



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BARRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
E DIREITOS HUMANOS

PMSJ	Nº do Processo: 8709/2025
Fls.:	Rubrica:

CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO PREDIAL URBANA PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BARRA, ATRAVÉS DA **SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL** E A **SRA. LUDMILA CINTRA DE SOUZA** NOS TERMOS DA LEI 8.245/91 C/C À LEI 14.133/21, NO QUE COUBER, CONFORME **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 8709/2025**.

O **MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BARRA/RJ**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.116.902/0001-70, com sede na Rua Barão de Barcelos, nº 88 - Centro, cidade de São João da Barra, Estado do Rio de Janeiro, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA** representada neste ato pela Ilustríssima Secretária Municipal de Assistência Social, Sra. Aline Pontes de Sousa, Matrícula: 303696-11, e a **Sra. Ludmila Cintra de Souza** a seguir denominado simplesmente **LOCADORA**, têm entre si justo e acordado o presente Contrato de Locação Predial Urbana, decorrente da Inexigibilidade de Licitação, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 – O presente Contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na **Rua São Pedro, nº 180, Centro, São João da Barra/RJ - CEP 28200-00** registrado no livro nº 162 – Ato 047, fls (080/081), no Cartório do 1º Ofício de São João da Barra/RJ, de propriedade de Ludmila Cintra de Souza, para abrigar as instalações da **CASA DA JUVENTUDE**, da Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos.

1.2 – A presente locação decorre do Processo Administrativo de nº 8709/2025, conforme Avaliação feita pela Secretaria Municipal de Obras (fls. 08 à 16), Termo de Referência (fls.19 à 21), Parecer da Controladoria Geral do Município (Fls. 55 e 56) e Parecer Jurídico da Procuradoria Geral do Município (fls. 57 a 61), fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 – O imóvel, objeto do presente instrumento, destina-se para funcionamento da **CASA DA JUVENTUDE**, vinculada a Secretaria de Assistência Social e direitos Humanos do Município de São João da Barra.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO

3.1 – O presente Contrato terá a duração de 12 (**doze**) meses, contados da sua assinatura, podendo ser prorrogado de acordo com pela Lei Federal nº 14.133/2021 e Lei Federal nº 8.245/1991. Caso o seja, será mantido o acordo neste instrumento e as demais condições estabelecidas no corpo do presente Contrato.

3.2 – Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

3.3 – 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 que as partes interessadas se pronunciem, por escrito, podendo ser com antecedência de 60 (sessenta) dias antes da data do seu término e, que a prorrogação seja firmada dentro da vigência deste contrato sendo vedada sua formalização



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BARRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
E DIREITOS HUMANOS

PMSJ	Nº do Processo: 8709/2025
Fls.:	Rubrica:

posterior. Todavia, não havendo a formalização no prazo legal, poderá a LOCADORA exigir a devolução imediata do referido imóvel, tendo em vista que não fará jus a pagamentos posteriores.

3.4 – Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita a LOCATÁRIA, 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 – DO VALOR E REAJUSTE

4.1 – O presente Contrato tem o seu **Valor Global de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)**, pelo período de 12 (doze) meses, com **parcelas mensais pactuadas em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**, o valor do aluguel, sendo líquido e certo, dentro do período de vigência, não sendo de obrigação da LOCATÁRIA assumir o pagamento após o referido período.

4.2 – O aluguel mensal permanecerá fixo e irrevogável no prazo de um ano. Caso seja solicitado pela LOCADORA, poderá haver o reajuste mediante aplicação do índice oficial especificado pela LOCATÁRIA.

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.

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE PAGAMENTO

5.1 – A LOCATÁRIA pagará à LOCADORA, mediante depósito em conta nº 11457-X, agência 2727-1, de titularidade da LOCADORA, o valor do aluguel mensal, referido no item 4.1, no 30º (trigésimo) dia útil do mês subsequente ao mês vencido.

5.1.1 - O pagamento do valor devido, será efetuado pela LOCATÁRIA através da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos.

5.2 – Na eventualidade de ocorrer antecipação no pagamento, o valor sofrerá deflação financeira, à taxa de 0,5% ao mês, calculado pro rata die, entre o dia do pagamento e o 30º (trigésimo) dia da data de adimplemento de cada aluguel.

CLÁUSULA SEXTA – DA MULTA E JUROS MORATÓRIOS

6.1 – A LOCATÁRIA, não efetuando o pagamento no prazo estabelecido na cláusula anterior, fica obrigada 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 virgula, zero cinco por cento) ao mês.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DO INÍCIO DO EXERCÍCIO FINANCEIRO

7.1 - As despesas, decorrentes do presente contrato correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município deste exercício, provenientes dos recursos vinculados à Secretaria Municipal de Assistência Social, na dotação abaixo discriminada:

Programa de Trabalho: 08.122.2002.2054.2054;

Elemento de Despesa: 3.3.90.36.16;

Fonte STN: 1.704;

Ficha: 356.

APR. 2025
2
[Assinatura]



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BARRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
E DIREITOS HUMANOS

PMSJ	Nº do Processo: 8709/2025
Fis.:	Rubrica:

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

7.2 – 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 da LOCATÁRIA 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- DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

8.1 – A LOCATÁRIA 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.

8.2 – A LOCATÁRIA obriga-se a:

8.2.1 – Promover os pagamentos nas condições e prazos estipulados.

8.2.2 - 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;

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

8.3 – A LOCATÁRIA 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 da LOCADORA, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem afetar a estrutura e o funcionamento do imóvel.

8.4 – As benfeitorias voluptuárias serão indenizadas pela LOCADORA, quando por ele previamente autorizadas.

8.5 – Finda a locação, será promovida vistoria no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pela LOCATÁRIA, 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 NONA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

9.1 – Por este instrumento, a LOCADORA obriga-se a:

9.1.1 – Cumprir rigorosamente todas as especificações contidas neste instrumento;

9.1.2 – Comunicar ao Fiscal do Contrato, por escrito, qualquer anormalidade na execução do presente instrumento e prestar os esclarecimentos julgados necessários.

9.2 – A LOCADORA 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.

9.3 – A LOCADORA deverá apresentar a LOCATÁRIA, toda documentação que possuir referente ao imóvel, e ainda apresentar a certidão negativa de débito junto a Prefeitura Municipal de São João da Barra.

9.4 – A LOCADORA responderá pela evicção do imóvel, providenciando e arcando com as despesas e eventuais custas judiciais a fim de garantir o uso do imóvel pela LOCATÁRIA.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BARRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
E DIREITOS HUMANOS

PMSJ	Nº do Processo: 8709/2025
Fls.:	Rubrica:

9.5 - Dentro de sua possibilidade a LOCADORA garantirá a LOCATÁRIA, o uso pacífico do imóvel, desde que atenda as legislações vigentes a qual está vinculada.

9.6 - A LOCADORA 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 da LOCATÁRIA.

9.6.1 - No caso de cessão de crédito, a LOCADORA opõe ao CESSIONÁRIO dos créditos as exceções que lhe competirem, principalmente a prévia disponibilidade integral do objeto da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

10.1 - A LOCATÁRIA poderá rescindir o Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

10.2 - A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas a LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

10.3 - Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, com exceção da prevista no inciso IV que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

10.4 - Nas hipóteses de rescisão de que trata o inciso VIII do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

10.5 - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

10.6 - Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) mês de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

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

10.7.1 - 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 da LOCATÁRIA, com prévia notificação ao LOCADOR, 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 rescisão não importará em indenização, multa ou qualquer outro ônus para os contratantes.

10.7.2 - 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 da LOCATÁRIA, poderá este, alternativamente:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BARRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
E DIREITOS HUMANOS

PMSJ	Nº do Processo: 8709/2025
Fls.:	Rubrica:

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

10.7.2.2 Considerar rescindido o presente Contrato, sem que a LOCADORA assista o direito a qualquer indenização.

10.8 - 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.

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

10.10- 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 PRIMEIRA - DOS 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 da LOCADORA, exceto, os encargos de luz, água e saneamento, IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), 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 os contratantes e todos os seus sucessores, a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros, obrigando a LOCADORA 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 - 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.

12.3 - 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.

12.4 - Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts.124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

12.5 - Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS GARANTIAS

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

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA - DA MORA E SUA PURGAÇÃO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BARRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
E DIREITOS HUMANOS

PMSJ	Nº do Processo: 8709/2025
Fls.:	Rubrica:

14.1 – A LOCADORA 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 – DOS CASOS OMISSOS E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

15.1 – Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA FISCALIZAÇÃO

16.1. A fiscalização e o acompanhamento da execução do contrato, será efetuado pelo servidor Liana Bomgosto Pessanha Monteiro, Mat.: 305.200-03 a fim de verificar a conformidade dele com as especificações técnicas dispostas no mesmo, junto à LOCADORA, assim como solicitar a correção de eventuais falhas ou irregularidades que forem verificadas, as quais, se não sanadas no prazo estabelecido, serão objeto de comunicação oficial à LOCATÁRIA, para aplicação das penalidades cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO

17.1 Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no artigo 94 da Lei 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao artigo 91, caput, da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

18.1 Fica eleito o foro da Comarca de São João da Barra/RJ, para dirimir qualquer questão controversa relacionada com o presente CONTRATO, não resolvidas na esfera administrativa, renunciando as partes, expressamente, a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

18.2 Para firmeza e validade do pactuado, o presente Contrato foi lavrado em 02 (duas) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contraentes.

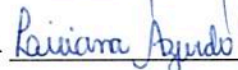
São João da Barra/RJ, 05 de janeiro de 2026.


SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS
LOCATÁRIA

LUDMILA CINTRA DE SOUZA
LOCADORA


Aline Pontes de Sousa
Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos
Mat. 303696-11

TESTEMUNHAS:

- 1-  - CPF: 110.931.747-48
- 2-  - CPF: 096067107-26.

Documento assinado digitalmente
gov.br MARIA DA GUIA SIMPLICIO DE SOUZA
Data: 21/10/2026 15:46:44-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>