



PROCESSO N.º 2023027204

CONTRATO N.º 251/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS, TENDO COMO ÓRGÃO GESTOR A SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL, E A CONSTRUTORA NIEMEYER ECAVALCANTI LTDA.

O MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS, tendo como órgão gestor a SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL, com sede na Prefeitura Municipal e domicílio na Praça Nilo Peçanha, nº186, Centro, nesta cidade, representado neste ato pelo Secretário de Desenvolvimento Regional – Sr. **TIAGO MURILO SCATULINO DE SOUZA**, portador da cédula de identidade nº 129.886.19-8, expedida pela SSP/RJ e do CPF nº 095.514.577-57, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIO**, e do outro lado, a **CONSTRUTORA NIEMEYER E CAVALCANTI LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.451.341/0001-65, situada na Rua Coronel Carvalho, nº 465, loja 01, Centro, Angra dos Reis-RJ, CEP: 23900-310, daqui por diante denominada **LOCADOR(A)**, representada neste ato pela sócia **VALÉRIA DE ARAÚJO FERNANDES**, brasileira, solteira, empresária, portadora da carteira de identidade n.º 04284926-5, órgão expedidor IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 613.684.827-91, residente e domiciliado na Praça Chefe Cotta, nº 04, ap. 503, Centro, Angra dos Reis/RJ, CEP: 23900-130, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO N° 251/2023, TERMO DE DISPENSA N° 022/2023/SDR**, 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, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DISPOSIÇÕES INICIAIS

A presente locação se regerá pela Lei Federal n.º 8.245, de 1991 e 12.112 de 9 de dezembro de 2009, bem os artigos expressos no presente instrumento, da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 e quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei Federal n.º 8.666/93.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel situado na Rua Coronel Carvalho, nº 465, sala 401, Centro, Angra dos Reis-RJ, para expansão da Secretaria de Desenvolvimento Regional e demais executivas.



CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO

O prazo da locação será de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do Instrumento Contratual.

PARÁGRAFO ÚNICO – O Município poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o **LOCADOR** com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA QUARTA: DO VALOR DO CONTRATO

O valor global desde contrato é estimado em R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), sendo o aluguel mensal no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo n.º 2023027204.

CLÁUSULA QUINTA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a execução do presente contrato correrão à conta das seguintes dotações orçamentárias, para o corrente exercício de 2023, assim classificados:

FICHA Nº: 20232736

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 20.2024.04.122.0204.2157.33903902.15000000.

FONTE DE RECURSO: Recursos Ordinários

NOTA DE EMPENHO: 4702, de 15/09/2023 no valor de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais)

FICHA Nº: 20232735

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 20.2024.04.122.0204.2157.33903910.15000000

FONTE DE RECURSO: Recursos Ordinários

NOTA DE EMPENHO: 4704 de 15/09/2023 no valor de R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais)

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

PARÁGRAFO SEGUNDO – As despesas acessórias mencionadas em cláusula quinta, caso ocorram, serão classificadas e empenhadas em dotação orçamentaria própria.



CLÁUSULA SEXTA: CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O aluguel e os encargos locatícios, serão pagos mensalmente, mediante crédito na conta bancária do **LOCADOR**, de Conta corrente nº 20.517-6, na Agência nº 0460.X, Banco do Brasil código 001.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – No caso de o **LOCADOR** 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. Nesse caso, eventuais ônus financeiros e/ou contratuais adicionais serão suportados exclusivamente pelo **LOCADOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O aluguel será cobrado pelo **LOCADOR**, mediante a apresentação da respectiva fatura ou recibo, elaborados com observância da Legislação em vigor, com a indicação do valor a ser pago.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Na ocorrência de mora, a fatura ou recibo mencionados no parágrafo anterior, deverão contemplar o valor já reajustado, que será conferido pelos agentes responsáveis pela fiscalização do contrato.

PARÁGRAFO QUARTO – Havendo mora do **LOCADOR(A)** no encaminhamento da fatura ou recibo com o valor do aluguel, o Município deverá pagar o valor histórico, sem a incidência de juros ou correção monetária.

PARÁGRAFO QUINTO – Em caso de mora do **LOCATÁRIO** 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 SEXTO – Além do aluguel, correrão por conta do **LOCATÁRIO**, todos os Impostos, tarifas, taxas e tributos de qualquer natureza incidentes direta ou indiretamente sobre o imóvel, assim como, as cotas partes das despesas de condomínio atribuídas ao imóvel caso haja, devendo ser satisfeitos seus pagamentos de forma integral, seja anual, semestral, trimestral ou mensal.

CLÁUSULA SÉTIMA: DO REAJUSTE

Após cada período de 12 (doze) meses de locação, será aplicado, sobre o aluguel vigente, 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 ÚNICO – A concessão de reajustes das despesas acessórias ocorrerá mediante apresentação dos documentos correspondentes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento, pelo LOCADOR.

CLÁUSULA OITAVA: DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL.

Destinado a instalação da Sede da Secretaria de Desenvolvimento Regional. Caso compatível, o imóvel locado poderá ser utilizado por qualquer órgão da Administração Direta ou Indireta do Município de Angra dos Reis.

CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O Município, ora **LOCATÁRIO**, obriga-se:

- a) A bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a quem 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) Realizar vistoria do imóvel, no interregno entre a assinatura do presente contrato e a entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar os eventuais defeitos existentes em laudo de vistoria, que fará parte integrante deste contrato independente de transcrição.

PARÁGRAFO ÚNICO – Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo Município, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR(A)**, 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 voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Handwritten initials in blue ink: "S" and "L C R"

Handwritten signature in blue ink



CLÁUSULA DÉCIMA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O proprietário, ora **LOCADOR**, obriga-se:

- a) Caberá ao **LOCADOR(A)** manter seguro o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, incluindo os relativos aos seguros contra fogo.
- b) Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza.
- c) 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, o **LOCADOR(A)**, 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.
- d) Pagar as taxas de administração da imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias a aferição da idoneidade do pretendente.
- e) Entregar imediatamente ao **LOCATÁRIO** os recibos referentes aos tributos e encargos condominiais, cujo o pagamento seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à **LOCADOR(A)**.
- f) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;



- g) Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga.
- h) Realizar a manutenção dos elevadores.
- i) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: 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, pelo Município, desse seu direito, obriga-se o **LOCADOR(A)** 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 SEGUNDA: 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 do Município, poderá este, alternativamente:

- a) Considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o **LOCADOR(A)** 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 o **LOCADOR(A)** assista qualquer direito de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA PURGA DA MORA

O **LOCADOR(A)** reconhece ao Município, 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 QUARTA: DA PUBLICIDADE DO CONTRATO

SA L G

SA



O Município providenciará a publicação, em extrato, do presente instrumento contratual no Boletim Oficial do Município no prazo legal.

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

O **LOCADOR(A)** 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 SEXTA: 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 03 (três) vias de igual forma e teor, depois de lido e achado conforme, em presença de testemunhas abaixo firmadas.

Angra dos Reis, 09 de outubro de 2023



VALÉRIA DE ARAÚJO FERNANDES
CONSTRUTORA NIEMEYER E CAVALCANTI LTDA



TIAGO MURILO SCATULINO DE SOUZA
SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL

TESTEMUNHAS:

1.NOME: Isaura CPF/CNPJ: 013.612.667-75

2.NOME: Quintana S. Morinho CPF/CNPJ: 154.777.597-73





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL

LIVRO Nº 103
FOLHA Nº 196V

EM
BRANCO