



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE BOM JARDIM**

**CONTRATO Nº 016/2025**

**Ref.: Dispensa 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, 144 – 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, residente e domiciliado no Sítio do Ipe – Barra Alegre 0, Barra Alegre, Bom Jardim/RJ, CEP 28.660-000, com base no Procedimento Administrativo nº 2.451/2025, 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 01/4/2025 a 31/12/2025.

**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.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
Affonso Monnerat



#### **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, conta nº 279.

#### **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, 31 de março de 2025.

Affonso Monnerat  
Prefeito

**MUNICIPIO DE BOM JARDIM**  
**LOCATÁRIO**

Jorge Armando Espindola

**JORGE ARMANDO ESPINDOLA**  
**LOCADOR**

**TESTEMUNHAS:**

Nome:  
CPF:

Nome:  
CPF:

# DIÁRIO OFICIAL

**DO MUNICÍPIO DE Bom Jardim – ESTADO DO RJ**

QUARTA-FEIRA, 02-04-2025 | Praça Governador Roberto Silveira, Nº 44 – Centro – Bom Jardim – RJ | ANO III - EDIÇÃO 353



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

Procuradoria Jurídica

Processo Administrativo nº 2.451 /2025

Contrato nº 016/2025

Ref.: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – ART. 75, V, DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021

## EXTRATO DO CONTRATO Nº 016/2025

### 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, conta nº 279.

E) DURAÇÃO: O presente Contrato vigorará pelo período de 01/4/2025 a 31/12/2025