



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE BOM JARDIM

CONTRATO Nº 005/2026

Ref.: Inexigibilidade de Licitação – Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL SITUADO NA RUA JOSÉ ALBERTO ERTHAL, S/Nº, CORREGO DE SANTO ANTONIO, BARRA ALEGRE, BOM JARDIM/RJ, QUE ENTRE SI FAZEM COMO LOCADOR JORGE ARMANDO ESPINDOLA E COMO LOCATÁRIO O MUNICÍPIO DE BOM JARDIM.

Pelo presente instrumento de locação de um lado **LOCADOR JORGE ARMANDO ESPINDOLA**, brasileiro, casado, comerciante, portador da Carteira Nacional de Habilitação – CNH nº 00309252273, expedida em 21/10/2019 pelo Detran/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 927.488.807-49, residente e domiciliado no Sítio Córrego de Santo Antônio, Barra Alegre, Bom Jardim/RJ, e de outro denominado **LOCATÁRIO o MUNICÍPIO DE BOM JARDIM**, pessoa jurídica de direito público, sito na Praça Governador Roberto Silveira, 44 – Centro – Bom Jardim / RJ, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 28.561.041/0001-76, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Prefeito **AFFONSO HENRIQUES MONNERAT ALVES DA CRUZ**, brasileiro, divorciado, portador da carteira de identidade nº 045290665, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 718.913.077-20, com endereço profissional na Praça Governador Roberto Silveira, 44 – Centro – Bom Jardim / RJ, CEP 28.660-000, com base no Procedimento Administrativo nº 8.283/2025, em nome da Secretaria Municipal de Administração, com fundamento no art. 74, inciso V da Lei Federal nº. 14.133/2021, resolvem celebrar o presente Contrato, nos moldes e parâmetros da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante as cláusulas e condições estabelecidas bem como, no que couber, da Lei 8.245/91:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O objeto da presente locação é o imóvel não residencial, situado na Rua José Alberto Erthal, Córrego de Santo Antônio, Barra Alegre, Bom Jardim/RJ, inscrito na municipalidade sob o nº 5917, conforme laudo de avaliação apresentado pela Comissão de Avaliação, Desapropriação e Locação de Imóveis de Interesse da Municipalidade.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO

O imóvel destina-se a instalação e funcionamento da Agência de Correios Comunitário – AGC de Santo Antônio, sendo proibida qualquer destinação diversa, ainda que não contrária à moral e aos bons costumes, ficando vedada a alteração da sua destinação, não podendo nele guardar materiais inflamáveis, corrosivos, explosivos ou de qualquer forma perigosas, prejudiciais ou incômodos.

Parágrafo Único- Fica proibida a cessão, transferência, comodato ou empréstimo, total ou parcial, temporário ou definitivo do objeto do presente contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – PRAZO

O presente Contrato vigorará pelo período de 01/01/2026 a 31/12/2026.

Parágrafo Primeiro - A qualquer momento da vigência do contrato, o Locatário poderá desocupar todo o imóvel ou parte dele, sem o pagamento de qualquer valor, a qualquer título, bastando para tanto notificar o Locador com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo - Os prazos de vigência e de execução poderão ser prorrogados nas hipóteses previstas em lei, até o limite legal permitido, mediante acordo entre as partes.

Affonso Monnerat
Prefeito



ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE BOM JARDIM

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR

O aluguel da presente locação é de R\$850,72 (oitocentos e cinquenta reais e setenta e dois centavos), que será pago até o dia 10 (dez) de cada mês vencido.

Parágrafo Único - O pagamento acima referido terá carência de 5 (cinco) dias corridos sem que seja aplicada multa por atraso. Ultrapassado esse período serão cobrados juros e multa nos valores de 1% e 2% respectivamente.

CLÁUSULA QUINTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O crédito pelo qual correrá a despesa da execução deste Contrato está previsto no Programa de Trabalho 02.400.04.122.0010.2.027, Natureza da Despesa 3390.36.00.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES

Serão pagas pelo LOCATÁRIO taxa de luz, água, esgoto, taxa de incêndio, imposto predial territorial e urbano e outras existentes e que venham a ser criadas e recaiam sobre o imóvel ora locado, devendo ainda, sempre que solicitado pelo Locador, comprovar a quitação de tais encargos.

O LOCATÁRIO se obriga a devolver o imóvel o LOCADOR sem danos que comprometam a estrutura, segurança e utilização do imóvel

Durante a vigência deste contrato o LOCADOR se obriga a manter o imóvel com todas as condições de uso e habitabilidade, cuja perda o LOCATÁRIO não der causa.

Enquanto durar a locação, o LOCATÁRIO poderá defender o imóvel como se fosse o proprietário.

Parágrafo Único – O LOCADOR não se responsabiliza por eventuais perdas e danos causados em razão de casos fortuitos e/ou de força maior, tais como desastres causados por fenômenos da natureza.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS

O Locatário não poderá fazer nenhuma benfeitoria necessária, útil ou voluptuária que importe em modificação ou alteração, acréscimo, redução ou mesmo reforma no imóvel, sem consentimento prévio e por escrito do Locador, mesmo a seu custo.

O LOCATÁRIO, exceto as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazê-lo em perfeito estado de conservação, e em boas condições de higiene, para assim restituí-lo com todas as instalações sanitárias, elétricas e hidráulicas; fechos, vidros, torneiras, ralos e demais acessórios, quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias ainda que necessárias, as quais ficarão a ele incorporadas.

Parágrafo Único - Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização do LOCADOR.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO

Pela inexecução total ou parcial das cláusulas deste Contrato, ensejará sua rescisão pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS PENALIDADES

Pela inexecução parcial ou total das cláusulas deste Contrato, poderá o LOCATÁRIO aplicar as penalidades estabelecidas no art. 156, da Lei nº 14.133/2021, sendo a multa do inciso II no valor de 5% (cinco por cento) do total deste contrato.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO REAJUSTE

O reajuste só poderá ser concedido ao LOCADOR após 12 (doze) meses, a contar da data da assinatura do presente, de acordo com os índices do governo federal IGPM/FGV, conforme as normas administrativas internas aplicáveis à matéria.

Affonso Monnerat
Prefeito



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE BOM JARDIM

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS FORMALIDADES CONTRATUAIS

O LOCADOR se obriga a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e na Lei Federal nº 14.133/2021, em especial nos artigos 104, 124 e seguintes, inclusive o reconhecimento de direitos da Administração, em caso de rescisão prevista no artigo 124 e seguintes da mencionada Lei.

Parágrafo Único - Se o LOCADOR manifestar a intenção de vender o imóvel locado e o LOCATÁRIO não exercer o seu direito de preferência de adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros, o LOCATÁRIO estará obrigado a permitir que as pessoas interessadas na compra do imóvel o visitem.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA VISTORIA

O LOCATÁRIO faculta ao LOCADOR o exame e vistoria do imóvel locado, quando este julgar necessário, em dia e hora previamente acordados, a fim de verificar o seu estado de conservação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

As partes elegem o foro da Comarca de Bom Jardim, para dirimir quaisquer dúvidas acerca da interpretação ou solução dos conflitos ou casos omissos, caso estes não sejam resolvidos administrativamente.

O presente Contrato rege-se pelas disposições da Lei nº 14.133, de 01/4/2021, e suas alterações, pelos preceitos do Direito Público, aplicando-se-lhe, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e disposições do Direito Privado, em especial a Lei Federal nº 8.245/91; os casos omissos serão resolvidos à luz da mencionada legislação, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do Direito.

E por estarem assim de comum acordo justos e contratados, depois de lido e o achado conforme, as partes nomeadas assinam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual forma e conteúdo, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Bom Jardim, 05 de janeiro de 2026.

Afonso Monnerat
Afonso Monnerat
Prefeito

MUNICÍPIO DE BOM JARDIM
LOCATÁRIO

Jorge Armando Espindola
JORGE ARMANDO ESPINDOLA
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

110

DIÁRIO OFICIAL



DO MUNICÍPIO DE BOM JARDIM – ESTADO DO RJ

SEGUNDA-FEIRA, 26-01-2026 | Praça Governador Roberto Silveira, Nº 44 – Centro – Bom Jardim – RJ | ANO IV - EDIÇÃO 500



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JARDIM
PROCURADORIA JURÍDICA

Procuradoria Jurídica
Processo Administrativo nº 9248/2025
Contrato nº 005/2026
Ref.: Inexigibilidade de Licitação – Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

EXTRATO DO CONTRATO Nº 005/2026

A) PARTES:

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE BOM JARDIM- inscrito no C.N.P.J. sob o nº 28.561.041/0001-76

LOCADOR: JORGE ARMANDO ESPINDOLA

B) OBJETO: O objeto da presente locação é o imóvel não residencial, situado na Rua José Alberto Erthal, Córrego de Santo Antônio, Barra Alegre, Bom Jardim/RJ, inscrito na municipalidade sob o nº 5917, conforme laudo de avaliação apresentado pela Comissão de Avaliação, Desapropriação e Locação de Imóveis de Interesse da Municipalidade para instalação e funcionamento da Agência de Correios Comunitário – AGC de Santo Antônio.

C) DO VALOR: O aluguel da presente locação é de R\$850,72 (oitocentos e cinquenta reais e setenta e dois centavos)

D) DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: O crédito pelo qual correrá a despesa da execução deste Contrato está previsto no Programa de Trabalho 02.400.04.122.0010.2.027, Natureza da Despesa 3390.36.00.

E) DURAÇÃO: O presente Contrato vigorará pelo período de 01/01/2026 a 31/12/2026.

