

EM 18 DE 11 DE 25
no, DOE-ITA, edição nº 241
~~2303~~



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Itaboraí

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE

CONTRATO DE LOCAÇÃO FMT N° 001/2025.

O MUNICÍPIO DE ITABORAÍ, com sede administrativa na Praça Marechal Floriano Peixoto, n.º 97, Centro, CEP 24800-165, nesta Cidade, representado neste ato, pela Secretaria Municipal de Transporte, através do Fundo Municipal de Trânsito, devidamente inscrito no CNPJ sob o n.º 19.004.736/0001-66, através do Secretário Municipal de Transporte, Sr. MARCELO DOS SANTOS FIGUEIREDO, brasileiro, servidor público, domiciliado no mesmo endereço acima descrito para os fins deste contrato, inscrito no CPF sob n.º 076.540.827-97, nomeado através da Portaria n.º 342/2024 de 15/02/2024, matrícula 57.369, doravante denominado MUNICÍPIO e do outro lado, ANTÔNIO SOARES LOPES – (ESPÓLIO), inscrito no CPF sob o n.º 081.517.687-20, INVENTARIANTE: MARCO ANTÔNIO DA COSTA LOPES, brasileiro, divorciado, aposentado, portador da Cédula de Identidade n.º 04.663.243-6, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 641.226.467-15, residente e domiciliado na Rua Mariz e Barros, 25, apto 702, Icaraí, Niterói – RJ; proprietário, doravante denominados LOCADOR, em conformidade do que consta do processo administrativo SEI n.º 0025.000002/2025-87, tem entre si justo acordado o presente contrato, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS NORMAS APLICÁVEIS

O presente contrato reger-se-á pela legislação vigente aplicável à espécie, notadamente pela Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, principalmente o art. 74, inciso V da Lei n.º 14.133, de 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, e art. 20, inciso VI, Decreto 134/2024 c/c o inciso V do artigo 72 da Lei n.º 14.133/2021, ainda pelas disposições que a contemplarem, alterarem ou regulamentarem, cujas normas, desde já, entendem-se como integrantes do presente instrumento, principalmente pelas Normas Gerais constantes da Lei n.º 14.133 de 2021 e suas alterações, pela Lei Orgânica do Município de Itaboraí, no que for aplicável à Administração Pública.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Itaboraí

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE

Os LOCADORES obrigam-se a locar ao MUNICÍPIO o imóvel situado à Av. Luiz Fernando de Oliveira Nanci, n.º 37, Loja 02, bairro Nancilândia, município de Itaboraí, subdividido da seguinte forma: uma loja e um jirau com banheiro, totalizando 73,48m² de área, conforme laudo de avaliação constante do Processo Administrativo SEI nº 0025.000002/2025-87 e em consonância com pedido ali aprovado, que também integram este instrumento como se aqui transcritos estivessem, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Transporte.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura deste contrato, podendo ser prorrogado por interesse do MUNICÍPIO, nos termos da Lei nº 14.133/2021, mediante anuência formal dos LOCADORES.

Parágrafo único: Em caso de alienação do imóvel durante a vigência contratual, o MUNICÍPIO deverá ser notificado previamente e terá preferência na aquisição, em igualdade de condições.

CLÁUSULA QUARTA - DA MANUTENÇÃO DO CONTRATO

Os LOCADORES e seus sucessores obrigam-se a respeitar integralmente os termos deste contrato em caso de alienação, doação ou qualquer outra forma de transferência de titularidade do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO

O valor mensal da presente é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), perfazendo o valor global de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) anual. As despesas da presente contratação ocorrerão conforme dotação orçamentária da Secretaria Municipal de Transportes:

PT: 10.002.001.04.128.0012.2.208

E.D.: 3.3.90.36.14.00

Fonte: 17520003

Ficha: 0360

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized letter 'J' or a similar mark.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Itaboraí

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

Os pagamentos serão efetuados mensalmente, até 30 (trinta) dias após o vencimento do aluguel.

Parágrafo primeiro: O MUNICÍPIO é responsável pelo pagamento de água, esgoto e energia elétrica do imóvel durante a vigência do contrato. O IPTU e outros tributos são de responsabilidade dos LOCADORES até o primeiro ano de vigência, sendo isentos nos anos subsequentes, conforme legislação municipal, de acordo com o inciso I, alínea a combinado com o § 2º do art. 661 da Lei Complementar n.º 33 de 30/12/2003 — Código Tributário do Município. (redação alterada pelo art. 20, da INSTRUÇÃO NORMATIVA CGM n.º 022/2020 publicada na edição n.º 94-A do DOEITA de 03 de junho de 2020).

Parágrafo segundo: O reajuste do aluguel ocorrerá anualmente, da vigência da locação e nos casos estabelecidos na legislação de regência do contrato, conforme índice IGP-M apurado no período, ou, na sua falta, outro índice oficial vigente.

Parágrafo terceiro: Os LOCADORES reconhecem expressamente ao MUNICÍPIO o direito de purgar a mora, em juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único da Lei Federal n.º 8.245/91.

Parágrafo quarto: Os encargos referentes a tributos e taxas incidentes sobre os imóveis durante o período da locação deverão ser pagos pelo MUNICÍPIO e entregues ao LOCADORES mediante recibo escrito e discriminado, no endereço de sede do MUNICIPIO indicado no preâmbulo deste Contrato.

Parágrafo quinto: Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que os LOCADORES não tenham concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a Aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = N \times vp, \text{ sendo:}$$

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Indice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Itaboraí

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE

$$1 = (6/100) \quad 1 = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual=365

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES

São obrigações dos LOCADORES, além de outras que lhe decorrem da lei, do pedido, da natureza da locação e de outras disposições deste instrumento:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade e uso, zelando para que assim se mantenha em tudo quanto exceder as obrigações de conservação legalmente atribuídas ao inquilino;
- b) Assegurar a posse direta do imóvel ao MUNICÍPIO, mantendo-a a salvo de quaisquer exigências ou turbações de terceiro e assistindo-a em quaisquer medidas de defesa dessa posse;
- c) Manter, no foro do contrato, mandatário apto a prestar quaisquer esclarecimentos e promover quaisquer medidas atinentes ao imóvel e à locação, bem como investido de poderes para receber quaisquer avisos, notificações, citações ou comunicações;

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

São obrigações do MUNICÍPIO:

- a) Efetuar os pagamentos aos LOCADORES conforme estipulado;
- b) Conservar o imóvel locado e restituí-lo, ao término da locação, nas mesmas condições de habitabilidade e uso em que recebeu, efetuando por sua conta as obras de reparação dos estragos a que der causa, não se compreendendo aí as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- c) Permitir a vistoria do imóvel pelos LOCADORES com aviso prévio de 48 horas.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'K' or similar letter.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Itaboraí

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE

CLÁUSULA NONA - DAS PENALIDADES

O inadimplemento contratual sujeitará os LOCADORES à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, sem prejuízo da faculdade do MUNICÍPIO rescindir unilateralmente o contrato e de haver as perdas e danos daí decorrentes.

Parágrafo único: A inércia do MUNICÍPIO diante de qualquer infração à lei ou às disposições deste termo não configurará ato de tolerância, nem poderá interpretar-se como novação do presente negócio, ou renúncia do MUNICÍPIO a quaisquer dos seus direitos.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

O contrato será rescindido automaticamente em caso de força maior que impeça o uso do imóvel. Poderá também ser rescindido pelo MUNICÍPIO em caso de inadimplemento grave dos LOCADORES.

Parágrafo primeira: Ter-se-á por rescindido de pleno direito o presente contrato de locação, sem exigibilidade de ressarcimento ou compensação por qualquer das partes, no caso de força maior que torne absolutamente impossível, sequer parcialmente, o uso do imóvel.

Parágrafo segundo: Poderá o MUNICIPIO a seu critério, considerar rescindido o presente contrato, no caso de inadimplemento grave pelos LOCADORES de suas obrigações contratuais ou legais, inclusive no caso de verificar-se errônea ou fraudulenta a sua habitação para dar em locação o imóvel objeto do presente negócio.

Parágrafo terceira: No caso do parágrafo anterior, a rescisão não eximirá os LOCADORES da penalidade a que se refere a cláusula nona, nem de indenizar o MUNICÍPIO dos prejuízos causados pelos inadimplementos e ruptura do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO RECURSO AO JUDICIÁRIO

Os valores das penalidades e indenizações eventualmente devidas pelos LOCADORES, se não pagos pela via administrativa, serão cobrados judicialmente, após inscrição como Dívida Pública Municipal, acrescidos de pena convencional de 10% (dez por cento) do valor total devido, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o mesmo total e, ainda, verba honorária de 20% (vinte por cento) do montante afinal exequendo.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Itaboraí

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE

Parágrafo primeiro: Ter-se-á por feita qualquer notificação, intimação ou comunicação relativa ao presente contrato, se dirigida ao endereço indicado pelos LOCADORES no introito deste instrumento, ainda que lá não se encontre este, salvo comprovação de ter comunicado ao MUNICÍPIO mudança daquele endereço, nos 5 (cinco) dias seguintes à ocorrência de tal mudança.

Parágrafo segundo: A notificação, intimação ou qualquer outra comunicação relacionada ao presente contrato enviada a um dos coproprietários será considerada válida e eficaz para todos os demais, presumindo-se sua ciência integral e irrestrita.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Itaboraí para dirimir quaisquer questões relativas ao presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO

O MUNICÍPIO compromete-se a publicar extrato do presente contrato na Imprensa Oficial do Município de Itaboraí, conforme exigências do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro.

Firmam o presente contrato em 3 (três) vias de igual teor.

Itaboraí, 17 de setembro de 2025.

Fundo Municipal de Trânsito

MARCELO DOS SANTOS Assinado de forma digital por
FIGUEIREDO:07654082797 MARCELO DOS SANTOS
97 FIGUEIREDO:07654082797
Presidente: _____ Dados: 2025.09.17 15:31:37 -03'00'

LOCADOR

Nome: MARCO ANTONIO DA COSTA LORES

CPF/CNPJ: 641.226.467/15



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Itaboraí

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE

Testemunhas:

Nome: Diretoras Pâmela e Sílvia

CPF: 022.462.307-99

Nome: Luzia Lameirinha

CPF: 758.583.047-02