CONTRATO Nº 004/2025
CONTRATO DE LOCAÇÃO - SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL Nº 1.876/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL FIRMADO ENTRE "JOÃO BOSCO FURTADO DA SILVA" E O "MUNICÍPIO DE RIO DAS FLÔRES/RJ", na forma abaixo.

Aos trinta dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco, na sede da Prefeitura Municipal de Rio das Flores, situada nesta cidade, na Rua Dr. Leoni Ramos, nº 12, Centro, compareceram de um lado, o Sr. **JOÃO BOSCO FURTADO DA SILVA**, brasileiro, portador da cédula de identidade nº 80.415.864-0, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 084.001.057-53, doravante denominado LOCADOR, e de outro lado, o **MUNICÍPIO DE RIO DAS FLÔRES**, inscrito no CNPJ sob nº 29.179.454/0001-53, neste ato representado pela Secretária Municipal de Administração, Sra. **THAÍS ROCHA NAVARRO**, brasileira, portadora da Matrícula Funcional nº 5360, neste contrato doravante denominado como LOCATÁRIO, tendo entre si justo e convencionado o presente contrato de locação, que se regerá incondicional e irrestritamente pelas regras da Lei Federal nº 14.133/21, Lei nº 8.245/91 e demais normas do ordenamento jurídico brasileiro aplicáveis à locação, pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem como objeto a locação do imóvel situado na Rua Theotônio da Silva, nº 20-B, Manuel Duarte, Rio das Flôres, RJ.

Parágrafo Único – O presente contrato tem por finalidade a locação de imóvel para instalação da Agência dos Correios, conforme Acordo de Cooperação Técnica firmado com a Empresa Estatal Federal.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

O prazo da presente locação é inicialmente de 12 (doze) meses, contado de 1° de julho de 2025, findando-se independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, caso não prorrogado, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

§ 1º - O LOCATÁRIO poderá, independente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o

LOCADOR com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

§ 2º - Se, findo o prazo fixado nesta Cláusula, convier as partes a manutenção da locação, as mesmas diligenciarão no sentido da assinatura de termo aditivo para prorrogação da vigência.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

O aluguel mensal será de **R$ 531,37 (quinhentos e trinta e um reais e trinta e sete centavos)**, pagos através de transferência ou depósito bancário, em conta a ser fornecida pelo LOCADOR ou, ainda, por outra modalidade que as partes convencionarem, todo o quinto dia útil do mês subsequente.

CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE

O valor fixado na Cláusula Terceira poderá sofrer reajuste anualmente, com base no índice acumulado do IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice legal que vier a substituí-lo.

CLÁUSULA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO

A gestão e a fiscalização do objeto deste contrato serão efetuadas pela SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, a qual efetuará a conferência dos valores designados no pagamento do aluguel e, estando em conformidade com o contratado, encaminhará à Secretaria Municipal de Fazenda para a devida Liquidação e consequente pagamento, na forma da Cláusula Terceira.

§1º - Caberá ao gestor de contrato o acompanhamento do cumprimento das obrigações por parte do LOCADOR.

§2º - A fiscalização por parte do LOCATÁRIO não eximirá ou reduzirá, em nenhuma hipótese, as responsabilidades do LOCADOR sobre eventuais faltas que venha a cometer, mesmo que não indicada pela fiscalização.

§3º - Caberá à fiscalização exercer rigoroso controle do cumprimento do contrato, fazendo cumprir a lei e as disposições do presente Contrato.

§4º - Todas as ocorrências que vierem a prejudicar a regular execução do objeto do presente contrato deverão ser comunicadas, imediatamente, através de ofício, ao gestor do contrato, que tomará as providências cabíveis.

§5º - Antes de comunicar as ocorrências ao gestor do contrato, o preposto do

Município poderá comunicar oficialmente ao LOCADOR sobre o problema ocorrido, estabelecendo prazo de 15 (quinze) dias úteis para resposta. Findo esse prazo, apresentada ou não a resposta, enviará comunicação a Secretaria Municipal de Administração, para que esta tome as providências cabíveis.

CLÁUSULA SEXTA – DA CONTINUIDADE DE VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

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.

Com vistas ao exercício, pelo LOCATÁRIO, desse seu direito, obriga-se o LOCADOR 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 de suas cláusulas, por todas as partes.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA CONSERVAÇÃO E REPAROS

O LOCATÁRIO obriga-se:

a) A bem 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;
b) A restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

Parágrafo Único – O LOCATÁRIO poderá realizar benfeitorias no imóvel locado, com vistas à sua melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem detrimento do imóvel.

Não sendo possível tal retirada, o LOCATÁRIO deverá ser indenizado sobre benfeitorias necessárias ou úteis.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Além das legalmente decorrentes deste instrumento, são obrigações do LOCADOR, durante todo o prazo de vigência contratual:

a) Responsabilizar-se, total ou parcialmente, direta ou indiretamente, pelos danos causados diretamente ao LOCATÁRIO ou a terceiros, decorrentes de ação ou omissão dolosas ou culposas, não excluindo ou reduzindo tal responsabilidade a fiscalização realizada pelo LOCATÁRIO;
b) Manter-se durante toda a execução do contrato em compatibilidade com as

obrigações assumidas, as condições de HABILITAÇÃO exigidas por lei;

c) Comunicar à fiscalização, de imediato, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique com ou no imóvel;
d) Prestar todos os esclarecimentos ou informações solicitadas pelo LOCATÁRIO, ou por seus prepostos, sobre o objeto;
e) Efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data de recebimento da notificação. Caso haja necessidade de dilação do prazo, este deverá ser requisitado e justificado pelo locador através de ofício ao gestor do contrato.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

Além das naturalmente decorrentes do presente contrato, constituem obrigações do LOCATÁRIO:

a) Pagar o valor devido ao LOCADOR no prazo avençado;
b) Acompanhar e fiscalizar o objeto em todas as suas etapas, registrando as ocorrências;
c) Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
d) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
e) Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
f) Realizar a imediata reparação dos danos causados pelo Município ao imóvel, provocadas por seus prepostos. Quanto às benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizadas pelo LOCADOR e permitem o exercício do direito de retenção por parte do LOCATÁRIO;
g) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
h) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, energia elétrica e gás, água e esgoto, e quaisquer outras que vierem a recair sobre o imóvel durante o prazo de vigência do contrato;
i) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS PENALIDADES

As partes do presente contrato serão passíveis das seguintes sanções:

§ 1º. Ao LOCATÁRIO:

I. Havendo atraso no pagamento, pagará o LOCATÁRIO ao LOCADOR juros de mora correspondente a 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do aluguel em atraso, e multa correspondente a 0,1% (um décimo por cento) por dia de atraso, limitada a 10% (dez por cento) do valor da parcela em atraso.

§ 2º. Ao LOCADOR:

I. No descumprimento de quaisquer cláusulas contratuais que prejudiquem a execução do contrato, será passível penalidade de advertência e multa diária no valor de 5 (cinco) por cento sobre o valor mensal do aluguel, até que se comprove o restabelecimento da plena execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes da execução do presente Contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO	
02.005.4.122.6.2007	GESTÃO GERAL DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
3.3.90.36.00.1.704.0000	Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física -

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

O LOCADOR já apresentou, e consta do processo, a documentação relativa ao imóvel locado e apresenta, neste ato, os documentos comprobatórios.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA – DAS DESPESAS

Correram por conta do LOCATÁRIO, ainda, as despesas de IPTU, luz e água do imóvel locado.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA – DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Rio das Flores, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenham ou venham a ter, por mais especial ou privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas.

Rio das Flores, 30 de junho de 2025.

JOÃO BOSCO FURTADO DA SILVA
Locador

MUNICÍPIO DE RIO DAS FLORES
THAÍS ROCHA NAVARRO
Secretaria Municipal de Administração
Locatário

TESTEMUNHAS:

CPF: 17109533-96

CPF: 069.576.587-67