



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO  
SETOR DE CONTRATOS

CONTRATO N.º 018/2022  
PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 020/2022  
DISPENSA DE LICITAÇÃO N.º 004/2022  
FUNDAMENTO LEGAL: Art. 24, X da c/c 26 da Lei 8.666/93.

**LOCATÁRIO**

RAZÃO SOCIAL: FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ/MF: 01.212.975/0001- 46
INSCRIÇÃO ESTADUAL/MUNICIPAL: ISENTO
ENDEREÇO: AV. PRESIDENTE VARGAS, Nº 400 – CENTRO – CORDEIRO/RJ
TELEFONE: 22 2551-0916
E-MAIL: socialcompras@cordeiro.rj.gov.br
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL: JEAM CUMIAL MACHADO
CARGO: SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS
IDENTIDADE: 21.978.217-4
CPF: 128.059.307-54

**LOCADOR**

LOCADOR: CÉSAR DE SOUZA LIMA
CPF: 186.798.897-68
IDENTIDADE: 80961092-6 IFP
ENDEREÇO: AV. GOV. ROBERTO SILVEIRA, 1035, AP 101 – COSTA AZUL – RIO DAS OSTRAS
REPRESENTANTE: THIAGO DAFLON LOPES
OAB/RJ: 232763
TELEFONE: (22) 2551-5342
E-MAIL: tdaflon@yahoo.com.br
ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA ANTÔNIO GONÇALVES RIBEIRO, 47, DOIS VALES - CORDEIRO

Aos onze dias do mês de março, do ano de dois mil e vinte e dois, as partes acima identificadas, através de seus representantes com poderes legais para representá-las e assinar, em decorrência de procedimento de dispensa de licitação realizada com fundamento no inciso IV, art. 24, da lei Federal nº 8.666/93, ajustam entre si o presente Contrato de Locação de Imóvel, cuja celebração foi autorizada nesse Procedimento Administrativo de nº 020/2022, Dispensa nº.004/2022 e que será executado mediante as seguintes cláusulas e condições:

Avenida Presidente Vargas, 42/45 - Centro - Cordeiro - RJ  
CEP: 28540-000 - Tel.: (22) 2551-0145 / (22) 2551-0616  
www.cordeiro.rj.gov.br





Cidade Exposição

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO  
SETOR DE CONTRATOS

**Cláusula Primeira – Do Procedimento**

O presente Contrato obedece aos termos da justificativa de Dispensa de Licitação, baseada no inciso X, art. 24, c/c o art. 26 da Lei nº. 8.666/93 e ao disposto na Lei nº. 8.245 de 18.10.91.

**Cláusula Segunda – Do Objeto**

O Contrato tem por objeto a locação de imóvel situado na Rua Antônio Gonçalves Ribeiro, 47, Dois Vales - Cordeiro, RJ, destinado ao funcionamento da Casa de acolhimento, conforme especificado na Justificativa de Dispensa de Licitação e a Proposta do presente processo, que passam a integrar o presente Termo.

**Cláusula Terceira – Do valor**

O aluguel mensal será de **R\$ 2.850,00 (dois mil, oitocentos e cinquenta reais)**, perfazendo o valor total do Contrato em **R\$ 34.200,00 (trinta e quatro mil e duzentos reais)**, procedente do orçamento do Fundo Municipal De Assistência Social, para o corrente exercício, nos termos da correspondente Lei Orçamentária Anual.

**Cláusula Quarta – Da Dotação Orçamentária**

4.1 – A despesa correrá à conta da seguinte Dotação Orçamentária:

**PROGRAMA DE TRABALHO: 2301.0824300472.080**  
**ELEMNETO DE DESPESA: 33903600**  
**FONTE: 21**

**Cláusula Quinta – Da liquidação e Pagamento**

A liquidação será feita, de acordo com as Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Fundo Municipal De Assistência Social, em 12 (doze) parcelas, mediante requerimento de pagamento feito pelo Secretário Municipal competente e o pagamento será realizado em até 05 (cinco) dias ao mês vencido, mediante recibo do locador ou de seu procurador.

**Cláusula Sexta – Do Prazo de Vigência**

O Contrato terá vigência de **12 (doze) meses a partir de sua assinatura**, podendo ser prorrogado, na forma do art. 57, II da Lei de Licitações e Contratos.

Avenida Presidente Vargas, 42/45 - Centro - Cordeiro - RJ  
CEP: 28540-000 - Tel.: (22) 2551-0145 / (22) 2551-0616  
[www.cordeiro.rj.gov.br](http://www.cordeiro.rj.gov.br)





Cidade Exposição

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO  
SETOR DE CONTRATOS

**Cláusula Sétima – Das Obrigações do Locador**

7.1 – O Locador fica obrigado:

I – a fornecer ao Fundo Municipal De Assistência Social a descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

II - a entregar ao Fundo Municipal De Assistência Social em estado de servir ao uso a que se destina, ressalvado quanto obras de adaptação do imóvel às atividades para as quais se destina, bem como, a garantir-lhe durante a vigência deste Contrato, seu uso pacífico;

III - arcar com as despesas relativas a impostos, inclusive IPTU, as taxas, inclusive Taxa de Incêndio.

**Cláusula Oitava – Das obrigações do Fundo Municipal**

O Fundo Municipal De Assistência Social fica obrigado:

I – a pagar o aluguel, Tarifas de Luz e força, água e esgoto, telefone, internet, TV, manutenção de ar condicionado, tarifas e serviços em geral que venham a onerar o imóvel, emolumentos, além das despesas decorrentes de seu modo de proceder (como danos ao imóvel etc), que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

II – levar ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ela incumba, bem com as eventuais perturbações de terceiros;

III – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;

IV – a permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº. 8.245 de 18.10.91;

VI – a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu.

VII – Com relação à energia elétrica e à água DO IMÓVEL, a parte locatária se compromete, por meio da presente, a comparecer às sedes da ENEL e CEDAE, respectivamente, no prazo de 5 dias a contar da assinatura, e transferir a cobrança para o seu nome, permanecendo assim até o término do referido contrato, ou até o prazo que, por ventura, seja prorrogado.

**Cláusula Nona – Do Estado De Conservação Do Imóvel**

9.1 - O locatário declara neste ato ter recebido o imóvel em perfeitas condições de limpeza, segurança, organização, manutenção, pintura nova e outros detalhes, tudo conforme consta no termo de vistoria em anexo que fica fazendo parte integrante do presente contrato, não podendo fazer qualquer modificação no imóvel, sob pena de colocar tudo como novo, devolvendo-o no término do contrato tal como o recebeu, com os seus acessórios em pleno funcionamento, fazendo às suas expensas, e *incontinenti*, todos os reparos e pinturas exigidos (inclusive mão-de-obra), ficando desde já pactuado que, após análise da Locadora, o imóvel deverá ser pintado, quando da entrega, com AS TINTAS que a parte locadora determinar, não sendo permitidos quaisquer alteração, modificação, acréscimo, redução, reforma no imóvel sem prévia autorização da parte locadora, sob pena de ser compelida a tudo colocar nas formas primitivas, e as benfeitorias que forem efetuadas ou não, aderirão de imediato ao imóvel, não sendo passíveis de indenização.

Avenida Presidente Vargas, 42/45 - Centro - Cordeiro - RJ  
CEP: 28540-000 - Tel.: (22) 2551-0145 / (22) 2551-0616  
[www.cordeiro.rj.gov.br](http://www.cordeiro.rj.gov.br)





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO  
SETOR DE CONTRATOS

9.2 – Na área externa, incluindo paredes, grades, madeiras, muros (parte externa), deverá o locatário, da mesma forma, arcar a mão-de-obra e com a pintura com a tinta que o locador indicar.

9.3 – Caso o imóvel seja entregue sujo, com lixo ou entulho, o LOCADOR poderá providenciar a sua limpeza e cobrar estes gastos, com vencimento para até 05 (cinco) dias da sua emissão, a qual será a critério do LOCADOR, ou em ação própria, com incidência de juros e correção monetária.

9.4 – Não é permitido FURAR OS AZULEJOS, PISOS, PEDRAS, RODAPÉS, PORTAS E REVESTIMENTOS contidos no interior do imóvel, SOB PENA DE SER A PARTE LOCATÁRIA OBRIGADA A RECOLOCAR TUDO DA FORMA PRIMITIVA. SOMENTE PODERÁ FAZÊ-LO SE HOUVER AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO PROPRIETÁRIO LOCADOR.

9.5 – No ato da entrega das chaves a parte LOCATÁRIA deverá fornecer o cancelamento ou a transferência de serviços de TV, Internet, Telefone e o que mais houver sido contratado, sob pena de continuar a responder por aluguéis proporcionais até estas comprovações.

9.6 – Até que a PARTE LOCATÁRIA desocupe, repare, pinte e devolva o imóvel após cumprir todas as obrigações deste contrato, pagará aluguel proporcional, e será responsável por todos os encargos que recaiam ao imóvel e penalidades contratuais e legais.

9.7 – Defeitos ou circunstâncias não discriminadas no Termo de vistoria, caso existam antes da locação, serão comunicados, por escrito, até o 10º (décimo) dia corrido após a entrega das chaves para averiguação e inclusão no laudo de vistoria, para ser reparado ou simplesmente constar, sob pena de ser considerado inexistente, sanado(s) ou, em último caso, de responsabilidade da parte LOCATÁRIA;

#### Cláusula Décima – Da alteração contratual

10.1 – Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo, vedada alteração do objeto, assim, como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel.

10.2 - A alteração de valor contratual, decorrente do reajuste de preço, compensação ou penalização financeira prevista no Contrato, bem como o empenho de dotações orçamentárias suplementares até o limite do respectivo valor, dispensa a celebração de aditamento.

10.3 – a cada 12 meses, o valor do aluguel sofrerá reajuste automático obrigatório, utilizando como base de cálculo o acumulado dos últimos 12 meses, de acordo com o índice do IGPM ou, na falta deste, outro que melhor convier para a parte locadora. O mesmo ocorrerá a cada vez que houver renovação contratual. O contrato de locação inicia-se com a efetiva entrega das chaves do locador ao locatário.

Avenida Presidente Vargas, 42/45 - Centro - Cordeiro - RJ  
CEP: 28540-000 - Tel.: (22) 2551-0145 / (22) 2551-0616  
[www.cordeiro.rj.gov.br](http://www.cordeiro.rj.gov.br)





*Cidade Exposição*

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO  
SETOR DE CONTRATOS

**Cláusula Décima Primeira – Da Dissolução**

O Contrato poderá ser dissolvido de comum acordo, bastando, para tanto, manifestação escrita de uma das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sem interrupção do curso normal da execução do Contrato.

**Cláusula Décima Segunda – Da Rescisão**

O Contrato poderá ser rescindido:

- I - Por ato unilateral da Administração, reduzido a termo no respectivo processo;
- II – na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Lei nº. 8.245 de 18.10.91;
- III – o locador reconhece o direito de a Administração rescindir o presente contrato unilateralmente nas hipóteses previstas no art. 77 da Lei 8.666/93;

**Cláusula Décima Terceira – Do Executor**

O Fundo Municipal De Assistência Social designará um Executor para o Contrato, que desempenhará as atribuições previstas nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil.

**Cláusula Décima Quarta – Dos Débitos para com a Fazenda Pública**

Os débitos da Locadora para com o Município de Cordeiro, decorrentes ou não do ajuste, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados mediante execução na forma da legislação pertinente, podendo, quando for o caso, ensejar a rescisão unilateral do presente Contrato.

**Cláusula Décima Quinta - Da Publicação e do Registro**

A eficácia do Contrato fica condicionada à publicação resumida do instrumento pela Administração, na Imprensa Oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data.

**Cláusula Décima Sexta – Do Foro**

Fica eleito o foro da comarca de Cordeiro, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente Contrato.

Avenida Presidente Vargas, 42/45 - Centro - Cordeiro - RJ  
CEP: 28540-000 - Tel.: (22) 2551-0145 / (22) 2551-0616  
[www.cordeiro.rj.gov.br](http://www.cordeiro.rj.gov.br)





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO  
SETOR DE CONTRATOS

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, que leram e acharam conforme, na presença de duas testemunhas também abaixo assinadas, para que o presente produza os seus efeitos legais.

Cordeiro, 11 de março de 2022.

JEAM CUMIAL MACHADO  
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL  
CONTRATANTE (LOCATÁRIO)

CÉSAR DE SOUZA LIMA  
LOCADOR, POR SEU PROCURADOR  
THIAGO DAFLON LOPES

Testemunhas:

- 1- Thaísia Quatrinel A. S. Oliveira
- 2- Dayanne Bezely da Silva Guimarães