



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 075/2024
QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE
ARARUAMA, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE
AGRICULTURA, ABASTECIMENTO, PESCA E
PROTEÇÃO ANIMAL, E MARCELO COELHO
DE ARAÚJO, EM DECORRÊNCIA DA
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº
015/2024, PROCESSO Nº 13.132/2024.

O MUNICÍPIO DE ARARUAMA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Avenida John Kennedy, nº 120, Centro, Araruama, inscrito no CNPJ sob o nº 28.531.762/0001-33, neste ato representado pela Exma. Prefeita Sr^a Livia Soares Bello da Silva, residente e domiciliada nesta Cidade e pelo Ilmo. Secretário Municipal de Agricultura, Abastecimento, Pesca e Proteção Animal, Sr. Claudio Leão Barreto, residente e domiciliado nesta Cidade, e o Sr. Marcelo Coelho de Araújo, residente e domiciliado nesta Cidade, doravante designado LOCADOR, têm entre si justo e acordado, e celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, com fundamento no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e na Lei Federal 8.245, de 18 de outubro de 1991, mediante as seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e estabelecem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Constitui objeto do presente CONTRATO a locação do imóvel localizado no endereço Rua Arcelino Dias de Oliveira - s/n - Itatiquara, no Município de Araruama, para a finalidade de utilização do "PROJETO MEU SÍTIO, MEU TRABALHO" conforme especificações constantes do Termo de Referência, da proposta do LOCADOR e dos demais documentos que instruem o Processo administrativo nº

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA

AV. JOHN KENNEDY, 120 - Centro / Araruama - RJ / CEP: 28.970-000



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

13.132/2024, que são partes integrantes e vinculam a contratação para todos os fins de direito, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O prazo de vigência do CONTRATO é de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, admitida a prorrogação, no interesse da Administração, por períodos sucessivos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante assinatura de termo, precedido de vistoria do imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A prorrogação da vigência será formalizada em termo aditivo e fica condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que há interesse na manutenção do imóvel e de que as condições e os preços, considerados eventuais reajustes incidentes, permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR.

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

PARÁGRAFO QUINTO: É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência deste contrato, bem como sua prorrogação por prazo indeterminado, mesmo na hipótese de utilização irregular do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo de vigência acordado.

PARÁGRAFO SEXTO: O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DO CONTRATO

O valor do aluguel mensal é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), perfazendo um valor total de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas decorrentes deste CONTRATO encontram-se programadas em dotação orçamentária própria do orçamento do Município de Araruama, para o presente exercício de 2024, na classificação abaixo: Unidade Gestora: 02.22; Fonte: 1500 - Recursos Próprios; Programa de Trabalho: 02.22.206090031.2.084; Elemento de Despesa: 3390.36.00.00, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), referentes ao período de 05 (cinco) meses.

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE E DA REVISÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O valor do aluguel é fixo e irrevogável no prazo de um ano, contado da data de assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O valor do aluguel poderá ser reajustado, nos moldes da legislação Municipal.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO¹

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO é obrigado a

I. Pagar pontualmente o aluguel e demais encargos exigíveis, nos prazos e condições estipuladas neste instrumento;

II. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;

¹ A Lei nº 14.133 de 2021, em seu artigo 25, §7º, fixou a necessidade da estipulação no contrato, independente do prazo de sua duração, de índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada a data do orçamento estimado. O art. 1º da Lei Estadual nº 17.555, de 2021, também estipulou que “independentemente do prazo de vigência do contrato, será obrigatória a previsão nos contratos dos critérios de reajustamento dos preços aplicáveis após o interregno mínimo de um ano contado da data do orçamento estimado”.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA

AV. JOHN KENNEDY, 120 - Centro / Araruama - RJ / CEP: 28.970-000



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

III. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

IV. Manter e conservar o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização, como se seu fosse;

V. Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

VI. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

VII. Manter e conservar o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização, como se seu fosse;

VIII. Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

IX. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, quando for o caso;

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

XI. 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;

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

Handwritten signature

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA

AV. JOHN KENNEDY, 120 - Centro / Araruama - RJ / CEP: 28.970-000

Handwritten mark



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

XIII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo quando a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

XIV. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o imóvel visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

XV. Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação;

XVI. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, devendo ser elaborado Termo de Devolução a ser confrontado com o Termo de Vistoria inicial;

XVII. Realizar as recuperações devidas no momento da devolução ou indenizar os respectivos custos desde que haja concordância do LOCADOR, exista disponibilidade orçamentária e seja aprovado o pagamento pela autoridade competente à vista da avaliação prévia dos custos.

XVIII. Fornecer medicamentos;

XIX. Fornecer kit de primeiros socorros;

XX. Realizar visita técnica de veterinário.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCADOR é obrigado a

I. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

II. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

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

IV. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

V. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

VI. Pagar ou solicitar junto ao órgão competente a isenção do pagamento da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios - TPEI durante a vigência contratual;

VII. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

VIII. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

IX. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

X. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

XI. 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;

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

XIII. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

XIV. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

XV. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, que deverá manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

XVI. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

XVII. Seguir as regras elencadas no Decreto Municipal nº 084/2023;

XVIII. Custear toda alimentação dos animais sobre a sua tutela;

XIX. Dentre a alimentação ofertada é obrigatória a inclusão diariamente para bovinos, pastagem e sal mineral e para os equinos, pastagem, sal mineral e no mínimo 01 quilo de ração por animal dia;

XX. Registrar cada animal quando de sua chegada ao Sítio;

XXI. Emitir guia de retirada dos animais com o quantitativo de dias no abrigo quando aparecerem os proprietários, que deverão se dirigir a Secretaria responsável e pagar pelos custos de transporte e diárias de acordo com a tabela a ser calculada pela Secretaria;

XXII. Zelar pelos animais que estão sobre sua tutela e responsabilidade civil;

XXIII. Chamar o veterinário toda vez que se fizer necessário em caso de urgência;

XXIV. Criar página SÍTIO PROTEÇÃO ANIMAL e realizar a publicação com fotos dos animais que são recebidos diariamente no sítio.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

CLÁUSULA OITAVA - DA GESTÃO DO CONTRATO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O gerenciamento e fiscalização do contrato caberão, respectivamente, aos servidores da Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento, Pesca e Proteção Animal, que, entre outras, terão as seguintes atribuições:

- a) Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;
- b) Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação da penalidade cabível, garantindo a defesa prévia, quando for o caso;
- c) Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais;
- d) Providenciar o pagamento das despesas decorrentes da ocupação do imóvel;
- e) Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente em virtude de reparos realizados que eram de responsabilidade do LOCADOR;
- f) Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A ciência da designação deverá ser assinada pelo servidor indicado para atuar como gestor do CONTRATO.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A substituição do gestor designado, por razões de conveniência ou interesse público, será realizada mediante simples apostilamento ao presente CONTRATO, devendo o substituto assinar novo termo de ciência.

PARÁGRAFO QUARTO: As decisões e providências que ultrapassem a competência do gestor do contrato deverão ser solicitadas à autoridade superior em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

CLÁUSULA NONA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias, ainda que 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As benfeitorias necessárias que forem executadas nas situações descritas no Parágrafo Primeiro, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas, serão indenizadas pelo LOCADOR e permitem o exercício do direito de retenção.

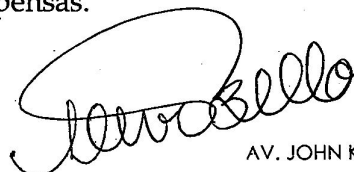
PARÁGRAFO TERCEIRO: Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado.

PARÁGRAFO QUARTO: As benfeitorias voluptuárias apenas serão realizadas quando justificadas pelo interesse público e autorizadas previamente pelo LOCADOR, hipótese em que caberá indenização.

PARÁGRAFO QUINTO: Caso não haja acordo sobre a indenização, as benfeitorias úteis e voluptuárias poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

PARÁGRAFO SEXTO: O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às suas expensas.





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

CLÁUSULA DÉCIMA - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As alterações contratuais serão obrigatoriamente formalizadas mediante celebração de prévio termo aditivo ao presente instrumento, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 01 (um) mês, conforme art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A supressão ou acréscimo da área do imóvel (construída ou de terreno) ou a modificação na destinação do imóvel serão formalizadas mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: 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, de 2021.

PARÁGRAFO QUARTO: Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO QUINTO: Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, deverá ser negociada redução proporcional do valor da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O presente contrato poderá ser extinto nas seguintes hipóteses: I. Por mútuo acordo entre as partes; II. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

III. No interesse do serviço público; IV. Na ocorrência de caso fortuito ou força maior; V. Por inadimplemento contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

PARÁGRAFO QUARTO: A extinção do contrato por razões de interesse público ou em decorrência de caso fortuito ou força maior, desde que ausente culpa do LOCADOR, ensejará o ressarcimento dos prejuízos por este regularmente comprovados.

PARÁGRAFO QUINTO: A extinção antecipada do contrato pelo LOCATÁRIO, em caso de descumprimento total ou parcial de cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR se dará sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas neste instrumento, permitida a retenção dos créditos até o limite dos prejuízos causados e das multas aplicadas.

PARÁGRAFO SEXTO: Durante o prazo de vigência do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

PARÁGRAFO SÉTIMO: Caso o imóvel seja alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO PAGAMENTO

O pagamento será efetuado pelo Município em parcelas, à medida que o objeto for verificado e cumpridas as formalidades legais e contratuais previstas, bem como observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e a ordem cronológica prevista no artigo 141 da Lei Federal nº 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS PENALIDADES

A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de despesas processuais e honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei Federal nº 8.245/1993 e, subsidiariamente, na Lei Federal nº 14.133/21, nas demais normas estaduais aplicáveis e nas normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICAÇÃO

Nos termos do art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021, o presente instrumento contratual será publicado no Portal Nacional de Contratações Pública (PNCP) em até 10 (dez) dias úteis contados da data de sua assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS E DO FORO

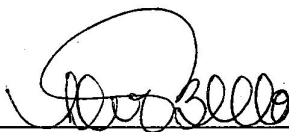
PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica eleito o Foro da Comarca de Araruama para dirimir os litígios decorrentes deste CONTRATO que não puderem ser compostos pela conciliação, obedecidos os termos do art. 92, §1º, da Lei 14.133, de 2021.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

E, para firmeza e como prova de assim haverem entre si ajustado e contratado, foi lavrado o presente instrumento contratual, o qual depois de lido e achado conforme, foi assinado pelas partes contratantes.

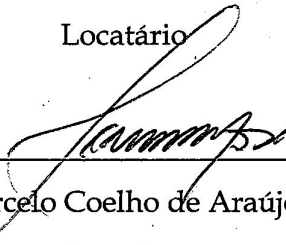
Araruama, 12 de agosto de 2024.



Livia Soares Bello da Silva
Município de Araruama



Cláudio Leão Barreto
Locatário



Marcelo Coelho de Araújo
Locador

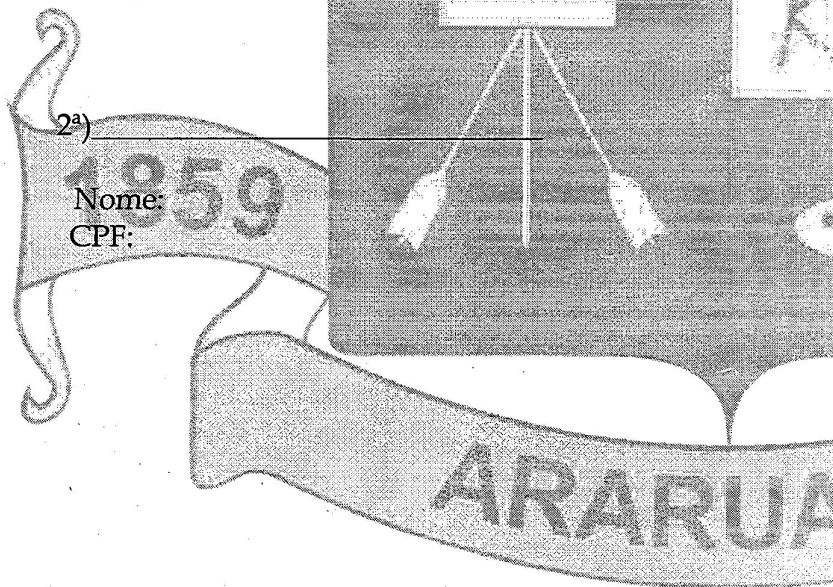
Testemunhas:

1ª) _____

Nome:
CPF:

2ª) _____

Nome:
CPF:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA

AV. JOHN KENNEDY, 120 – Centro / Araruama – RJ / CEP: 28.970-000

