



Estado do Rio de Janeiro
Câmara Municipal de Miguel Pereira

N.º PROCESSO	447/2024	
DATA	01/11/2024	FOLHA
RÚBRICA		

CONTRATO Nº 04/2024

TERMO DE CONTRATO Nº 04/2024 QUE ENTRE SI CELEBRAM CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA E PORTELA PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, PARA LOCAÇÃO DE DO IMÓVEL SITUADO NA RUA CARLOS DE LAMARE, Nº 438, UNIDADE 02, VILA DAS ROSAS, CENTRO, MIGUEL PEREIRA/RJ, CEP: 26.900-000, VISANDO ATENDER ÀS NECESSIDADES DO PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL.

O Poder Legislativo do Município de Miguel Pereira, por meio da **Câmara Municipal de Miguel Pereira**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.246.743/0001-05, com sede na Avenida Roberto Silveira, nº 241, 2º e 3º andares, Centro, Miguel Pereira/RJ, CEP: 26.900-000, na qualidade e ora designada **LOCATÁRIA**, representada neste ato pelo gestor **Eduardo Paulo Corrêa**, CPF nº 095.125.197-04, e por outro lado a empresa **Portela Participações e Administrações Imobiliárias Ltda.**, CNPJ nº 18.961.340/0001-44, situada na Rua Luiz Pamplona, nº 71, Box F, Centro, Miguel Pereira/RJ, CEP: 26.900-000, daqui por diante denominada **LOCADOR**, representada neste ato por **Evandro Corrêa Portela**, cédula de identidade nº 086064037, expedida pelo IFP/RJ, e CPF nº 028.332.957-23, lavram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, em decorrência da autorização do ordenador de despesas no Processo Administrativo nº 447/2024, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, inc. V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e na Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente Contrato a locação do imóvel situado na Rua Carlos De Lamare, nº 438, Unidade 02, Vila das Rosas, Centro, Miguel Pereira/RJ, CEP: 26.900-000 – matrícula nº 7.175, livro 2, CNM 154518.2.0007175-89 (Cartório de Ofício Único de Miguel Pereira), Inscrição Imobiliária nº 112760 – no total de área construída de 72,62 m², incluindo uma vaga de garagem, para acomodar setores da Câmara Municipal de Miguel Pereira.



Estado do Rio de Janeiro
Câmara Municipal de Miguel Pereira

N.º PROCESSO	447/2024	
DATA	01/11/2024	FOLHA
RÚBRICA		

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES E DAS RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

2.1 O LOCADOR obriga-se a:

2.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

2.1.2 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 da Administração;

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

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

2.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.1.6 Realizar, com a LOCATÁRIA, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado;

2.1.7 Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA 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.;

2.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

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

2.1.10 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

2.1.11 Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

2.1.13 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício;

2.1.14 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (hidráulico, elétrico, entre outros);

2.1.15 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;



Estado do Rio de Janeiro
Câmara Municipal de Miguel Pereira

N.º PROCESSO	447/2024	
DATA	01/11/2024	FOLHA
RÚBRICA		

2.1.16 Notificar à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

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

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES E DAS RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

3.1 A LOCATÁRIA obriga-se a:

3.1.1 Pagar o aluguel no prazo estipulado neste Contrato;

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

3.1.3 Realizar, com o LOCADOR, a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;

3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

3.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu.

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

3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do art. 26, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991;

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

3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

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

3.1.11 Entregar imediatamente ao 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 à LOCATÁRIA;

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

3.1.13 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante



Estado do Rio de Janeiro
Câmara Municipal de Miguel Pereira

N.º PROCESSO	447/2024	
DATA	01/11/2024	FOLHA
RÚBRICA		

prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição, nos termos do art. 27 da Lei nº 8.245/1991;

3.1.14 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

3.2 A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO

4.1 O prazo do presente Contrato será de **12 (doze) meses**, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.245/1991 a contar da data de sua assinatura.

4.2 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.

4.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pela LOCATÁRIA de que o imóvel satisfaz os interesses da Administração, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura de Termo Aditivo.

4.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO

5.1 O aluguel mensal no valor fica no valor de **R\$ 2.450,00 (dois mil e quatrocentos e cinquenta reais)**, incluindo-se todas as taxas e impostos inerentes ao imóvel, perfazendo o valor global de R\$ 29.400,00 (vinte e nove mil e quatrocentos reais) anuais.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

6.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.



Estado do Rio de Janeiro
Câmara Municipal de Miguel Pereira

N.º PROCESSO	447/2024	
DATA	01/11/2024	FOLHA
RÚBRICA		

6.3 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

7.1 A despesa decorrente ocorrerá à conta do orçamento do exercício de 2024: Programa de Trabalho: 01.122.044.2.003 – Manutenção e Funcionamento do Órgão; Dotação Orçamentaria: 33.90.39.10 – Bens Imóveis – Locação Pessoa Jurídica; Fonte de Recurso: 01.

CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO

8.1 Em consonância com o art. 12, II, c/c art. 25, da Lei Federal nº 14.133/2021, o pagamento devido ao LOCADOR será efetuado por meio de crédito em conta corrente, por ela informada consignada, ao nome da empresa;

8.2 As situações indicadas na legislação específica sujeitar-se-ão à emissão de recibo;

8.3 Havendo pendência impeditiva do pagamento, o prazo fluirá a partir de sua regularização por parte do LOCADOR;

8.4 **O prazo para pagamento será fixado até o dia 1º de cada mês.**

8.5 Na ocorrência da data fixada recair em sábados, domingos ou feriados, o pagamento será realizado até o primeiro dia útil subsequente.

8.6 Os pagamentos eventualmente realizados com atraso, desde que não decorram de ato ou fato atribuível ao LOCADOR, sofrerão a incidência de atualização financeira pelo IGPM, e juros moratórios de 0,5% ao mês, calculado *pro rata die*.

8.7 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E DEMAIS PENALIDADES

9.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei nº 14.133/2021, a saber:

9.1.1 Advertência;

9.1.2 Multa administrativa, graduável, conforme a gravidade de falta, não excedendo em seu total a 30% (trinta por cento) do valor total dos itens contratados, sem prejuízo da rescisão unilateral pela LOCATÁRIA, definindo:



Estado do Rio de Janeiro
Câmara Municipal de Miguel Pereira

N.º PROCESSO	447/2024	
DATA	01/11/2024	FOLHA
RÚBRICA		

9.1.2.1 Multa de 5% (cinco por cento) do valor contratado, no caso de o LOCADOR não cumprir, total ou parcialmente, com qualquer obrigação prevista neste instrumento;

9.1.2.2 Multa de 30% (trinta por cento) do valor contratado, no caso de o LOCADOR abandonar a obrigação contraída antes da sua conclusão, sem anuência prévia da LOCATÁRIA;

9.1.3 Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Municipal, por prazo máximo de **3 (três) anos**;

9.1.4 Declaração de não idoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública do Município de Miguel Pereira, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação, na forma da lei, perante a autoridade que aplicou a penalidade;

9.2 A ocorrência de fatores que acarretem prejuízo à moralidade, à economicidade e aos demais princípios básicos que norteiam o desenvolvimento do objeto deste instrumento jurídico, quando devidamente comprovados pela legislação vigente, implicará nas sanções previstas em lei, cabendo ao LOCADOR o cumprimento da decisão judicial.

9.3 Contra as decisões de que resultem na aplicação de penalidades, o LOCATÁRIO poderá, sempre sem efeito suspensivo, interpor os recursos cabíveis, na forma e nos prazos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, sendo-lhe garantido o amplo direito de defesa.

9.4 As multas poderão ser aplicadas cumulativamente com as demais penalidades previstas nesta Cláusula.

9.5 O valor de cada multa aplicada deverá ser recolhido em moeda corrente, pelo LOCADOR, em conta corrente da LOCATÁRIA, no prazo de **5 (cinco) dias úteis**, a partir da data da respectiva notificação, devendo ser apresentada cópia do comprovante no setor competente, a ser informado pela LOCATÁRIA.

9.6 Não serão aplicadas multas na ocorrência de caso fortuito ou de força maior, devidamente comprovados.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 O servidor responsável pela fiscalização da execução deste Contrato será designado pela Autoridade Competente por meio de Portaria.

10.2 As ocorrências advindas do ato de fiscalização serão comunicadas imediatamente, por escrito, à Administração para as providências cabíveis, especialmente quanto à aplicação das sanções legais, sem prejuízo de qualquer que seja.



Estado do Rio de Janeiro
Câmara Municipal de Miguel Pereira

N.º PROCESSO	447/2024	
DATA	01/11/2024	FOLHA
RÚBRICA		

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PUBLICAÇÃO

11.1 O extrato deste Contrato será publicado no Diário Oficial do Município de Miguel Pereira, responsável pela publicação dos atos oficiais do Poder Legislativo Municipal, e no site do órgão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

12.1 As partes elegem o foro privativo do Município de Miguel Pereira para dirimir eventuais dúvidas oriundas do presente Contrato, renunciando a qualquer ato por mais privilegiado que seja.

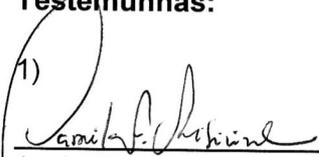
12.2 Assim, por estarem de acordo com as cláusulas acima, assinam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, para que produzam seus devidos efeitos jurídico-legais.

Miguel Pereira, 1º de novembro de 2024.


EDUARDO PAULO CORRÊA
 CPF nº 095.125.197-04
 Presidente
 CÂMARA MUNICIPAL
 DE MIGUEL PEREIRA
 CNPJ nº 04.246.743/0001- 05

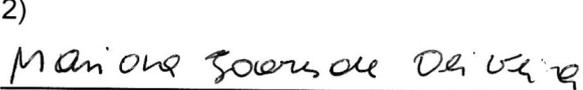

EVANDRO CORRÊA PORTELA
 CPF nº 028.332.957-23
 Representante
 PORTELA PARTICIPAÇÕES E
 ADMINISTRAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
 CNPJ nº 18.961.340/0001-44

Testemunhas:

1) 
 Assinatura

 Nome

 CPF

2) 
 Assinatura

 Nome

 CPF