



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCARA

Contrato nº 038/2024

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 4558/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Contrato entre si celebram o MUNICÍPIO DE ITAOCARA, com sede e representação administrativa na Rua Sebastião da Penha Rangel, nº 67, centro de Itaocara- RJ, neste ato representado pelo Prefeito Municipal **HERIBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 094.942.027-16 e portador do RG nº 130334451, expedição DIC/RJ residente e domiciliado neste Município, doravante denominado LOCATÁRIO, e **LUÍCIA ELENA DA SILVA NUNES**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade n.º 04.276.547-9 IFP - RJ, inscrita no CPF sob o n.º 679.504.427-00, e **LUIZ ANTÔNIO DA SILVA NUNES**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade n.º 068060755- SSP/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 769.134.227-68, ambos residentes e domiciliados no Sítio Serrinha, n.º 001, Bairro Serrinha, APERIBE-RJ, doravante denominados LOCADORES, acordam e ajustam firmar o presente contrato nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, artigo 74, V e legislação pertinente, assim como pelas condições do Procedimento de Administrativo nº 4558/2024, modalidade Inexigibilidade de Licitação, pelas cláusulas a seguir expressas, definidoras dos direitos, obrigações e responsabilidades das partes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

Este contrato tem origem no PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 4558/2024 e tem por objeto a locação do imóvel, conforme a seguir discriminado:

a) Imóvel: Um imóvel residencial, com revestimento de cerâmica, paredes de tijolo, com área externa, situado na Avenida Roberto Silveira, nº 536, nesta cidade de Itaocara- RJ, zona urbana não foreira, medindo o terreno 244,00, com 126m de área total edificada, com salas, banheiros, garagem, quartos, cozinha, inscrito nesta municipalidade sob o código nº 09423, para fins de atender a Secretaria Municipal de Defesa Civil, para o funcionamento da sede da Defesa Civil.

CLÁUSULA SEGUNDA - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

A Prefeitura Municipal de Itaocara efetuará o pagamento do aluguel mensalmente, até o décimo dia do mês subsequente ao vencido, através de transferência bancária entre contas ou DOC.

CLÁUSULA TERCEIRA - VALOR CONTRATUAL

Pela locação do referido imóvel, o LOCATÁRIO, pagará aos LOCADORES, o valor mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), totalizando R\$ 14.400,00 (quatorze mil, quatrocentos reais), pelo período compreendido entre 01/07/2024 a 30/06/2025.

PARÁGRAFO ÚNICO - Correrão por conta do LOCATÁRIO as despesas decorrentes do consumo de energia elétrica e água e demais que venham a



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCARA

Contrato nº 038/2024

incidir sobre o objeto deste termo contratual, exceto o IPTU e Taxa de incêndio que correrá por conta dos Locadores.

CLÁUSULA QUARTA - RECURSOS FINANCEIROS

As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da Dotação Orçamentária n.º 02040412200122.005-33.90.36.000000, outros serviços de terceiros- pessoa física, Secretaria Municipal de Administração, do Orçamento vigente para o Exercício de 2024.

PARÁGRAFO ÚNICO - O objetivo da locação do referido imóvel é para funcionamento da sede da Defesa Civil.

CLÁUSULA QUINTA – REAJUSTE

PARÁGRAFO PRIMEIRO- Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (sugestão), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO- Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, os LOCADORES aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do Município em que se situa o imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO- Caso os LOCADORES não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

PARÁGRAFO QUARTO- O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, por aditivo ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

CLÁUSULA SEXTA - DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

Constituem direitos do LOCATÁRIO, receber o objeto deste contrato, nas condições avençadas, e dos LOCADORES, perceber o valor ajustado na forma e prazo convencionados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

- a) Efetuar o pagamento na forma e prazos ajustados;
- b) Obriga-se o locatário, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, de iluminação, pintura, telhados, vidraças, mármore e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim, restituí-los quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporados ao imóvel;

[Handwritten signatures in blue ink]



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCARA

Contrato nº 038/2024

c) Não sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio do locador;

d) Permitir, desde que não exercido o direito de preferência, que o locador aliene o imóvel locado a terceiros, com a consequente cessão de direitos decorrentes deste instrumento;

e) Permitir aos LOCADORES que examine e vistorie o imóvel locado, sempre que este entender necessário, em horário comercial e mediante prévio aviso, informando dia e hora, a fim de certificar-se de sua correta utilização;

f) Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

g) Comunicar aos LOCADORES o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

h) Realizar, junto com os LOCADORES a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, **fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelos LOCADORES os eventuais defeitos existentes;**

PARÁGRAFO SEGUNDO - Constituem obrigações dos LOCADORES:

a) Entregar o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina;

b) Garantir durante toda a vigência do contrato o uso pacífico do imóvel locado;

c) Dar recibo discriminando as importâncias pagas pelo locatário;

d) Assegurar ao LOCATÁRIO, na forma da lei, o exercício do direito de preferência para a aquisição do imóvel, nas mesmas condições oferecidas a terceiro, no caso de alienação do imóvel;

e) Obrigar-se, no caso de venda do imóvel locado a terceiros, a denunciar ao comprador a existência deste instrumento, obrigando-o ao seu cumprimento em todas as condições e cláusulas;

f) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

g) Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

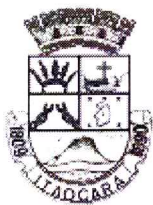
h) Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

PARÁGRAFO TERCEIRO - O presente contrato obrigará as partes por si, seus herdeiros ou sucessores.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS

O LOCATÁRIO poderá fazer no imóvel locado, as suas expensas, as modificações necessárias ao exercício das atividades que pretende realizar, desde que estas não afetem sua estrutura, as quais farão parte integrante do imóvel, excetuadas apenas as benfeitorias que sejam removíveis, que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O LOCATÁRIO não terá no que atina às benfeitorias que passem a integrar o imóvel, direito a qualquer indenização ou retenção, salvo em relação às benfeitorias necessárias, que serão indenizáveis.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCARA

Contrato nº 038/2024

PARÁGRAFO SEGUNDO- Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, serão realizadas e também descontados e abatidos no valor do aluguel, sem que isso importe no final algum tipo de indenização;

CLÁUSULA OITAVA – RESCISÃO

O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta aos LOCADORES, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

PARÁGRAFO PRIMEIRO- A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO- Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

PARÁGRAFO TERCEIRO- Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o **LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação.**

PARÁGRAFO QUARTO- A rescisão poderá ser amigável, por acordo das partes, reduzida a termo no processo de Inexigibilidade de Licitação, desde que haja conveniência para a Administração/Locatário.

PARÁGRAFO QUINTO- Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO 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 os LOCADORES, por escrito, com antecedência.

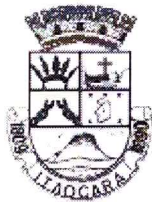
PARÁGRAFO SEXTO- Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá os LOCADORES reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991).

CLÁUSULA NONA - SANÇÕES ADMINISTRATIVAS PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

Pela inexecução total ou parcial do Contrato, o Município de Itaocara poderá garantir a prévia defesa, aplicar aos LOCADORES as sanções previstas na Lei 14.133/2021 e demais legislações pertinentes; sendo que em caso de multa esta corresponderá a 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente Instrumento contratual rege-se pelas disposições expressas na Lei nº 14.133, de 2021, na Lei 8.245, de 1º de março de 1991 e suas posteriores alterações, e pelos



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCARA

Contrato nº 038/2024

preceitos de direito público, aplicando-se lhe supletivamente os princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições do direito privado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - TRANSMISSÃO DE DOCUMENTOS

A troca eventual de documentos e cartas entre os LOCADORES e o LOCATÁRIO, será feita através de Protocolo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA

A vigência do presente contrato será de 01/07/2024 a 30/06/2025, podendo ser renovado, mediante a elaboração de Termo Aditivo, se for de interesse para ambas as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos serão resolvidos à luz da Lei n. 14.133, de 2021, da Lei 8.245/91 e suas alterações e dos princípios gerais de direito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICIDADE

Uma vez firmado, o presente contrato terá seu extrato publicado no Órgão Oficial do Município, pelo LOCATÁRIO, dando-se cumprimento ao disposto na Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - VINCULAÇÃO AO EDITAL

Este Contrato vincula-se ao PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 4558/2024 I-NEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 08/2024, para todos os efeitos legais e jurídicos, aqueles consignados na Lei n.º 14.133/2021 consolidada, com as alterações posteriores, especialmente nas dúvidas, contradições e omissões.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

Os locadores se obrigam a manter durante a vigência contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação que lhe deu origem, sob pena de motivo justo para rescisão e aplicação de penalidades.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA - RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Da penalidade aplicada caberá recurso, no prazo de 05 (cinco) dias úteis da notificação, à autoridade superior àquela que aplicou a sanção, ficando sobrestada a mesma até o julgamento do pleito.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – ALTERAÇÕES

Este contrato poderá ser alterado, nos casos previstos pelo disposto na Lei 14.133/2021, sempre através de Termo Aditivo, numerado em ordem crescente.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DOS FISCAIS DE CONTRATO



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCARA

Contrato nº 038/2024

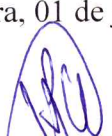
Serão fiscais do presente contrato os servidores: João Pedro Chiapini Pereira (Matrícula: 060000-01, CPF 14535757747); Helton Mendonça Souza (Matrícula: 147312-01, CPF: 09765804709); Keisson Ranielly da Silva Cabo (Matrícula: 092150-01, CPF: 08315867709)

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Itaocara, para dirimir questões decorrentes deste contrato, com renúncia expressa aos demais, sem prejuízo do inciso X do artigo 29 da Constituição Federal, com a redação introduzida pela Emenda Constitucional n. 19/98.

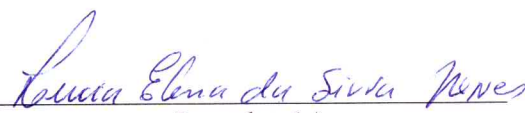
E, para que este Contrato passe a produzir seus jurídicos e legais efeitos, leva a chancela das partes, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas que também o firmam.

Itaocara, 01 de julho de 2024.

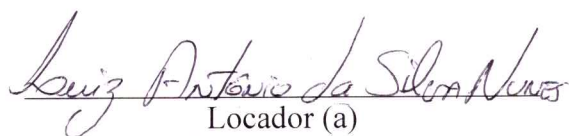


Município de Itaocara
Locatário

HERIBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal de Itaocara



Locador (a)
LUCIA ELENA DA SILVA NUNES



Locador (a)
LUIZ ANTÔNIO DA SILVA NUNES

Testemunha (nome e CPF)

Testemunha (nome e CPF)

