



**TERMO Nº 553/2017**

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA  
SOCIAL E DIREITOS HUMANOS  
**REGISTRADO**  
Termo nº 553/2017 Fls. 176  
Livro nº 02/2017 Em: 18/12/17  
Márcia P. Silva  
Jurídico / SASDH  
Mat. 237.722-4

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI FAZEM DE UM LADO O MUNICÍPIO DE NITERÓI, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS, E DO OUTRO E DO OUTRO CARLOS ALBERTO MOREIRA DA SILVA., na forma abaixo:

O **MUNICÍPIO DE NITERÓI**, com sede e foro na cidade de Niterói, localizada na Rua Visconde de Sepetiba, 987, Centro Niterói, CEP 24.020-206, inscrita no CNPJ nº 28.521.748/0001-59, através da SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS, tendo como órgão gestor o Fundo Municipal de Assistência Social, neste ato representada pela Secretária **VERONICA DOS SANTOS LIMA**, inscrita no CPF 031.221.227-58, residente e domiciliada nesse Município com poderes delegados pelo Decreto Municipal nº 11.316/2013, neste ato denominado **LOCATÁRIA**, e do outro lado **CARLOS ALBERTO MOREIRA DA SILVA**, brasileiro, contador, casado, inscrito no CPF 235.390.627-34, carteira de identidade nº 80.695.895-5, expedida pelo Detran/RJ, residente nesta cidade, doravante denominado **LOCADOR**, as partes, com base no decidido no processo administrativo nº 90/00770/2017, resolvem celebrar o presente **TERMO**, com base no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações nos seguintes termos:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245, de 18.10.91, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei 8.666/93.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito à Rua Gonçalves Ledo, nº 25, Fonseca, Niterói - RJ, com matrícula no RGI sob o nº 12.360, Livro 2, fls. 246.



**CLÁUSULA TERCEIRA:** O LOCADOR indica a CRC – CORRETORES, inscrita no CNPJ sob o nº 27.764.282/0001-50, situado na Rua Noronha Torrezão, nº 24 – Premier Office – Grupo 1604/05/06/07 – Santa Rosa – Niterói – RJ, doravante denominada ADMINISTRADORA com seu legítimo representante para proceder em seu nome nos termos indicados neste Contrato. Caso o proprietário resolva a qualquer momento passar a administrar diretamente a locação, deverá comunicar formalmente ocasião em que se será lavrado Aditivo alterando a presente Cláusula.

**CLÁUSULA QUARTA:** O prazo da locação será de 12 (doze) meses, a contar da publicação do extrato do presente Termo no Diário oficial do Município.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Em caso de rescisão do presente contrato antes de 12 (doze) meses, o mesmo deverá obedecer à regra da proporcionalidade tomando por base 3 (três) meses aluguel vigente a época da rescisão. A multa será paga pela parte que der causa a rescisão, sendo, 10% do valor, pagos a ADMINISTRADORA, á título de indenização. 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.

O Município 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 QUINTA:** O aluguel mensal será de R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo nº 090/0770/2017.

**CLÁUSULA SEXTA:** 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:** O reajustamento será registrado nos autos do processo administrativo por apostilamento.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O aluguel mensal, livremente convencionado entre as partes e acrescidos dos encargos mencionados neste instrumento, vencendo-se sempre no dia 01 (primeiro) de cada mês, devendo ser pago diretamente a sua ADMINISTRADORA.

O aluguel e os encargos locatícios (ressalvado quanto a estes, o procedimento previsto no parágrafo único da cláusula quarta), serão pagos mensalmente, mediante crédito na conta bancária da LOCADORA, de nº 23732-9, na Agência nº 2807, Banco BRADESCO S/A., até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao vencido.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O aluguel será cobrado pela ADMINISTRADORA, mediante a apresentação da respectiva fatura ou recibo, elaborados com observância da Legislação em vigor, com a indicação do valor a ser pago.

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 a LOCADORA, 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 pela LOCADORA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O aluguel será cobrado pela LOCADORA, 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:** Havendo mora do LOCADOR no encaminhamento da fatura ou recibo com o valor do aluguel já reajustado, o Município deverá pagar o valor histórico do reajuste, sem a incidência de juros ou correção monetária.



**PARÁGRAFO QUARTO:** 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 12% ao ano.

**CLÁUSULA OITAVA:** Caso compatível, o imóvel locado poderá ser utilizado por qualquer órgão da Administração Direita ou Indireta do Município de Niterói.

**CLÁUSULA NONA:** 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 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:** O Município obriga-se: a) a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a quer der causa, desde que não provenientes de seu uso normal; b) a restituí-lo, quando finda a locação, em condições de uso, com as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo Município, 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 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** O LOCATÁRIO autoriza a ADMINISTRADORA a proceder à contratação, em seu nome, do seguro contra o risco de incêndio do imóvel locado, seguro este cotado junto a Porto Seguro, no valor de R\$ 857,59 (oitocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e nove centavos) a serem pagos a



vista, ou em 4 (quatro) vezes sem juros, sendo debitado automaticamente da conta INDICADA PELA CRC, o qual será reajustado anualmente, com base no valor real de mercado, ou pela variação ocorrida no período, sendo o BENEFICIÁRIO o LOCADOR conforme a Lei 8.245/1991, artigo 22, item VIII.



**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** 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 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 TERCEIRA:** O LOCADOR reconhece ao Município, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 18.10.91.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Valor do contrato e dotação orçamentária – O valor global deste contrato é estimado em R\$54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As despesas referentes ao corrente exercício, no valor de R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), correrão à conta da dotação orçamentária, Programa de Trabalho: 16.72.08.122.0001.2783 – Elemento de Despesa: 3.3.3.9.0.39.15.00, fonte 208, tendo sido objeto da Nota de Empenho de nº 000166 a importância de R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), datada de 29/11/2017.

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

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** – Se o LOCADOR manifestar a intenção de vender o imóvel locado, o LOCATÁRIO se obriga a permitir que as pessoas interessadas na





compra o visitem com agendamento de horário previamente combinado como LOCATÁRIO, se não quiser exercer seu direito de preferência, que lhe é assegurado por lei, de adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O Município providenciará a publicação, em extrato, do presente instrumento contratual no Diário Oficial e o envio de cópia autenticada ao Tribunal de Contas do Estado, nos prazos de 10 (dez) e 5 (cinco) dias, respectivamente, contados da assinatura.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** 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 SÉTIMA:** Fica eleito o foro da cidade de Niterói para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenham ou venham a ter.

As partes assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Niterói, 29 de novembro de 2017.

**VERONICA DOS SANTOS LIMA**  
Secretária de Assistência Social e Direitos Humanos

---

**CARLOS ALBERTO MOREIRA DA SILVA**

**TESTEMUNHAS:**

1)

2)