

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 117/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 13436/2026

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL QUE CELEBRAM ENTRE SI O
MUNICÍPIO DE ITAPERUNA E WILSON
CHEQUER JORGE.**

O **MUNICÍPIO DE ITAPERUNA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 28.916.716/0001-52, com sede administrativa localizada à rua Izabel Vieira Martins, 131, Cidade Nova, nesta cidade, representado pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, TRABALHO E HABITAÇÃO (SMASTH)**, neste ato representada pela Secretária Municipal de Assistência Social, Trabalho e Habitação, **AMANDA CORRÊA BRAGA PACHECO**, brasileira, **CPF nº 098.267.657-32**, residente e domiciliada nesta cidade, na qualidade de **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, **WILSON CHEQUER JORGE**, brasileiro, **CPF nº 053.897.127-49**, residente e domiciliado nesta cidade, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem assinar o presente Contrato de Locação, com fundamento no **Processo Administrativo nº 13436/2026**, com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, mediante as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A presente locação rege-se pela Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações), salvo quanto aos aspectos relacionados ao rito da inexigibilidade de licitação e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei nº 14.133/2021 (Licitações e Contratos Públicos), a Lei Estadual nº 287/79 (Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Estado do Rio de Janeiro) e os Decretos que a regulamentam.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os contratantes declaram conhecer tais normas e concordam em sujeitar-se às estipulações, sistemas de penalidades e demais regras constantes no ordenamento jurídico vigente, ainda que não explicitamente transcritas neste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA: O objeto deste contrato é a locação do imóvel situado à **Av. Euclides Poubel de Lima, 217, casa, Vinhosa, Itaperuna/RJ**, nesta cidade, com Inscrição Municipal nº 471267-0.

CLÁUSULA TERCEIRA: O prazo da locação será de **06 (seis) meses**, com início em **06/08/2026** e término em **05/02/2027**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A LOCATÁRIA poderá, independentemente do pagamento de multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo, mediante notificação ao LOCADOR com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Findo o prazo fixado, caso seja do interesse das partes a continuidade da locação, estas firmarão Termo Aditivo de Prorrogação em conformidade com a legislação pertinente.

CLÁUSULA QUARTA: O aluguel mensal será de **R\$ 1.100,00 (mil e cem reais)**, fixado com base na avaliação prévia constante nos autos do **Processo Administrativo nº 13436/2026**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: caberá à LOCATÁRIA o pagamento das despesas de consumo de energia e água. O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e demais tributos incidentes sobre a propriedade do imóvel são de responsabilidade exclusiva do LOCADOR, ressalvadas eventuais isenções previstas em lei e formalizadas via processo administrativo.

CLÁUSULA QUINTA: em caso de reajuste do valor da locação, será aplicado o índice oficial de inflação IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, ressalvada a possibilidade de repactuação por convenção entre as partes.

CLÁUSULA SEXTA: O pagamento do aluguel será mensal, realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante crédito em conta bancária de titularidade do LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Para fins de pagamento, o LOCADOR deverá apresentar mensalmente o pedido formal junto ao protocolo da Prefeitura, acompanhado de recibo, cópia do termo de contrato, de seu aditivo (caso exista), cópia da nota de empenho, Certidão Negativa de Débitos do Município de Itaperuna, documento de identidade e comprovante de residência.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso o LOCADOR seja pessoa jurídica, deverá juntar aos autos, além dos documentos especificados no parágrafo anterior, a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas e o Certificado de Regularidade do FGTS.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Todos os documentos comprobatórios e de regularidade deverão estar dentro do prazo de validade e serão validados pela SMASTH antes da efetivação do pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA: O imóvel locado destina-se exclusivamente à moradia de famílias em situação de vulnerabilidade social, beneficiárias do programa de **ALUGUEL SOCIAL** gerido pela SMASTH.

CLÁUSULA OITAVA: Este contrato obriga as partes e seus sucessores a qualquer título, mantendo-se em vigor ainda que o imóvel seja alienado a terceiros. O LOCADOR obriga-se a incluir a existência deste contrato em qualquer instrumento de transferência do imóvel, garantindo o conhecimento e a anuência do novo proprietário.

CLÁUSULA NONA: A LOCATÁRIA obriga-se a conservar o imóvel e a realizar, por sua conta, os reparos necessários decorrentes de mau uso, excluído o desgaste natural.

PARÁGRAFO ÚNICO: As benfeitorias necessárias, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR e as úteis, desde que autorizadas, são indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, nos termos do art. 35 da Lei nº 8.245/91. Benfeitorias voluptuárias não são indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA: Cabe ao LOCADOR a contratação de seguro contra incêndio e outros riscos sobre o imóvel, arcando com o pagamento dos respectivos prêmios.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Em caso de força maior ou caso fortuito que impeça o uso parcial ou total do imóvel, a LOCATÁRIA poderá:

- a. Considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações contratuais, devendo o LOCADOR prorrogar o prazo de locação pelo período equivalente à restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;
- b. Considerar rescindido o contrato, sem que ao LOCADOR assista qualquer direito de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Fica assegurado ao LOCADOR o direito de vistoriar o imóvel, desde que mediante agendamento prévio com o setor responsável

da SMASTH, que acompanhará a vistoria. O laudo de vistoria resultante será juntado aos autos e integrará este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O valor global estimado deste contrato é de R\$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais). A despesa correrá à conta da **dotação orçamentária do Programa de Trabalho 20.23.0824404862.398000 e Natureza da Despesa 3.3.90.36.99.00.00.**

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O LOCADOR declara que toda a documentação relativa à propriedade do imóvel e as condições de regularidade jurídico-fiscal foram devidamente apresentadas e conferidas durante a instrução do processo administrativo, integrando os presentes autos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Fica eleito o foro da Comarca de Itaperuna/RJ para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias, perante as testemunhas abaixo.

Itaperuna, 06 de agosto de 2026.



AMANDA CORRÊA BRAGA PACHECO

Secretária Municipal de Assistência Social, Trabalho e Habitação

Portaria nº 8526/2025



WILSON CHEQUER JORGE

CPF: 053.897.127-49