



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCARA

Contrato nº 053/2024

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 5257/2024

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 **ALYSSON CARVALHO CARDOSO**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº 11198743-4 IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 081439747-66, residente e domiciliado na Rua José Sizinio Buckner, nº 0245 altos, 2 andar, Bairro Vista do Paraíba, Itaocara- RJ, doravante denominado LOCADOR, 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 5257/2024, 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 5257/2024 e tem por objeto a locação do imóvel, conforme a seguir discriminado:

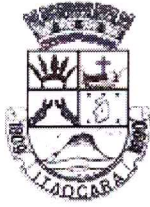
a) Imóvel: Um prédio com frente de platibanda, coberto de telha, piso cimentado, com respectivo quintal, situado à Rua Manoel Borges Resende, nº 25, antiga Rua Nilo Peçanha, zona urbana e não foreira de Itaocara- RJ. Constituído de dois andares, o primeiro composto por recepção, 3 salas administrativas, almoxarifado, cozinha, 2 banheiros e salão amplo, o segundo (garagem) composto por 2 banheiros e varanda, medindo o terreno 316m², com 235m² de área total edificada, inscrito nesta municipalidade sob o código nº 04085, para fins de atender a Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, para o funcionamento da sede da Escola de Artes Patápio Silva.

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 ao LOCADOR, o valor mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), totalizando R\$ 17.500,00 (dezesete mil, quinhentos reais), pelo período compreendido entre 01/08/2024 a 31/12/2024.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCARA

Contrato nº 053/2024

PARÁGRAFO ÚNICO - Correrão por conta do LOCATÁRIO as despesas decorrentes do consumo de energia elétrica e água e demais que venham a incidir sobre o objeto deste termo contratual, exceto o IPTU e Taxa de incêndio que correrá por conta do Locador.

CLÁUSULA QUARTA - RECURSOS FINANCEIROS

As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da Dotação Orçamentária n.º 0218.1369500122.012-33903600000, outros serviços de terceiros- pessoa física, Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, do Orçamento vigente para o Exercício de 2024.

PARÁGRAFO ÚNICO - O objetivo da locação do referido imóvel é para funcionamento da Escola de Artes Patápio Silva.

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, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do Município em que se situa o imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO- Caso o LOCADOR 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 do LOCADOR, 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, que tenha dado causa, 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;



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAOCARA

Contrato nº 053/2024

- 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 ao LOCADOR 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 ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- h) Realizar, junto com o LOCADOR 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 pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;**

PARÁGRAFO SEGUNDO - Constituem obrigações do LOCADOR:

- 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 053/2024

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 ao LOCADOR, 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, desmoronamento, 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 o LOCADOR, por escrito, com antecedência.

PARÁGRAFO SEXTO- Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR 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 ao LOCADOR 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 053/2024

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 o LOCADOR e o LOCATÁRIO, será feita através de Protocolo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA

A vigência do presente contrato será de 01/08/2024 a 31/12/2024, 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 5257/2024 I-NEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 09/2024, 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

O locador se obriga 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 053/2024

Será fiscal do presente contrato o servidor: Filipe Mesquita de Souza (Matrícula: 147540, e CPF nº 115202831722).

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.

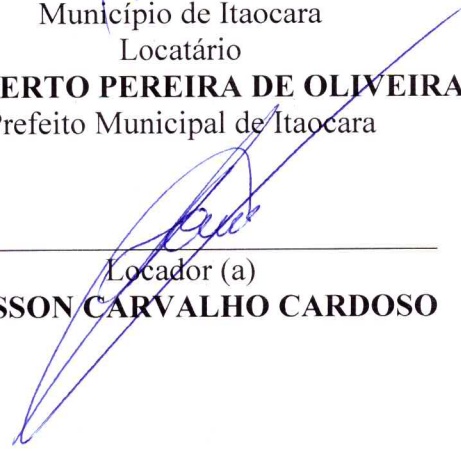
E, para que este Contrato passe a produzir seus jurídicos e legais efeitos, leva a chancela das partes, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas que também o firmam.

Itaocara, 01 de agosto de 2024.



Município de Itaocara
Locatário

HERIBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal de Itaocara



Locador (a)
ALYSSON CARVALHO CARDOSO

Testemunha (nome e CPF)

Testemunha (nome e CPF)