



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
UGL – Unidade Gestora Local

CONTRATO N.º422/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL que fazem o **MUNICÍPIO DE VOLTA REDONDA** através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL** e **SR. ARI CABRAL**

MUNICÍPIO DE VOLTA REDONDA, ente de Direito Público interno, com sede na Praça Sávio Gama, nº 53, Centro, nesta cidade, doravante denominado **MUNICÍPIO**, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, neste ato representado pela Sra. Secretária Municipal **ROSANE MARQUES DE CARVALHO**, Ordenadora de Despesas por delegação de competência conferida pelo Decreto 18.950 de 02 de janeiro de 2025, de um lado, e, de outro o neste ato representado devidamente representado pela Sr. **ARI CABRAL**, portador da carteira da Carteira da OAB nº 00817187, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, autorizado pelo Processo Administrativo **SEI VR-12.059-00010596/2025** e que se regerá, no que couber, pelo artigo 5º do Decreto 18.257/2024 e no art. 75, inc. II da Lei Federal nº 14.133/21, e ainda pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

O **LOCADOR** dá em locação ao **MUNICÍPIO**, o imóvel situado na **Avenida da Integração, lote 02, lote este desmembrado do lote 35, Bairro Aterrado, Volta Redonda/RJ**, Cartório Dauro Aragão, 1.º Circunscrição do Registro de Imóveis, registro nº R- 1/5160, para **Locação de imóvel devido a paralisação temporária do Restaurante Popular para reforma, a fim de garantir solução de continuidade no fornecimento de refeições.**

CLÁUSULA SEGUNDA:

O prazo de vigência do presente contrato de locação é de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura deste contrato, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

O **MUNICÍPIO** poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o **LOCADOR** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Se, findo o prazo estipulado nesta cláusula, convier ao **MUNICÍPIO** e ao **LOCADOR**, a manutenção da locação, as partes diligenciarão no sentido da assinatura de Termo Aditivo.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Deverá ser parte integrante do contrato, **LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL**, a fim de resguardar os direitos e obrigações das partes **CONTRATANTES**, como assim previsto e descrito no Termo de referência.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
UGL – Unidade Gestora Local

CLÁUSULA TERCEIRA:

O valor do aluguel mensal será de R\$ 10.300,00 (dez mil e trezentos reais) reajustável a cada 12 (doze) meses de acordo com o IGPM, caso a locação prossiga além do prazo ora contratado.

PARÁGRAFO ÚNICO:

O **LOCADOR** se obrigará ao pagamento de impostos e taxas que serão posteriormente ressarcidos pelo **MUNICÍPIO**, mediante apresentação das respectivas guias com comprovação de pagamento.

CLÁUSULA QUARTA:

O aluguel será pago mensalmente, mediante crédito na conta bancária informada pelo **LOCADOR** no processo **VR-12.059-00010596/2025**, até o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

CLÁUSULA QUINTA:

O imóvel objeto do presente será destinado à instalação do **Restaurante Popular**, conforme consta do **Processo Administrativo VR-12.059-00010596/2025**.

CLÁUSULA SEXTA:

O presente contrato obriga os contratantes e todos os sucessores do **LOCADOR** a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiro. Com vistas ao exercício, pelo **MUNICÍPIO**, desse seu direito, obriga-se do **LOCADOR** a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel ora locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

CLÁUSULA SÉTIMA:

O **MUNICÍPIO** obriga-se a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal e a restituí-lo, quanto finda ou rescindida a locação, no estado em que o receber, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

CLÁUSULA OITAVA:

No caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do **MUNICÍPIO**, poderá este, alternativamente: a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se ao **LOCADOR** a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso; b) considerar rescindido o presente contrato, sem que ao **LOCADOR** assista o direito a qualquer indenização.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
UGL – Unidade Gestora Local

CLÁUSULA NONA:

O valor global deste contrato é estimado em R\$ **R\$ 123.600,00 (cento e vinte e três mil e seiscentos reais)**, que será coberto pela seguinte dotação orçamentária **65.01.08.122.1114.6650.3339036000000.1500.0000**, no elemento de Trabalho **663541/2025**.

CLÁUSULA DÉCIMA:

O **LOCADOR** apresentou a documentação relativa ao imóvel ora locado, que consta do **Processo Administrativo VR-12.059-00010596/2025**, e apresenta, neste ato, os documentos comprobatórios das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

O procedimento licitatório para a presente contratação foi dispensado através do **Processo Administrativo VR-12.059-00010596/2025**, com fulcro no disposto no artigo 5º do Decreto 18.257/2024 e no art. 75, inc. II da Lei Federal nº 14.133/21.

São obrigações do **LOCADOR**:

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

- a) Incorrer nas despesas relacionadas com;
- b) As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
- c) Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação nos moldes da Lei federal nº 14.133/2021.

PARAGRAFO SEGUNDO:

São obrigações do **LOCATÁRIO**:

- I- Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica;
- II- Conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta obras de reparos e estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- III- Restituir o imóvel, quando finda a locação no estado em que o recebeu, conforme laudo de vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATARIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução nele;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
UGL – Unidade Gestora Local

- a) De benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificados, houver se recusado a realizá-la
- b) De benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: DA EXECUÇÃO, DO RECEBIMENTO E DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

O contrato deverá ser executado, fielmente, de acordo com as cláusulas avençadas, do Termo de Referência, e da legislação vigente, respondendo o inadimplente pelas consequências da inexecução total ou parcial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelos servidores Flávia da Silva Santos, Matrícula: 408107 e Mariana Pimenta do Nascimento, Matrícula: 392294-4, designados pelo ORDENADOR DE DESPESAS no Processo VR-12.059-00011048/2025.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A CONTRATADA declara, antecipadamente, aceitar todas as condições, métodos e processos de inspeção, verificação e controle adotados pela fiscalização, obrigando-se a fornecer todos os dados, elementos, explicações, esclarecimentos e comunicações de que esta necessitar e que forem julgados necessários ao desempenho de suas atividades.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A instituição e a atuação da fiscalização não excluiu ou atenua a responsabilidade da CONTRATADA, nem a exime de manter fiscalização própria.

CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E DEMAIS PENALIDADES:

A inexecução total ou parcial do objeto ora contratado, a execução imperfeita, a demora na execução ou qualquer inadimplemento ou infração contratual, sujeitará o contratado, sem prejuízo da responsabilidade civil ou a que couber, às seguintes penalidades, que deverá (ão) ser graduada(s) de acordo com a gravidade da infração:

- a) advertência;
- b) multa administrativa;
- c) suspensão temporária da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública Municipal;
- d) declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A sanção administrativa deve ser determinada de acordo com a natureza e a gravidade da falta cometida.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Quando a penalidade envolver prazo ou valor, a natureza e a gravidade da falta cometida também deverão ser considerados para a sua fixação.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
UGL – Unidade Gestora Local

PARÁGRAFO TERCEIRO – A multa administrativa, prevista na alínea b:

- a) corresponderá ao valor de até 5% (cinco por cento) sobre o valor do Contrato, aplicada de acordo com a gravidade da infração e proporcionalmente às parcelas não executadas; Multa administrativa, graduável, conforme a gravidade da infração, não excedendo, em seu total, o equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do contrato, cumulável com as demais sanções a ser descontada do valor do aluguel relativo ao mês subsequente à infração;
- b) poderá ser aplicada cumulativamente a qualquer outra;
- c) não tem caráter compensatório e seu pagamento não exime a responsabilidade por perdas e danos das infrações cometidas;
- d) deverá ser graduada conforme a gravidade da infração;
- e) nas reincidências específicas, deverá corresponder ao dobro do valor da que tiver sido inicialmente imposta, observando-se sempre o limite de 20% (vinte por cento) do valor do contrato ou do empenho.

PARÁGRAFO QUARTO – A suspensão temporária da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública Municipal, prevista na alínea c:

- a) não poderá ser aplicada em prazo superior a 2 (dois) anos;
- b) sem prejuízo de outras hipóteses, deverá ser aplicada quando o adjudicatário faltoso, sancionado com multa, não realizar o depósito do respectivo valor, no prazo devido.

PARÁGRAFO QUINTO – A declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública, prevista na alínea d, perdurará pelo tempo em que os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração Pública pelos prejuízos causados.

PARÁGRAFO SEXTO – A reabilitação poderá ser requerida após 2 (dois) anos de sua aplicação.

PARÁGRAFO SÉTIMO – A aplicação de qualquer sanção será antecedida de intimação do interessado que indicará a infração cometida, os fatos e os fundamentos legais pertinentes para a aplicação da penalidade, assim como a penalidade que se pretende imputar e o respectivo prazo e/ou valor, se for o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:

Fica eleito, para dirimir quaisquer dúvidas porventura existentes, ou litígios decorrentes do presente contrato, o foro da Comarca de Volta Redonda-RJ, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenham ou venham a ter, por especial ou privilegiado que seja.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
UGL – Unidade Gestora Local

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (Três) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo assinadas, para que produzam os devidos e legais efeitos.

Volta Redonda, 09 de dezembro de 2025.

ROSANE MARQUES DE CARVALHO
P/ MUNICÍPIO

ARI CABRAL
P/ LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1) _____

2) _____

CPF: _____

CPF: _____