



CONTRATO Nº 020/2025

Proc. Administrativo nº 593-S/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE ITAPERUNA, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE E ALEANO DA COSTA SILVA, PARA FUNCIONAMENTO DO PROJETO DE DESCARTE SUSTENTÁVEL DE PNEUS E ARMAZENAMENTO DE VEÍCULOS E INSUMOS DA VIGILÂNCIA AMBIENTAL.

LOCADOR (A): ALEANO DA COSTA SILVA, brasileiro, motorista, RG nº [REDACTED] IFP RJ, CPF nº [REDACTED], residente e domiciliado na Rua Leopoldo Coelho, nº 40, Bairro São Matheus, Itaperuna/RJ, CEO 28.300-000.

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE ITAPERUNA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 28.916.716/0001-52, por meio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**, órgão gerenciador do Fundo Municipal de Saúde, CNPJ nº 39.215.827/0001-58, com sede à Rua Dez de Maio, nº 893, Centro, Itaperuna/RJ, CEP 28.300-000, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Saúde, Sr. **SÁVIO SABOIA DA FONSECA**, brasileiro, CNH nº [REDACTED] Detran-RJ, CPF nº [REDACTED].

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, resolvem as partes celebrar o presente contrato, em observância às disposições da Lei nº 8.245/1991, da Lei nº 14.133/2021, e demais legislações aplicáveis, de acordo com o que consta no Processo Administrativo nº 593-S/2025, mediante as cláusulas a seguir entabuladas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA LEGISLAÇÃO

O presente contrato de locação é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

Parágrafo Primeiro: A locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245/91, salvo quanto aos aspectos relacionados ao rito da inexigibilidade de licitação e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei Federal nº 14.133/21.

Parágrafo Segundo: O LOCATÁRIO declara conhecer todas essas normas e concorda em sujeitar-se às estipulações, sistemas de penalidades e demais regras constantes, mesmo não explicitamente transcritas neste contrato.

Aleano da Costa Silva



CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel da Rua Paulo Cesar de Mello Garcia, nº 0, Bairro Presidente Costa e Silva, devidamente cadastrado na PMI sob nº 317667-0, para funcionamento do Projeto de Descarte Sustentável de Pneus (armazenamento temporário de pneus inservíveis até sua destinação final), bem como para o armazenamento de veículos e insumos necessários ao combate à dengue, para atender à Vigilância Ambiental em Saúde.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência da locação será de 12 (doze) meses, com início em 15/07/2025 e término em 15/07/2026.

Parágrafo Primeiro: Se, findo o prazo fixado nesta cláusula, convier às partes a manutenção da locação, estas firmarão termo aditivo de prorrogação do contrato, em conformidade com a legislação pertinente.

Parágrafo Segundo: Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR(A) deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

Parágrafo Terceiro: Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO

O valor global do presente contrato será de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), pagos em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), mediante crédito na conta bancária do(a) LOCADOR(A) - Banco 104 Caixa Econômica Federal, Agência 0182, Conta 000760436449-8, CNPJ/CPF nº 077.610.287-70) - até o 10º dia útil do mês subsequente ao vencido.

Parágrafo Primeiro: O pagamento deverá ser requerido pelo LOCADOR(A) ao Setor de Protocolo da Prefeitura Municipal de Itaperuna, situado à Rua Izabel Vieira Martins, nº 131, Presidente Costa e Silva, Itaperuna-RJ, acompanhado dos seguintes documentos:

a) Fatura ou Recibo de Locação, no valor do aluguel mensal, a ser atestado por servidores da Secretaria Municipal de Saúde;

b) Cópias de documento de identificação, comprovante de residência do LOCADOR(A);

c) Cópia do presente contrato de locação de imóvel e da nota de empenho;

d) Certidões negativas de débito Federal, Estadual, Municipal, Trabalhista e de FGTS do LOCADOR(A), conforme o caso.

Aluno do Curso de



Parágrafo Segundo: O aluguel vencerá no último dia de cada mês, devendo ser pago até o 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao do vencimento.

Parágrafo Terceiro: Quando do pagamento, o MUNICÍPIO efetuará a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

Parágrafo Quarto: O LOCATÁRIO se obriga a pagar as tarifas de água e luz. Os demais impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel, objeto da locação, serão de responsabilidade exclusiva do(a) LOCADOR(A).

Parágrafo Quinto: O LOCADOR(A) *poderá* ficar isento de pagar o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU do imóvel ora locado, cadastrado sob nº 317667-0, desde que atenda aos requisitos da Lei Municipal nº 563/2012, que prevê o seguinte:

"Art. 1º Fica o chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a isentar do pagamento do IPTU os imóveis municipais dos quais constem como locatários Entes Públicos, nos estritos termos do art. 150 da Constituição Federal.

Parágrafo 1º - A isenção referida no caput será concedida enquanto perdurar a relação locatícia celebrada entre as partes, desde que formulado pedido por escrito à Administração Pública, instruído com original do contrato de locação com firma reconhecida dos contratantes, e após análise da Procuradoria Geral do Município e do Gabinete do Prefeito.

Parágrafo 2º - No início de cada exercício, o beneficiário deverá comprovar junto à Administração Pública a manutenção da locação, sob pena de revogação da isenção".

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE DE VALOR

Após decorridos 12 (doze) meses de vigência, o valor do aluguel será reajustado de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ou, em sua falta, pelo índice que o suceder.

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

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES

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 MUNICÍPIO, desse seu direito, obriga-se o(a) LOCADOR(A) a fazer constar a existência deste contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.



Parágrafo Primeiro: O LOCADOR(A) obriga-se a:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, dentro do prazo constate deste contrato;
- b) Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambiente e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do LOCATÁRIO;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f) Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- g) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- h) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- i) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação, sob pena das sanções cabíveis;
- j) Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- k) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- l) Providenciar o registro deste contrato no Cartório de Registro de Imóveis;
- m) Responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução do objeto desta contratação, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o LOCADOR fiscalizar e acompanhar todo o procedimento;
- n) Informar ao fiscal do contrato, ou a seu substituto eventual, quando for o caso, a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando os esclarecimentos necessários.

Parágrafo Segundo: O MUNICÍPIO LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;
- b) Solicitar a transferência das titularidades e providenciar o pagamento das tarifas referentes ao fornecimento de água e luz durante a vigência contratual;
- c) 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;
- d) Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

Alcino da Costa Silva



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

f) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

g) 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 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/1991;

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

i) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades, como simples adequações de layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;

j) Entregar ao LOCADOR, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, ou no menor prazo possível anterior ao vencimento, 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;

k) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR(A) 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 nº 8.245, de 1991;

l) Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto deste contrato;

m) Atestar as notas fiscais/faturas/recibos, por meio de servidores competentes para tal;

n) Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;

o) Efetuar a juntada, ao processo, das irregularidades observadas durante a execução da relação contratual.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo(a) LOCADOR(A), bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis, mediante desconto no aluguel, e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do que dispõem os arts. 35 e 36 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA OITAVA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas referentes a este contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária: Programa de Trabalho nº 20.21.10.122.0021.2.081.000 - Manutenção das Atividades Administrativas, Natureza da Despesa nº 3.3.90.36.00.00.00 - Outros Serv. De

Aluno de teste sim



Terceiros Pessoa Física, Fonte de Recursos nº 600 - Transf. Fundo a Fundo Rec. SUS prov, Gov. Federal - Bloco de Man. Ações e Serv. Púb. Saúde.

CLÁUSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO

Ficam designados os servidores abaixo para o gerenciamento e fiscalização do contrato, conforme Portaria SMS nº 047/2025:

Gestor Titular: Diego Vianna de Figueiredo

Gestor Suplente: Evaldo Rodrigues Manhães

Fiscal: Daniel Ribeiro Teixeira

Parágrafo Primeiro: Os(as) fiscais anotarão 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.

Parágrafo Segundo: As decisões e providências que ultrapassarem a competência dos(as) fiscais do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS ALTERAÇÕES

Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

Parágrafo Primeiro: As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês, conforme art. 132 da mencionada lei.

Parágrafo Segundo: Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Pela inexecução total ou parcial das obrigações firmadas, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao contratado as penalidades previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021 e no Termo de Referência constante do processo administrativo que originou a contratação.

Aluno de auto sin



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

O contrato será extinto:

- a) Quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes;
- b) Antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa;
- c) Antecipadamente, por razões de interesse público, hipótese em que o MUNICÍPIO deverá emitir aviso prévio ao LOCADOR(A), com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;
- d) Por acordo mútuo entre as partes;
- e) Por ocorrência de caso fortuito ou força maior.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO

Incumbirá ao MUNICÍPIO divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

Fica eleito o foro da cidade de ITAPERUNA-RJ 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 assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Itaperuna/RJ, 15 de julho de 2025.

ALEANO DA COSTA SILVA
LOCADOR(A)

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
SÁVIO SABOIA DA FONSECA
LOCATÁRIO (A)

Sávio Saboia da Fonseca
Secretário Municipal de Saúde
Portaria nº 4533/25