na Rua Coronel Ponciano de Azeredo Furtado nº 47, Parque Santo Amaro, Campos dos Goytacazes/RJ, através do **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, inscrito no CNPJ nº 01.197.548/0001-36, com sede na Rua Doutor Silvio Bastos Tavares, nº 05, Parque Leopoldina, Campos dos Goytacazes/RJ, neste ato representado pelo Ilustríssimo Secretário Municipal de Desenvolvimento Humano e Social e Presidente do Fundo Municipal de Assistência Social, Sr. **RODRIGO NOGUEIRA DE CARVALHO**, doravante denominado **LOCATÁRIO** e **DEONIZETE DUTRA SOARES**, brasileira, portadora da cédula de identidade nº 05.219.901-5, órgão expedidor DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 007.249.907-98, residente e domiciliada na Rua Rio Grande do Norte, nº 130, Praia da Costa, Vila Velha/ES, neste ato representada por seu bastante procurador o Sr. **EVANDRO DUTRA SOARES**, brasileiro, portador da cédula de identidade nº 11.474.968-2, órgão expedidor IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 077.760.427-22, residente e domiciliado à Avenida Nilo Peçanha, nº 510, aptoº 703, bloco 01, Parque Santo Amaro, Campos dos Goytacazes/RJ, telefone para contato (22) 99956-3081, a seguir denominado simplesmente **LOCADOR**, têm entre si justo e acordado o presente contrato de Locação



PREFEITURA DE

CAMPOS

VOCÊ SONHA, A GENTE FAZ!

SECRETARIA MUNICIPAL
DE DESENVOLVIMENTO
HUMANO E SOCIAL

Predial Urbana, que se regerá pelas Leis Federais nº 14.133/21 e 8.245/91 e modificações introduzidas pelas Leis Federais nº 12.112/09 e 12.744/12.



6. PRAZO DE VIGÊNCIA

O presente Contrato terá a duração de **12 (doze)** meses, a contar da data da sua assinatura, podendo ser prorrogado, mantidas as condições do presente Contrato, ao final do qual o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel livre e desocupado, em condições idênticas à que recebeu, ressalvado o desgaste natural do imóvel, independentemente de aviso ou notificação.

7. PREÇO

O presente Contrato tem o seu valor Global de **R\$ R\$40.500,00 (quarenta mil e quinhentos Reais)** pelo período de **12 (doze)** meses, com parcelas mensais pactuadas em **R\$3.375,00 (três mil, trezentos e setenta e cinco Reais)**, o valor do aluguel, sendo líquido e certo, dentro do período de vigência, não sendo de obrigação do **LOCATÁRIO**, assumir o pagamento após o referido período.

8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

PROGRAMA DE TRABALHO	20.08.245.0042.2116.000
FONTE DE RECURSO	229
NATUREZA DA DESPESA	3.3.90.36.00

Campos dos Goytacazes-RJ, 22 de maio de 2025.


Maria Amélia Lopes Ribeiro Gomes
Diretora da Proteção Social Especial
Matrícula nº 41.760

Maria Amélia Lopes Ribeiro Gomes
Diretora da Proteção Social Especial
Secretaria Municipal de
Desenvolvimento Humano e Social
CPF- 030.525.187-20
Matrícula- 41.760



PREFEITURA DE

CAMPOS

VOCÊ SONHA, A GENTE FAZ!

SECRETARIA MUNICIPAL
DE DESENVOLVIMENTO
HUMANO E SOCIAL**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO****RATIFICAÇÃO/HOMOLOGAÇÃO**

O **MUNICÍPIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES** através do Fundo Municipal de Assistência Social, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor, reconhecida a validade dos atos integrantes do **processo nº. 2025.021.000056-6-PR**, conforme **parecer da Procuradoria deste Município nº 140.002/2025/PGM** e tendo a inexigibilidade de licitação em voga conveniente aos interesses públicos, com fulcro no **art. 74, no inciso v da Lei 14.133/2021**, **ratifica e homologa a presente contratação direta.**

O presente contrato tem por objetivo a **locação do imóvel na rua Joaquim Mota Vilar, nº.4, Pq Jardim Carioca esquina com a rua André Luiz, nº.8/10, nesta cidade.**

Imóvel que será destinado ao **funcionamento do CREAS I**, sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano e Social – SMDHS, **pelo período de 12 (doze) meses**, tendo seu **valor global de R\$ 40.500,00** (quarenta mil e quinhentos reais), com **parcelas mensais de 3.375,00** (três mil e trezentos e setenta e cinco reais)

Determina que sejam adotados os procedimentos visando à contratação em tela.

CAMPOS DOS GOYTACAZES, 30 DE JULHO DE 2025.

Rodrigo Nogueira de Carvalho
Secretário Municipal de Desenvolvimento
Humano e Social
Matr. nº 41.761

RODRIGO NOGUEIRA DE CARVALHO
Secretário Municipal de Desenvolvimento Humano e Social
Matrícula nº 41.761

RACOTE COM 100 UNIDADES

MUNICÍPIO DE CAMPOS DOS GOYACAZES
RODRIGO NOGUEIRA DE CARVALHO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO HUMANO E SOCIAL

POSICAO	NOME COMPLETO	NOTAÇÃO TOTAL	SITUAÇÃO
1	CHIKA COSTA FERREIRA	40	CLASSIFICADO
2	JULIANA SOCCOPO LOPES	40	CLASSIFICADO
3	ALESSANDRA DA SILVA ALMEIDA	40	CLASSIFICADO
4	HERNANDEZ DA SILVA OLIVEIRA	40	CLASSIFICADO
5	CHENIA MARCHI BARCELLOS TOMELLA LEMOS	40	CLASSIFICADO
6	TAIANY BARRETO CAMPOS	40	CLASSIFICADO
7	GABRIELLE SILVA SANTOS DE VASCONCELOS	40	CLASSIFICADO
8	JADY CRISTINA MATOS SOARES	40	CLASSIFICADO
9	DEBORAH DA PEREIRA DOS SANTOS LOPES	30	CLASSIFICADO
10	LEIDIANE BASTOS DA SILVA	30	CLASSIFICADO
11	MARCELLO DO NASCIMENTO DA SILVA GONCALVES	30	CLASSIFICADO
12	VIVIANE SOUZA VIANA DA SILVA	30	CADASTRO DE RESERVA
13	PATRICIA RANGEL GOMES	25	CADASTRO DE RESERVA
14	ATINA DA SILVA ELFOVINO ROCHA	20	CADASTRO DE RESERVA
15	RENATO EMANUELLE ALVARENÇA DOS SANTOS VILVOZAS	20	CADASTRO DE RESERVA
16	LISA FRANÇA DE ASSIS CORREIA	15	CADASTRO DE RESERVA
17	SANDRA HENRIQUE DE MORAES VERNANCI	15	CADASTRO DE RESERVA
18	ADRIANA MARTINS DE SOUZA PINHEIRO	15	CADASTRO DE RESERVA
19	LUCIANE CRISTINA DO NASCIMENTO PESSANHA	15	CADASTRO DE RESERVA
20	MARIVIA RODRIGUES DE AZEVEDO	15	CADASTRO DE RESERVA
21	MARIA OLAVIA BORGES SANTOS	15	CADASTRO DE RESERVA
22	ELIETE MOREIRA CARLOS CORREIA	10	CADASTRO DE RESERVA
23	JANILE DE SOUZA SOUZA	10	CADASTRO DE RESERVA
24	MILFRA MACIEL DAMAZEN DA OLIVEIRA	10	CADASTRO DE RESERVA
25	LUCIANE FULVIA ROSA	5	CADASTRO DE RESERVA
26	LEIDIANE MENDONÇA CARVALHO	5	CADASTRO DE RESERVA
27	ELIANE PEREIRA GUEDES FARIAS	5	CADASTRO DE RESERVA



PREFEITURA DE

CAMPOS

VOCÊ SONHA, A GENTE FAZ!

SECRETARIA MUNICIPAL
DE DESENVOLVIMENTO
HUMANO E SOCIAL

CONTRATO N° 008L/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO PREDIAL URBANA PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS QUE ENTRE SI CELEBRAM O FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DEONIZETE DUTRA SOARES NOS TERMOS DA LEI 8.245/91 C/C À LEI 14.133/21, NO QUE COUBER.

O MUNICÍPIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES, com sede na Rua Coronel Ponciano de Azeredo Furtado n° 47, Parque Santo Amaro, Campos dos Goytacazes/RJ, através do **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, inscrito no CNPJ n° 01.197.548/0001-36, com sede na Rua Doutor Silvio Bastos Tavares, n° 05, Parque Leopoldina, Campos dos Goytacazes/RJ, neste ato representado pelo Ilustríssimo Senhor Secretário Municipal de Desenvolvimento Humano e Social e Presidente do Fundo Municipal de Assistência Social, Sr. **RODRIGO NOGUEIRA DE CARVALHO**, doravante denominado **LOCATÁRIO** e Sra. **DEONIZETE DUTRA SOARES**, brasileira, portadora da cédula de identidade n° 05.219.901-5, órgão expedidor DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o n° 007.249.907-98, residente e domiciliada na Rua Rio Grande do Norte, n° 130, Praia da Costa, Vila Velha/ES, neste ato representada por seu bastante procurador o Sr. **EVANDRO DUTRA SOARES**, brasileiro, portador da cédula de identidade n° 11.474.968-2, órgão expedidor IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n° 077.760.427-22, residente e domiciliado à Avenida Nilo Peçanha, n° 510, apto° 703, bloco 01, Parque Santo Amaro, Campos dos Goytacazes/RJ, telefone para contato (22) 99956-3081, a seguir denominado simplesmente **LOCADOR**, têm entre si justo e acordado o presente contrato de Locação Predial Urbana, que se regerá pelas Leis Federais n° 14.133/21 e 8.245/91 e modificações introduzidas pelas Leis Federais n° 12.112/09 e 12.744/12 e, pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 - O presente Contrato tem por objeto a locação do terreno e de construção existente situado à *Rua Joaquim Mota Vilar, n° 04, Parque Jardim Carioca,*



PREFEITURA DE

CAMPOS

VOCÊ SONHA, A GENTE FAZ!

SECRETARIA MUNICIPAL
DE DESENVOLVIMENTO
HUMANO E SOCIAL

esquina com a Rua André Luiz, nº 08/10, Campos dos Goytacazes/RJ não foreiro e dentro do perímetro urbano, conforme avaliação feita pela Coordenadoria de Avaliação Imobiliária, que consta nos autos do processo de nº 2025.021.000056-6-PR, nas fls.18/72 e Parecer Jurídico nº 140.002/2025-PGM.

1.2 - É inexigível a licitação, quando inviável a competição, de acordo com o inciso V do art. 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - O imóvel, objeto do presente instrumento, destina-se para funcionamento do CREAS I, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano e Social - SMDHS.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.1 - O presente Contrato terá a duração de **12 (doze)** meses, a contar da data da sua assinatura, podendo ser prorrogado, mantidas as condições do presente Contrato, ao final do qual o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel livre e desocupado, em condições idênticas à que recebeu, ressalvado o desgaste natural do imóvel, independentemente de aviso ou notificação.

3.2 - A duração do presente contrato poderá ser prorrogada mediante formalização de Termo Aditivo, dentro do prazo de vigência, condicionado, nos exercícios subsequentes, à existência de dotação orçamentária própria e à que as partes interessadas se pronunciem, por escrito, com antecedência de 60 (sessenta) dias antes da data do seu término e, que a prorrogação seja firmada dentro da vigência deste contrato sendo vedado sua formalização posterior. Todavia, não havendo a formalização no prazo legal, deverá o (a) **LOCADOR (A)** exigir a devolução imediata do referido imóvel, tendo em vista que não fará jus a pagamento posteriores.

3.3 - A locação poderá ser rescindida pelo **LOCATÁRIO** a qualquer tempo, desde avisado com antecedência de 30 dias, contados da notificação ou da elaboração do laudo de vistoria de entrega, o que ocorrer primeiro, sob quaisquer alegações, pretexto e/ou natureza.

CLÁUSULA QUARTA - PREÇOS E VALOR

4.1 - O presente Contrato tem o seu valor Global de **R\$40.500,00 (quarenta mil e quinhentos Reais)** pelo período de **12 (doze) meses**, com parcelas mensais pactuadas em **R\$ 3.375,00 (três mil, trezentos e setenta e cinco Reais)**, o valor



PREFEITURA DE

CAMPOS

VOCÊ SONHA, A GENTE FAZ!

SECRETARIA MUNICIPAL
DE DESENVOLVIMENTO
HUMANO E SOCIAL

do aluguel, sendo líquido e certo, dentro do período de vigência, não sendo de obrigação do **LOCATÁRIO** assumir o pagamento após o referido período.

4.2 - O aluguel mensal permanecerá fixo e irrevogável durante 12 (doze) meses. Caso haja prorrogação da vigência contratual, poderá haver o reajuste mediante a aplicação da variação do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas.

4.2.1 - O período a ser considerado para verificação da variação ocorrida no indexador pactuado terá como termo inicial o dia da assinatura do Contrato e como termo final o dia imediatamente anterior ao do seu aniversário, perfazendo o total de 12 (doze) meses.

4.2.2 - Na hipótese de ocorrer à extinção do referido índice, o reajuste será aplicado pela variação do índice substitutivo que vier a ser divulgado pelas autoridades competentes, observando-se a mesma periodicidade.

CLÁUSULA QUINTA - FORMA DE PAGAMENTO

5.1 - O pagamento dos aluguéis será sempre efetivado na conta corrente de titularidade **DEONIZETE DUTRA SOARES**, junto a Caixa Econômica Federal, Agência 0881, conta nº 000760627704-5.

CLÁUSULA SEXTA - MULTA E JUROS MORATÓRIOS

6.1 - O **LOCATÁRIO**, não efetuando o pagamento no prazo estabelecido na cláusula anterior, fica obrigado a pagar multa de 1% (um por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 0,05% (zero vírgula, zero cinco por cento) ao mês.

CLÁUSULA SÉTIMA - INÍCIO DO EXERCÍCIO FINANCEIRO

7.1 - Em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos e de outras providências de ordem administrativa, não se configurará mora do **LOCATÁRIO** nos 02 (dois) primeiros meses do exercício financeiro, ficando-lhe facultado pagar os aluguéis sem encargos moratórios até o terceiro mês do exercício financeiro.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

8.1 - Não ficam exigidas quaisquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 da Lei Federal nº 8.245/91.



PREFEITURA DE

CAMPOS

VOCÊ SONHA, A GENTE FAZ!

SECRETARIA MUNICIPAL
DE DESENVOLVIMENTO
HUMANO E SOCIAL

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1 - O **LOCATÁRIO** deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o Contrato, no estado em que o recebeu, conforme laudo de avaliação.

9.2 - O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

9.2.1 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;

9.2.2 Restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

9.3 - O **LOCATÁRIO** poderá realizar obras de adaptação ou reforma no imóvel ora locado, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, com vistas à sua utilização, mediante notificação ou manifestação prévia do (a) **LOCADOR (A)**, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem afetar a estrutura e o funcionamento do imóvel.

9.4 - As benfeitorias voluptuárias serão indenizadas pelo (a) **LOCADOR (A)**, quando por ele previamente autorizadas.

9.5 - Finda a locação, será promovida vistoria no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo **LOCATÁRIO**, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos de danos excedentes dos desgastes resultantes do uso normal, indenizações e compensações não enquadradas nos parágrafos anteriores, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA - OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A)

10.1 - O (A) **LOCADOR (A)** disponibilizará o imóvel objeto deste Contrato livre e desocupado, sem custo adicional de pagamento de taxa de condomínio e/ou associação assemelhada, DATI, ITR e seguro predial.

10.2 - O (A) **LOCADOR (A)** deverá apresentar o **LOCATÁRIO**, toda documentação que possuir referente ao imóvel, e ainda apresentar a certidão do Habite-se junto a Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes.

10.3 - O (A) **LOCADOR (A)** responderá pela evicção do imóvel, providenciando e arcando com as despesas e eventuais custas judiciais a fim de garantir o uso do imóvel pelo **LOCATÁRIO**.



PREFEITURA DE

CAMPOS

VOCÊ SONHA, A GENTE FAZ!

SECRETARIA MUNICIPAL
DE DESENVOLVIMENTO
HUMANO E SOCIAL

10.4 - Dentro de sua possibilidade o (a) **LOCADOR (A)** garantirá o **LOCATÁRIO**, o uso pacífico do imóvel, desde que atenda as legislações vigentes a qual está vinculada.

10.5 - O (A) **LOCADOR (A)** não cederá ou dará em garantia, a qualquer título, no todo ou em parte, os créditos de qualquer natureza, decorrentes ou oriundos deste Contrato, salvo com autorização prévia e por escrito do **LOCATÁRIO**.

10.5.1 - No caso de cessão de crédito, o (a) **LOCADOR (A)** opõe ao **CESSIONÁRIO** dos créditos as exceções que lhe competirem, principalmente à prévia disponibilidade integral do objeto da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - TRIBUTOS

11.1 - Os impostos de qualquer natureza, taxas, contribuições de melhorias e prêmios de seguro, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do Contrato ou de suas prorrogações correrão por conta exclusivas do (a) **LOCADOR (A)**, exceto, os encargos de luz, água, saneamento e taxa de incêndio.

11.2 - Durante o período de vigência deste contrato, incluindo suas prorrogações, o imóvel ficará isento de IPTU. A isenção fica condicionada a requerimento por escrito do proprietário e, se efetuará após os trâmites necessários do município.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 - O presente Contrato obriga aos contratantes e todos os seus sucessores, a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros, obrigando o (a) **LOCADOR (A)** 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.

12.2 - Considerar-se-á extinto ou rescindido o presente Contrato, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoronamento, desapropriação, subsequente inexistência de dotação orçamentária para custeio das despesas, ou, ainda, a critério do **LOCATÁRIO**, com prévia notificação ao (a) **LOCADOR (A)**, por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias, desde que justifique a natureza ou o interesse do Serviço Público. Em qualquer das hipóteses enunciadas, a extinção ou



PREFEITURA DE

CAMPOS

VOCÊ SONHA, A GENTE FAZ!

SECRETARIA MUNICIPAL
DE DESENVOLVIMENTO
HUMANO E SOCIAL

rescisão não importará em indenização, multa ou qualquer outro ônus para os contratantes.

12.2.1 - Rescindir-se-á, também, este Contrato, na hipótese de infração de qualquer de suas cláusulas, respondendo a parte infratora pelas perdas e danos porventura daí decorrentes.

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

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

12.3.2 Considerar rescindido o presente Contrato, sem que o (a) **LOCADOR (A)** assista o direito a qualquer indenização.

12.4 - A tolerância de qualquer das Partes quanto à violação de qualquer um dos dispositivos expressos neste contrato será sempre compreendida como mera liberalidade, não se constituindo em novação, não gerando, portanto, qualquer direito oponível pela Parte infratora contra a Parte prejudicada, nem a perda das prerrogativas da Parte prejudicada em exigir o pleno cumprimento das todas as obrigações ora avençadas neste contrato, assim como dos termos e condições aqui previstos.

12.5 - A nulidade eventualmente declarada por qualquer Juízo competente, de quaisquer das disposições deste contrato, não prejudicará a validade das demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento de todas as obrigações aqui previstas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1 - A despesa decorrente deste Contrato correrá por conta dos recursos da Dotação Orçamentária a seguir especificada:

Empenho Parcial nº 2025NE2025NE00201.

Programa de Trabalho nº 08245004221160000

Natureza de Despesa nº 33903615

N.S.D. nº 2025.021.000341-1-OF -

13.1.2 - As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas.



PREFEITURA DE

CAMPOS

VOCÊ SONHA, A GENTE FAZ!

SECRETARIA MUNICIPAL
DE DESENVOLVIMENTO
HUMANO E SOCIAL**CLAUSULA DÉCIMA QUARTA - MORA E SUA PURGAÇÃO**

14.1 - O (A) **LOCADOR (A)** reconhece ao **MUNICÍPIO**, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 18.10.91.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - LEGISLAÇÃO

15.1 - O presente Contrato fica sujeito à legislação vigente que regula as locações prediais urbanas e à disciplina da Lei Federal nº 14.133/21, no que couber.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO

16.1 - Fica eleito o Foro da Comarca de Campos dos Goytacazes - RJ que será o competente para dirimir as questões decorrentes deste Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por se acharem de pleno acordo com as cláusulas estipuladas, assinam o presente instrumento do processo de nº 2025.021.000056-6-PR, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas, que declaram conhecer o seu inteiro conteúdo.

Campos dos Goytacazes-RJ, 31 de Julho de 2025.

Rodrigo Nogueira de Carvalho
Secretário Municipal de Desenvolvimento Humano e Social
Matr. 41.761

RODRIGO NOGUEIRA DE CARVALHO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO HUMANO E SOCIAL
PRESIDENTE DO FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
- LOCATÁRIO -

EVANDRO DUTRA SOARES
- LOCADOR e PROCURADOR -

TESTEMUNHAS: