



**Termo de Contrato nº 013/2023**

**Processo nº 090000384/2022**

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA  
SOCIAL E DIREITOS HUMANOS

**R E G I S T R A D O**

Termo nº 013/2023 Fls. 013  
Livro nº 01/2023 Em 22/03/23

*Gabriel Almeida*  
Compre. SPOA  
Mat. 429

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE NITERÓI, PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E ECONOMIA SOLIDÁRIA A R7 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA E A D R ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, NA FORMA ABAIXO:

O MUNICÍPIO DE NITERÓI, pela **Secretaria de Assistência Social e Economia Solidária**, CNPJ: 28.521.748/0001-59, com sede na Rua Coronel Gomes Machado 281, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Assistência Social e Economia Solidária **Elton Teixeira Rosa da Silva**, brasileiro, inscrito no CPF sob o número 095.988.607-95, com poderes delegados pelo Decreto Municipal nº11.316/2013, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e **R7 Administração de Bens LTDA**, situada na Rua Carlos Maximiano, nº 11, Bairro Fonseca, Cidade Niterói-RJ, CEP: 24.120-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.676.339/0001-12, daqui por diante denominada **LOCADOR(A)**, representada neste ato por **Rafael Pereira Rodrigues**, cédula de identidade nº 224724195-DIC/RJ, inscrito no CPF sob o nº 122.251.847-39, domiciliado na Rua Carlos Maximiano, nº 61, Bairro Fonseca, Cidade Niterói/RJ, CEP: 24.120-000, e **D R Administração de Imóveis Ltda**, situada na Rua Nossa Senhora de Lourdes, nº 150, Bairro São Francisco – Cidade Niterói-RJ, CEP: 24.360-420, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.878.054/0001-31, daqui por diante denominada **LOCADOR(A)**, representada neste ato por **Ricardo Reder Rangel**, cédula de identidade nº 08009375-0-IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 007.032.937-02, domiciliado na Rua Nossa Senhora de Lourdes, nº 150, bloco 01, apto. 404, Bairro São Francisco, Cidade Niterói/RJ, CEP:24.360-420, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, na Lei nº 8.245, de 1991, bem como demais legislações, e pelas cláusulas e condições seguintes:

*Ruy*

*R*  
*R*  
1



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 José Figueiredo, nº 23, Centro – Niterói-RJ, CEP: 24.030-055, com matrícula no RGI sob o nº 1.400A, com área de 394,00 metros quadrados.

CLÁUSULA TERCEIRA: O prazo da locação será de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da publicação do extrato do presente ajuste no Diário Oficial.

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: O aluguel mensal será de R\$ 11.300,00 (onze mil e trezentos reais), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo nº 090000384/2022.

CLÁUSULA QUINTA: Após cada período de 12 (doze) meses de locação, será aplicado, sobre o aluguel vigente, reajuste de acordo com o IPCA do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, mediante provocação do LOCADOR, 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 tendo como teto máximo para o reajuste o valor aferido em avaliação prévia da Secretaria Municipal de Urbanismo.

CLÁUSULA SEXTA: O aluguel e os encargos locatícios serão pagos mensalmente, mediante crédito na conta bancária do LOCADOR, de



preferência na instituição financeira contratada pelo Município, até o 30º (Trigésimo) dia do mês subsequente ao vencido.

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 reajustamento do aluguel, na forma da cláusula quinta, 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 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 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% ao ano.

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



CLÁUSULA OITAVA: 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 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 NONA: 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, no estado em que o recebeu, salvo 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 pelo LOCADOR, 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: Caberá ao LOCADOR manter seguro o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, excetuados os relativos aos seguros contrafogo (cláusula quarta, parágrafo único).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: 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 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 assista qualquer direito de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: 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 TERCEIRA: Valor do contrato e dotação orçamentária – O valor global deste contrato é estimado em R\$ 271.200,00 (duzentos e setenta e um mil e duzentos reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas referentes ao corrente exercício, correrão à conta da dotação orçamentária, Programa de Trabalho 16.01.08.306.0142.4159 - Locação de Imóvel para implantação de Centro Público Permanente de Comercialização da Economia Solidária – Elemento de Despesa 3.3.3.9.0.39.00 (LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS), tendo sido objeto da Nota de Empenho de nº 000768/2023.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – O LOCATÁRIO obriga-se a transferir a titularidade das contas de consumo **de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto**, a contar da publicação do extrato do presente instrumento contratual no Diário Oficial, bem como a solicitar à Secretaria Municipal de Fazenda a isenção de IPTU do imóvel locado, a contar do próximo exercício financeiro, pelo tempo que durar o presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: – 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 nº 8.245, de 18.10.91, o Município, promoverá no prazo de 20 (vinte) dias, a partir da

*R. L. M.*

*[Signature]* 5

*[Signature]*

*[Signature]*



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Assistência Social e  
Economia Solidária

data da assinatura do presente, o registro deste contrato no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis.

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: O LOCADOR 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 03 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Niterói, 22 de Março de 2023.

**ELTON TEIXEIRA ROSA DA SILVA**

Elton Teixeira Rosa da Silva  
Secretário Municipal de Assistência  
Social e Economia Solidária  
Mat. 1245-263-0

**SECRETÁRIO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E ECONOMIA SOLIDÁRIA**

LOCATÁRIO

**RAFAEL PEREIRA RODRIGUES**

**R7 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**

LOCADOR



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Assistência Social e  
Economia Solidária

**RICARDO REDER RANGEL**

**D R ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**

LOCADOR

Testemunhas:

1.NOME: Dibora Nogueira

2.NOME: Amélia R. Lima