



## **CONTRATO ADMINISTRATIVO N° 001/2024**

**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE IGUABA GRANDE E O SENHOR VALÉRIO NUNO DO QUENTAL DE FIGUEIREDO, EM DECORRÊNCIA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO CONSTANTE DO PROCESSO DE DESPESA CMIG N° 019/2024.**

A **CÂMARA MUNICIPAL DE IGUABA GRANDE**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.625.688/0001-68, situada na Rodovia Amaral Peixoto, Km 102, bairro Cidade Nova, no Município de Iguaba Grande, Estado do Rio de Janeiro, CEP nº 28.960-000, representada neste ato pela sua **MESA DIRETORA (Gestão 2023/2024)**, formada pelos vereadores **Marciley Lessa Chaves (Presidente)**, **Marcelo Freire Pereira (1º Vice-Presidente)**, **Alan Rodrigues Pereira (2º Vice-Presidente)**, **Adelson Baptista Bezerra Júnior (1º Secretário)**, **Roberto Carlos Antunes dos Santos (2º Secretário)**, daqui por diante denominada simplesmente LOCATÁRIO, e de outro lado o senhor **VALÉRIO NUNO DO QUENTAL DE FIGUEIREDO**, angolano, casado, comerciante, portador da Carteira de Identidade nº 03.928.985-5, inscrito no CPF sob o nº 445.781.217-04, com endereço profissional situado à Rodovia Amaral Peixoto, Km 102, bairro Cidade Nova, neste Município de Iguaba Grande, Estado do Rio de Janeiro, CEP nº 28.960-000, daqui por diante denominado simplesmente LOCADOR, têm, entre si, justo e avençado, por força do presente instrumento de contrato de locação de imóvel para fins não residenciais, mediante inexigibilidade de licitação constante dos autos do Processo de Despesa nº 019/2024, celebrado com fulcro no art. 74 inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, observados os demais dispositivos deste diploma legal, em especial aos artigos 75 e 76; bem como o disposto na Lei Federal nº 8.245/91 e Código Civil Brasileiro, mediante cláusulas e condições que se seguem:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO E DA SUA FINALIDADE**

- 1.1. O objeto do presente contrato é a locação do imóvel situado à Rodovia Amaral Peixoto, Km 102, bairro Cidade Nova, neste Município de Iguaba Grande/RJ, constituído de uma loja no térreo (contendo um Plenário, rol de entrada e dois banheiros), estacionamento interno na parte dos fundos e todo o 2º pavimento contendo 19 (dezenove) salas, em conformidade com as informações e documentos constantes do Processo de Despesa nº 019/2024, cujo teor passa a compor este instrumento, independentemente de transcrição.
- 1.2. O LOCADOR declara, neste ato, que o imóvel alugado está livre e desonerado de qualquer exigência por parte das repartições federais, estaduais e municipais, bem como de qualquer gravame, incluindo hipoteca ou penhora.
- 1.3. A finalidade da presente locação será a instalação e o funcionamento da Câmara Municipal de Iguaba Grande/RJ, sediada neste mesmo Município, para desempenho das atividades inerentes ao Poder Legislativo Municipal, não podendo ser sublocado, no todo ou parcialmente.

### **CLÁUSULA SEGUNDA: DA VINCULAÇÃO**

2.1. O presente Contrato guarda consonância com as normas contidas na Lei Federal nº 14.133/2021, em sua versão atualizada, ao disposto na Lei Federal nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) e Código Civil Brasileiro (Lei Federal nº 10.406/2002), vinculando-se, ainda, aos documentos e informações constantes do Processo de Despesa nº 019/2024, à Nota de Empenho e demais documentos que compõe o Processo supramencionado, que, independentemente de transcrição, fazem parte integrante e complementar deste Instrumento.

### **CLÁUSULA TERCEIRA: DA VIGÊNCIA E DA POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO**

- 3.1. A vigência deste Contrato se dará a partir da data de sua assinatura, cessando de pleno direito em 31 de dezembro de 2024, podendo, mediante interesse das partes, ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos até o limite de meses permitidos pelo art. 105 da Lei Federal nº 14.133/2021, sempre por meio de Aditivos, e desde que mantidas as condições favoráveis à Administração.
- 3.2. Findo o prazo de locação, inexistindo prorrogação, o LOCATÁRIO terá o prazo de 90 (noventa) dias para desocupação do imóvel, mediante pagamento de aluguel e encargos.
- 3.3. O LOCATÁRIO poderá, por interesse da Administração, promover a rescisão contratual antes do término de sua vigência, devendo comunicar formalmente ao LOCATÁRIO, no mínimo, com 90 (noventa) dias de antecedência, ficando desobrigado da formalização de qualquer pagamento de multa.
- 3.4. Finda a locação, o imóvel deverá ser devolvido aos proprietários em boas condições, salvo desgastes naturais de seu uso normal, sendo à época vistoriado pelo LOCADOR.



#### **CLÁUSULA QUARTA: DO VALOR DO CONTRATO, DA FORMA DE PAGAMENTO E DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA**

4.1 O valor mensal do aluguel do imóvel será de R\$ 15.500,00 (quinze mil e quinhentos reais), perfazendo um valor anual de R\$ 186.000,00 (cento e oitenta e seis mil reais), por um período de 12 (doze) meses, cujo pagamento será feito até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, no Departamento de Finanças e Tesouraria da LOCATÁRIA, mediante cheque nominal e/ou depósito em conta bancário fornecida pelo LOCADOR.

4.2. As despesas decorrentes do presente instrumento correrão por conta da dotação orçamentária abaixo discriminada, prevista na Lei Orçamentária Anual do Município de Iguaba Grande para o Exercício Financeiro de 2024:

<b>Órgão:</b> 10 – PODER LEGISLATIVO
<b>Unidade:</b> 10.010 – CÂMARA MUNICIPAL DE IGUABA GRANDE
<b>Unidade Executor:</b> 10.010.01 CÂMARA MUNICIPAL DE IGUABA GRANDE
<b>Código / Especificação:</b> 01.031.0001.2.001.000 MANUTENÇÃO ATIVIDADES LEGISLATIVAS 3.3.90.36.00.00.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA
<b>Fonte:</b> 1500 - ORDINÁRIO

#### **CLÁUSULA QUINTA: DA RESPONSABILIDADE PELOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS**

5.1. Obriga-se o LOCATÁRIO, além do pagamento mensal do aluguel, a manter o imóvel em perfeitas condições de limpeza e higiene, para assim o entregar ao término da locação, bem como satisfazer o pagamento de todos os tributos que eventualmente incidirem sobre o imóvel, no prazo de sua locação, incluindo contas de água, telefone e energia elétrica.

5.2. O LOCADOR obriga-se a entregar a LOCATÁRIO, na Secretaria Geral de Administração, todos os recibos ou carnês referentes os tributos e encargos que recaem sobre o imóvel, não se responsabilizando o LOCATÁRIO por quaisquer multas ou juros decorrentes do atraso nos pagamentos de tributos em função da mora na entrega de tais faturas.

#### **CLÁUSULA SEXTA: DO REAJUSTE**

6.1. Transcorrido o prazo de 12 (doze) meses de celebrado o Contrato, ou do seu último reajuste, o valor do aluguel poderá ser ajustado, mediante acordo entre as partes, tendo como base os índices previstos e acumulados no período anual do IGP-M.

6.1.1. Em caso de falta deste índice, o reajustamento será feito pela média de 03 (três) índices a escolha das partes que reflita a variação da inflação ocorrida no período.

6.2. Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, bem como a superveniência de disposições legais, quando ocorridas após a data da apresentação da proposta, de comprovada repercussão nos preços contratados, serão revisadas mediante Termo Aditivo, para mais ou para menos, conforme o caso.

6.3. Na hipótese do índice de correção monetária aplicável a este instrumento, previsto nesta Cláusula, acumulado no período for negativo, as partes desde já concordam e estipulam que o aluguel devido não será reajustado.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA: DAS BENFEITORIAS**

7.1. A LOCATÁRIA fica autorizada a promover no imóvel as benfeitorias que entenda necessárias ao bom andamento dos serviços, devolvendo-o, ao final da locação, nas mesmas condições de conservação que o recebeu.

7.2. A LOCATÁRIA poderá executar todas as obras, modificações ou benfeitorias, com ou sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato de locação, ficando estas incorporadas ao imóvel, sem direito a qualquer indenização ou retenção.

7.2.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, ainda que autorizadas, não serão indenizáveis e tampouco permitem o exercício do direito de retenção.



**7.2.1.** As benfeitorias voluptuárias não serão indenizadas, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que a retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

**7.2.2.** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis (tais como suporte para televisão; condicionadores de ar tipo janela, split ou portátil; ventilador de teto ou parede; plataforma/elevador para cadeirantes; dentre outros) poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, não integrando o imóvel.

#### **CLÁUSULA OITAVA: DA VENDA DO IMÓVEL E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**8.1.** Em caso de venda do imóvel locado, o LOCADOR se obriga a dar preferência ao LOCATÁRIO, em iguais condições de preço e forma de pagamento, nos moldes do disposto nos artigos 27 a 34 da Lei Federal nº 8.245/91, sendo que, na hipótese de o LOCATÁRIO declinar do direito de preferência, o LOCADOR fará constar no respectivo instrumento de venda a existência deste Contrato e a obrigatoriedade do adquirente cumpri-lo até o final.

#### **CLÁUSULA NONA: DOS DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO**

**9.1.** O LOCADOR se obriga a:

**9.1.1.** Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

**9.1.2.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

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

**9.1.4.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

**9.2.** O LOCATÁRIO é obrigado a:

**9.2.1.** Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o décimo dia do mês seguinte ao vencido;

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

**9.2.3.** Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

**9.2.4.** 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;

**9.2.5.** Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus funcionários ou visitantes;

**9.2.6.** Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador, com a exceção dos casos previstos neste Contrato;

**9.2.7.** Dar ciência ao LOCADOR dos documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

**9.2.1.** Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

**9.2.1.** 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 Federal nº 8.245/91;

#### **CLÁUSULA DÉCIMA: DA RESCISÃO**

**10.1.** O presente Contrato poderá ser rescindido nos seguintes casos:

**10.1.1.** Por ato unilateral, escrito, do Locatário, nos casos enumerados nos incisos I, II, III do art. 138 da Lei Federal nº 14.133/2021

**10.1.2.** Amigavelmente, por acordo entre as partes, mediante formalização de aviso prévio com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, observado o disposto nos incisos I, II, III do art. 139 da Lei Federal nº 14.133/2021, resguardado o interesse público;



10.1.3. Judicialmente, nos termos da legislação vigente.

10.2. O descumprimento por parte do LOCADOR, de suas obrigações legais e/ou contratuais, assegura ao LOCATÁRIO o direito de rescindir o Contrato a qualquer tempo, independentemente de aviso, interpelação judicial e/ou extrajudicial.

10.3. Na aplicação destas penalidades e das demais previstas neste Contrato serão admitidos os recursos administrativos previstos em Lei, garantido sempre o direito ao contraditório e a ampla defesa.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

11.1. As sanções administrativas que poderão ser aplicadas ao LOCADOR, serão as seguintes:

11.1.1. Advertência: em caso de infrações cometidas que prejudiquem a lisura do processo licitatório ou que venham a causar dano ao LOCATÁRIO ou a terceiros;

11.1.2. Multa:

11.1.2.1. De 0,2% (zero vírgula dois por cento) ao dia, sobre o valor do aluguel mensal, até o limite máximo de 10% (dez por cento), em caso de problemas ocorridos no imóvel, de responsabilidade do LOCADOR, sem solução de causa dentro de 10 (dez) dias, contados a partir da notificação do fato, pelo LOCATÁRIO;

11.1.2.2. De 5% (cinco por cento) sobre o valor total contratado no caso de desistência do aluguel;

11.1.3. Suspensão temporária de participar de licitação por até 02 (dois) anos, nos seguintes casos:

11.1.3.1. Deixar de entregar ou apresentar documentação falsa;

11.1.3.2. Não mantiver a proposta acordada;

11.1.3.3. Falhar ou fraudar na execução do Contrato;

11.1.3.4. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal;

11.1.3.5. Descumprir prazos e condições estabelecidos neste Contrato;

11.1.4. Declaração de inidoneidade, para os casos em que o LOCATÁRIO, após análise dos fatos, constatar que o LOCADOR praticou falta grave.

11.2. As penalidades poderão ser aplicadas isoladas ou cumulativamente, nos termos do art. 156 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021

11.3. Na aplicação das penalidades acima, serão admitidos os recursos administrativos previstos em Lei, respeitando sempre o exercício do direito ao contraditório e a ampla defesa.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DAS ALTERAÇÕES**

12.1. A alteração de quaisquer das disposições estabelecidas neste Contrato somente se reputará válida se tomada nos termos da Lei, e, expressamente em Termo Aditivo, que ao presente se aderirá, passando a dele fazer parte.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA TROCA DE INFORMAÇÕES**

13.1. Todos os documentos e expedientes trocados entre as partes serão necessariamente protocolados e nenhuma outra forma será admitida como prova dessa troca, exceto as mensagens trocadas através de correio eletrônico entre os representantes das partes, quando terão plena validade e serão admitidas como prova.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA FISCALIZAÇÃO**

14.1. O acompanhamento e a fiscalização do objeto deste Contrato serão exercidos por meio de um representante (denominado Fiscal) e um substituto, designados pela CONTRATANTE aos quais compete acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar a execução do objeto, bem como dirimir e desembaraçar quaisquer dúvidas e pendências que surgirem, determinando o que for necessário à regularização das faltas, falhas, problemas ou defeitos observados, e os quais de tudo darão ciência à CONTRATADA, conforme determina o art. 117, da Lei Federal nº 14.133/2021, e suas alterações.



**14.2.** Não obstante ser a CONTRATADA a única e exclusiva responsável pela execução do objeto, a CONTRATANTE reserva-se o direito de, sem que de qualquer forma restrinja a plenitude dessa responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização.

**14.3.** Cabe à CONTRATADA atender prontamente e dentro do prazo estipulado quaisquer exigências do Fiscal ou do substituto inerente ao objeto deste Contrato, sem que disso decorra qualquer ônus extra para a CONTRATANTE, não implicando essa atividade de acompanhamento e fiscalização qualquer exclusão ou redução da responsabilidade da CONTRATADA, que é total e irrestrita em relação aos equipamentos fornecidos e aos serviços executados, inclusive perante terceiros, respondendo a mesma por qualquer falta, falha, problema, irregularidade ou desconformidade observada na execução do Contrato.

**14.4.** A atividade de fiscalização não resultará, tampouco, e em nenhuma hipótese, em corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes, prepostos e/ou assistentes.

**14.5.** Os equipamentos, ferramentas e materiais utilizados, bem como a execução do objeto, deverão estar rigorosamente dentro das normas vigentes e das especificações estabelecidas pelos órgãos competentes e pela CONTRATANTE, sendo que a inobservância desta condição implicará a sua recusa, bem como a sua devida adequação/substituição ou refazerimento, sem que caiba à Contratada qualquer tipo de reclamação ou indenização.

**14.6.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do Fiscal do Contrato serão encaminhadas à autoridade competente da Contratante para adoção das medidas convenientes, consoante disposto no § 3º art. 117, da Lei Federal nº 14.133/2021

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA NOVAÇÃO**

**15.1.** A mera tolerância de qualquer das cláusulas deste Contrato não caracterizará novação;

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DOS CASOS OMISSOS**

**16.1.** O presente Contrato será regido pelas disposições expressas nas Leis Federais nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) atualizada, 8.245/91 (Lei de Locações), 10.406/02 (Código Civil Brasileiro), suas alterações posteriores e pelos preceitos de direito público, aplicando-se, subsidiariamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, conforme o caso.

**16.2.** Os casos omissos serão resolvidos à luz da referida lei e suas alterações posteriores, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DA PUBLICAÇÃO**

**17.1.** Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a publicação deste Instrumento de Contrato, em forma de Extrato, no Informativo Oficial da Prefeitura de Iguaba Grande, órgão de publicação dos atos oficiais dos Poderes Executivo e Legislativo do Município de Iguaba Grande, para fins do disposto no art. 94, da Lei Federal nº 14.133/2021

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DO FORO**

**18.1.** Fica eleito o foro da Comarca de Iguaba Grande, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir todas as questões oriundas do presente Contrato, sendo esta, competente para a propositura de qualquer medida judicial, decorrente deste instrumento contratual, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**19.1.** Declaram as partes que este CONTRATO corresponde à manifestação final, completa e exclusiva do acordo entre elas celebrado.

**19.2.** Após a assinatura deste Contrato, toda comunicação entre o CONTRATANTE e a CONTRATADA será feita por escrito, de acordo com o disposto na Cláusula 13ª (décima terceira) deste Contrato.

**19.3.** As partes se declaram sujeitas às normas previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e alterações posteriores, as demais disposições aplicáveis a Licitação e Contratos Administrativos e às cláusulas expressas neste Contrato.

**19.4.** Em caso de dúvidas ou divergências entre os documentos citados neste Contrato, estas serão dirimidas considerando-se sempre os documentos mais recentes com prioridade sobre os mais antigos.

**19.5.** Não terão eficácia quaisquer exceções às especificações contidas neste instrumento e/ou em seus Anexos, em relação às quais os Contratantes não houverem, por escrito, manifestados favoravelmente.



CÂMARA MUNICIPAL DE IGUABA GRANDE

Mesa Diretora

Contrato Administrativo nº 001/2024 - Processo Administrativo nº 019/2024

E, por assim estarem de pleno acordo, assinam o presente Instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que produzam seus efeitos legais e jurídicos.

Iguaba Grande, 10 de janeiro de 2024.

Assinam pelo LOCATÁRIO,

**CÂMARA MUNICIPAL DE IGUABA GRANDE**  
**Mesa Diretora – Biênio 2023/2024**

**MARCILEY LESSA CHAVES**

Vereador Presidente – PL

**LICENCIADO**

**MARCELO FREIRE PEREIRA**

Vereador 1º Vice-Presidente- PL

**ALAN RODRIGUES PEREIRA**

Vereador 2º Vice-Presidente – MDB

**ADELSON BAPTISTA BEZERRA JÚNIOR**

Vereador 1º Secretário – MDB

**ROBERTO CARLOS ANTUNES DOS SANTOS**

Vereador 2º Secretário - MDB

Pelo LOCADOR,

**VALÉRIO NUNO DO QUENTAL DE FIGUEIREDO**  
**Locador**