



**CONTRATO N.º 004/2023/FTAR,
LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM A FUNDAÇÃO DE
TURISMO DE ANGRA DOS REIS –
TURISANGRA E ELISABETH GIBRAIL
RAMECK ROCHA – PROCESSO N.º
2022036308.**

A FUNDAÇÃO DE TURISMO DE ANGRA DOS REIS – TURISANGRA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 07.200.263/0001-93, com sede na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 580 – Praia do Anil, Angra dos Reis/RJ, representada neste ato por seu Diretor-Presidente, Sr. **MARC HELDER ANTOINE DE TOUCHE OLICHON**, portador do CPF nº 812.984.047-20, Carteira de Identidade nº 57545493/DETRAN-RJ, com poderes delegados pela Portaria nº 476/2022, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e **ELISABETH GIBRAIL RAMECK ROCHA**, brasileira, viúva portadora do documento de identidade nº 81.302.579-8, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF/MF nº 960.633.277-20, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, resolvem celebrar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666, de 1993, na Lei Federal nº 8.245, de 1991, bem como demais legislações, do instrumento convocatório e as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DISPOSIÇÕES INICIAIS

A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245, de 1991, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito à Rua Coronel Carvalho nº 539, lojas 09 e 11, 1º pavimento Centro, Angra dos Reis/RJ, com matrícula no RGI sob o nº 14730 e 14731, com área de 84,52 metros quadrados, conforme Termo de Referência, às fls. 28/33.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO

O prazo da locação será de 12 (doze) meses, a contar da publicação do extrato do presente ajuste no Boletim Oficial do Município.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A TurisAngra poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique a **LOCADORA** com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.



CLÁUSULA QUARTA: DO PREÇO DO CONTRATO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O valor global deste contrato é estimado em R\$ 64.427,28 (sessenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e sete reais e vinte e oito centavos), sendo que o aluguel mensal será de R\$ 5.368,94 (cinco mil, trezentos e sessenta e oito reais e noventa e quatro centavos), valor referente ao aluguel das duas unidades e suas respectivas taxas condominiais, proposto através do documento de fls. 78, estando abaixo do valor de avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo n.º 2022013065, à fls. 58/73.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas referentes ao corrente exercício, no valor de R\$ 48.320,46 (quarenta e oito mil, trezentos e vinte reais, e quarenta e seis centavos) correrão à conta da seguinte dotação orçamentária, para o corrente exercício de 2023:

Ficha: 20231171 – Dotação: 22.2201.04.122.0204.2157.33903615.15010010

PARÁGRAFO SEGUNDO – As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas, devendo ser empenhadas no início de cada exercício.

CLÁUSULA QUINTA: CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O aluguel, será pago mensalmente, mediante crédito na conta bancária da LOCADORA, de n.º 20796-0, na Agência 0678, banco Itaú Unibanco S. A., no prazo de até 30 (trinta) dias ao recebimento do documento comprobatório da despesa. Os encargos locatícios serão de responsabilidade da LOCATÁRIA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO – No caso de a LOCADORA estar estabelecido em localidade que não possua agência da instituição financeira contratada pelo Município ou caso verificada pelo LOCATÁRIO a impossibilidade de o LOCADOR, em razão de negativa expressa da instituição financeira contratada pelo Município, abrir ou manter conta-corrente naquela instituição financeira, o pagamento poderá ser feito mediante crédito em conta-corrente de outra instituição financeira. Nesses casos eventuais, os ônus financeiros e/ou contratuais adicionais serão suportados exclusivamente pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O aluguel será cobrado pela LOCADORA, mediante a apresentação da respectiva fatura, recibo ou equivalente, elaborados com observância da legislação em vigor, com a indicação do valor a ser pago.

PARÁGRAFO QUARTO – Na ocorrência de reajuste do aluguel, na forma da cláusula quinta, o documento mencionado no parágrafo anterior, deverá contemplar o valor já reajustado, que será conferido pelos agentes responsáveis pela fiscalização do contrato.



PARÁGRAFO QUINTO – Havendo mora da LOCADORA no encaminhamento da fatura ou recibo com o valor do aluguel já reajustado, a TurisAngra deverá pagar o valor histórico do reajuste, sem a incidência de juros ou correção monetária.

PARÁGRAFO SEXTO – Em caso de mora da LOCATÁRIA no pagamento do aluguel e encargos convencionados, o valor do débito será corrigido pelo mesmo índice de variação monetária utilizado para corrigir o aluguel, acrescido de juros moratórios de 6% (SEIS POR CENTO) ao ano.

PARÁGRAFO SÉTIMO – A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA SEXTA: DO REAJUSTE

Após cada período de 12 (doze) meses de locação, será aplicado, sobre o aluguel vigente, observada a previsão orçamentária, reajuste de acordo com a variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas – FGV e, em sua falta, pelo índice que o suceder. No caso de não haver índice sucessor, deverá ser utilizado o IPCA do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE e, em sua falta, o índice oficial adotado pelo Banco Central do Brasil para medição da inflação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Se a variação do indexador adotado implicar reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

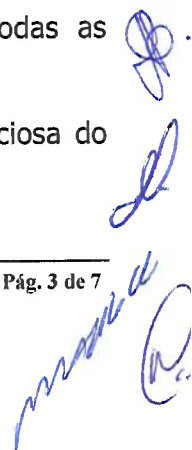
CLÁUSULA SÉTIMA: DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel será utilizado para atender a Fundação de Turismo de Angra dos Reis – TurisAngra, para armazenamento dos itens de almoxarifado e patrimônio.

CLÁUSULA OITAVA: DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

A TurisAngra, ora LOCATÁRIA, obriga-se:

- a) 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;
- b) A restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal;
- c) Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, desde que cumpridas todas as formalidades e exigências do contrato;
- d) 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;





- e) Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- g) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;
- h) Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- i) Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato, através de servidor formalmente nomeado;
- j) Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;
- k) Pagar os impostos, taxas, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCADORA;

PARÁGRAFO ÚNICO – Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pela TurisAngra, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, nos termos do que dispõe o art. 35, da Lei Federal 8.245/91. As benfeitorias voluntárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

O proprietário, ora LOCADORA, obriga-se:

- a) Caberá à LOCADORA manter segurado o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, excetuados os relativos aos seguros contra fogo;
- b) Para os fins previstos nos artigos 576, §§ 1º, 2º, do Código Civil, 167, I, §3º, da Lei 6.015, de 31.12.73 e 8º da Lei Federal n.º 8.245, de 1991, a LOCADORA, promoverá no prazo de 20 (vinte) dias, a partir da data da assinatura do presente, o registro deste contrato no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis;
- c) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- d) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- e) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;



- f) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- g) Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- h) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- i) Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- j) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- k) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- l) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- m) Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- n) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- o) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

VII. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;



p) Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

q) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

CLÁUSULA DÉCIMA: DA SUCESSÃO CONTRATUAL

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DOS RISCOS DO CONTRATO

No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte da TurisAngra, poderá este, alternativamente:

a) Considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se a LOCADORA a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;

b) Considerar rescindido o presente contrato, sem que a LOCADORA assista qualquer direito de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA PURGA DA MORA

A LOCADORA reconhece à TurisAngra, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no art. 62, parágrafo único, da Lei Federal n.º 8.245, de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA PUBLICIDADE DO CONTRATO

A TurisAngra providenciará a publicação, em extrato, do presente instrumento contratual no Boletim Oficial do Município e o envio de cópia autenticada ao Tribunal de Contas do Estado, nos prazos de 10 (dez) e 05 (cinco) dias, respectivamente, contados da assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE OU POSSE DO IMÓVEL

A LOCADORA já apresentou, e consta do processo, a documentação relativa ao imóvel locado e apresenta, neste ato, os documentos comprobatórios das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente contrato.

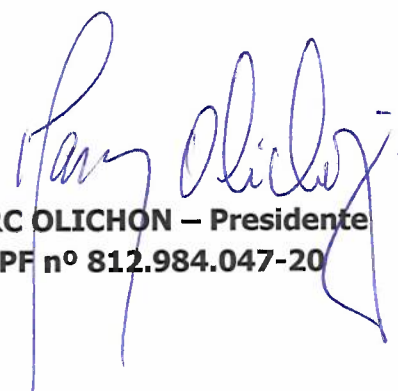


CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DO FORO DE ELEIÇÃO

Fica eleito o Foro da Cidade de Angra dos Reis, para dirimir qualquer litígio decorrente do presente contrato que não possa ser resolvido por meio amigável, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E, por estarem assim acordes em todas as condições e cláusulas estabelecidas neste contrato, firmam as partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual forma e teor, depois de lido e achado conforme, em presença de testemunhas abaixo firmadas.

Angra dos Reis, 03 de abril de 2023.


ELISABETH GIBRAIL RAMECK ROCHA
CPF nº 960.633.277-20


MARC OLICHON – Presidente
CPF nº 812.984.047-20

TESTEMUNHAS:

NOME: Filley Fatima Costa Veiga
CPF: 972.939.467-91

NOME: Monica Sobrinho das Santos Leivas
CPF: 889.311.107-15

ASSINATURA: 

ASSINATURA: 