



Processo Administrativo nº 6971/2024
Contrato Administrativo nº /2024

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº /2024

Processo Administrativo: 6971/2024

Contrato de locação social de imóvel que entre si fazem o **Município de Itatiaia**, através da **Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária** e o **Sr. Heitor de Carvalho Domingos**, na forma abaixo:

O **Município de Itatiaia**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ n.º 31.846.892/0001-70, situado a Praça Mariana Rocha Leão, 20 Centro, Itatiaia/RJ, denominado **LOCATÁRIO**, representado pelo Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, **Sr. Albert Leopold Maduro Oliveira**, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade n.º 21.368.748-6, inscrito no CPF sob o n.º 058.663.067-86, residente e domiciliado na Estrada Mauá Maromba, Km 5, Maringá, Itatiaia/RJ e o **Sr. Heitor de Carvalho Domingos**, portador da Carteira de identidade n.º 07.948.026-5 expedido pelo IPF, inscrito no CPF sob o n.º 964.688.407-59, na qualidade de **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no processo administrativo nº 6971/2024 e em observância às disposições da Lei do Inquilinato nº 8.245/91, Lei Federal nº 14.133/2021, bem como a Lei Municipal nº 1.125/2020, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

O presente contrato tem como objeto a **locação social do imóvel de inscrição nº 235.24.58.44.000** situado a Rua Juliana Campos Neves, nº 1085, Vila Esperança, Itatiaia/RJ por um período de **06 (seis) meses**, destinado a abrigar munícipe por meio da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal é de **R\$645,00 (seiscentos e quarenta e cinco reais)**, perfazendo o valor total de **R\$3.870,00 (três mil e oitocentos e setenta reais)**, por um período de **06 (seis) meses**.

CLÁUSULA TERCEIRA: DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O presente Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, Inciso V e § 5º, da Lei Federal n. 14.133/2021.

CLÁUSULA QUARTA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

4.1. O LOCADOR obriga-se a:

4.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

4.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

4.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

4.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.6. Auxiliar ao LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

Praça Mariana Rocha Leão, n.º 20, Centro, Itatiaia - RJ

E-mail: licitaca.itatiaia@yahoo.com.br – Telefones: (24) 3352-1771 ou 3352-6777, Ramais 310 ou 230



Processo Administrativo nº 6971/2024
Contrato Administrativo nº /2024

4.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e. instalação de equipamento de segurança de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

4.1.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

4.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

4.1.12. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

4.1.13. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

4.1.14. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4.1.15. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

CLÁUSULA QUINTA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

5.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

5.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

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

5.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

5.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

5.1.5. Comunicar o LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n. 8.245, de 1991;

5.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

5.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;



Processo Administrativo nº 6971/2024
Contrato Administrativo nº /2024

5.1.9. Entregar imediatamente o LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

5.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

i. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

g. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

5.1.10.1 O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

5.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

5.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei n. 8.245/1991;

5.1.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos

CLÁUSULA SEXTA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei n. 8.245/1991, e o artigo 578 do Código Civil.

6.1.1. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

6.1.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA SÉTIMA: DO PAGAMENTO

O Pagamento será mediante fatura devidamente atestada pela Contratante, no prazo de até 30 dias contados da data de sua apresentação.

7.1.1. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) deverão ser efetuados no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança.

7.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

7.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.



7.5. Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.6. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA OITAVA: DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

O prazo de vigência do contrato será de **06 (seis) meses**, com início em / / 2024 e encerramento em / / 2025, nos Termos do Artigo 3º da Lei n. 8.245/1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA NONA: DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENÇÃO

Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei n. 8.245, de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA: DO REAJUSTE

Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, mediante aplicação do menor índice entre o IPCA, IPCA-E, INPC e IGP-M, ou outro que seja mais vantajoso para a Administração Pública, o que será avaliado no momento de eventual renovação futura.

10.1.1. O reajuste decorrente de solicitação do locador, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.1.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa decorrente do presente Contrato correrá por conta da seguinte Dotação Orçamentária:

Órgão:02; Unidade:02.20; Funcional:16.244.0024; Projeto/Atividade:2.045; Elemento:3.3.90.36.00.00.00.00.1500; Código Reduzido:000405, da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida pelo funcionário, **Sr. Alexandre Pacheco Marins, Matrícula nº 43.777, inscrito no CPF sob o nº 799.942.706-30**, lotado na Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas aos seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:



Processo Administrativo nº 6971/2024
Contrato Administrativo nº /2024

c. Moratória de 5% (ponto dezesseis pontos percentuais) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

13.1. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei n. 8/1993, e subsidiariamente na Lei n. 9.784/1999.

13.2. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.

13.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

13.4. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez), a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA RESCISÃO CONTRATUAL.

O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta o LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

14.1.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses cabíveis do art. 137 da Lei n. 14.133/21, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

14.1.3. Nas hipóteses de rescisão de que tratam incisos V e VIII do art. 137 da Lei n. 14.133/21, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

14.1.4. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 137 da Lei n. 14.133/21, 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 mínima de 30 (trinta) dias.

14.1.4.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a **2 (dois)** aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei n. 8.245/1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

14.2. 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, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

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

14.4. 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.

14.5. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

14.5.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos e relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.5.2. Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DOS CASOS OMISSOS.

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n. 8.245/1991, e na Lei n. 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.



Itatiaia
PREFEITURA

DEPARTAMENTO
DE LICITAÇÕES

Processo Administrativo nº 6971/2024
Contrato Administrativo nº /2024

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DA INTEGRALIDADE.

Faz parte integrante do presente contrato o Processo Administrativo nº 6971/2024, independente de transcrição ou menção expressa

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:

A legislação aplicável à execução deste Contrato é a Lei 8.245/1991 e o art. 74, Inciso V e § 5º da Lei Federal 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DO FORO.

O Foro para dirimir quaisquer dúvidas referentes a este contrato é o da Comarca de Itatiaia/RJ, pelo privilégio do § 2º, do art. 55 da Lei n. 14.133/21 e suas alterações.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 05 (cinco) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença das testemunhas abaixo:

Itatiaia/RJ, ____ de setembro de 2024.

Sr. Albert Leopold Maduro Oliveira
Secretaria Municipal de Habitação e
Regularização Fundiária
(Locatário)

Sr. Heitor de Carvalho Domingos
(Locador)

Testemunhas:

1) _____

2) _____