



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Prefeitura Municipal do Carmo  
Secretaria Municipal de Assistência Social  
Telefone: (22) 2537-1410  
E-mail: [smas.carmorj@gmail.com](mailto:smas.carmorj@gmail.com)



**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL QUE ENTRE SI AJUSTAM O FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE CARMO E ART NOVA ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA., NA FORMA E CONDIÇÕES ABAIXO:**

**Contrato nº0011/2024**

**Inexigibilidade de Licitação referente ao Processo Administrativo nº0371/2024  
Processo Administrativo nº0371/2024**

Pelo presente contrato, o **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE CARMO**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º07849872/0001-78, com sede na Travessa Benedito Branco, n.º35, loja 4, Centro, Carmo/RJ, neste ato representado pelo respectivo Gestor, o Sr. Cristiano Moura de Souza, portador da Carteira de Identidade n.º107517104 Detran/RJ, inscrito no CPF sob n.º082.911.257-08, residente e domiciliado na Rua Celso Carrilho de Faria, n.º413, Carmo/RJ, denominado **LOCATÁRIO**, e, por outro lado, **ART NOVA ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n.º28.283.976/0001-38, com sede na Rua Miguel Lemos, n.º44, Grupo 403, 404 e 601, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ, tendo como representante legal João Guilherme Branco da Conceição, portador da Carteira de Identidade n.º119690 OAB/RJ, inscrito no CPF sob o n.º084.277.247-21, residente e domiciliado na Rua Xavier da Silveira, n.º99, apt.º. 802, Copacabana/RJ, neste ato representado por Flávio Quintas Maia, corretor de imóveis, RG n.º745996 SSP/MG, CPF n.º186781147-20, e Felícia Leal Maia, corretora de imóveis, RG n.º09277588-1 IFP/RJ, CPF n.º029052147-59, doravante denominada **LOCADORA**, resolvem firmar o presente contrato, decorrente do Processo Administrativo nº **0371/2024 (Inexigibilidade de Licitação referente ao Processo Administrativo 0371/2024)**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº14.133/2021**, mediante as cláusulas e condições a seguir estabelecidas:

**CLÁUSULA 1ª: DO OBJETO**

Constitui objeto do presente instrumento a locação de um imóvel localizado na Travessa Benedito Branco, n.º35, loja 04, Centro, Carmo/RJ, para instalação do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Central.

**CLÁUSULA 2ª: DO PRAZO**

A locação objeto do presente instrumento tem início em 01/08/2024 e término em 31/12/2024, data da qual cessam seus efeitos, independente de notificação ou aviso.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Prefeitura Municipal do Carmo  
Secretaria Municipal de Assistência Social  
Telefone: (22) 2537-1410  
E-mail: [smas.carmorj@gmail.com](mailto:smas.carmorj@gmail.com)



**Parágrafo Único:** Fica a critério do Poder Público, ora LOCATÁRIO, a rescisão unilateral do presente contrato a qualquer tempo, não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional ao locador.

### **CLÁUSULA 3ª: DO VALOR**

O valor mensal do aluguel corresponde a importância de R\$2.700,00 (dois mil e setecentos reais), perfazendo o valor total de R\$13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), não havendo nenhuma diferença ou qualquer tipo de resíduo a ser pago ao final do período da locação.

**Parágrafo Único** – O vencimento do aluguel dar-se-á no dia 1º do mês subsequente, tendo o LOCATÁRIO o prazo máximo de 10 dias para efetuar-lo, devendo o LOCADOR comparecer na Tesouraria da Secretaria Municipal de Assistência Social para receber, ou mediante depósito em conta bancária de titularidade exclusiva da Locadora, a ser informada no processo.

### **CLÁUSULA 4ª: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

4.1. Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

- I. o pagamento do aluguel no prazo estipulado no parágrafo único da Cláusula Terceira, bem como o pagamento referente ao consumo de água e energia elétrica;
- II. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- III. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

4.2. A LOCATÁRIA compromete-se a realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.

4.3. Finda a locação, compromete-se restituir o imóvel, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

4.4. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

4.5. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Prefeitura Municipal do Carmo  
Secretaria Municipal de Assistência Social  
Telefone: (22) 2537-1410  
E-mail: [smas.carmorj@gmail.com](mailto:smas.carmorj@gmail.com)



4.6. As divisórias que foram instaladas às custas da LOCADORA, deverão permanecer no imóvel ao término da locação.

#### **CLÁUSULA 5ª: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

O **LOCADOR** compromete-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, bem como se responsabiliza pelo recolhimento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), e demais taxas e impostos referentes ao imóvel.

#### **CLÁUSULA 6ª: DA CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

Os créditos pelos quais correrão as despesas relativas a presente contratação tem a seguinte classificação: 1100.0824400102.786-3390.39.00-16690001/157.

#### **CLÁUSULA 7ª: DAS CONDIÇÕES GERAIS**

As condições pactuadas neste termo poderão sofrer alterações nos moldes do artigo 125 da Lei Federal n.º14.133/2022, sempre respeitadas as normas de Direito Público e a boa manutenção dos princípios inerentes à Administração Pública.

**Parágrafo 1º:** Caso o **LOCADOR** venha a infringir qualquer das cláusulas ou preceitos constantes neste instrumento, terá como penalidade o pagamento ao **LOCATÁRIO** da multa de 10% (dez por cento) do valor global do contrato.

**Parágrafo 2º:** Fica ressalvado o direito do **LOCATÁRIO** em apurar administrativamente e/ou judicialmente qualquer tipo de perdas e danos, lucros cessantes, danos emergentes, perda patrimonial ou prejuízos inerentes ao mencionado descumprimento, tornando-se parte integrante do presente documento, constituindo-se título executivo extrajudicial.

**Parágrafo 3º:** O **LOCADOR** obriga-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e na Lei Federal n.º14.133/2021, em especial nos artigos 104 e 124 e seguintes (Capítulo VII - Da Alteração dos Contratos e dos Preços), inclusive o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista nos artigos 137 e seguintes da mencionada Lei (Capítulo VIII - Das Hipóteses de Extinção dos Contratos).

**Parágrafo 4º:** Os casos omissos serão analisados pela Administração Pública Municipal, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo erário público, nos moldes da legislação em vigor.

**Parágrafo 5º:** A presente contratação poderá ser rescindida a qualquer momento, nos termos dos artigos 137 a 139 da Lei Federal n.º14.133/2021.

**Parágrafo 6º:** O presente contrato poderá ser prorrogado, nos termos do artigo 107 da Lei Federal n.º14.133/2021.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Prefeitura Municipal do Carmo  
Secretaria Municipal de Assistência Social  
Telefone: (22) 2537-1410  
E-mail: [smas.carmorj@gmail.com](mailto:smas.carmorj@gmail.com)



### **CLÁUSULA 8ª: DO FORO**

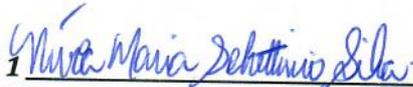
Elegem as partes a Comarca de Carmo, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir qualquer dúvida, lide ou questão pertinente a presente relação, preferindo este a qualquer outro. E, por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 04 (quatro) vias de idêntico teor e forma, para um único efeito.

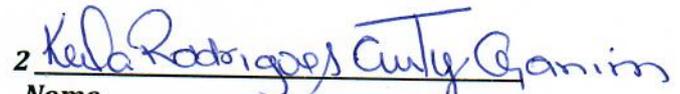
Carmo, 03 de julho de 2024.

**FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE CARMO  
LOCATÁRIO**

**PI ART NOVA ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA  
LOCADOR**

#### **TESTEMUNHAS:**

1   
Nome  
CPF 124.397607-14

2   
Nome  
CPF 079951757-79