



Assistência Social e  
Economia Solidária

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA  
SOCIAL E DIREITOS HUMANOS

REGISTRADO

Termo nº 034/2023 Fls. 034  
Livro nº 01/2023 Em 25/07/23

*Gabriel Almeida*  
Compt. SP/DA  
Mat. 244.428-0

**Termo nº 034/2023**

**Processo nº 090000563 /2021**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE NITERÓI, TENDO COMO ÓRGÃO GESTOR O FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DO OUTRO LADO LUIS FELIPE PEREIRA BARBOSA NESTE ATO REPRESENTADO PELA EMPRESA B2B EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI, NA FORMA ABAIXO:

O MUNICÍPIO DE NITERÓI, pela Secretaria de Assistência Social e Economia Solidária, tendo como órgão gestor o Fundo Municipal de Assistência Social, CNPJ: 10.936.181/0001-16, com sede na Rua Coronel Gomes Machado 281, neste ato representado pelo Secretário Municipal **Elton Teixeira Rosa da Silva**, brasileiro, inscrito no CPF sob o número 095.988.607-95, com poderes delegados pelo Decreto Municipal nº 11.316/2013, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e **Luis Felipe Pereira Barbosa**, residente e domiciliado na Cidade de Niterói, inscrito no CPF sob o nº 055.005.237-24, RG nº 12461639-2 IFP-RJ, **neste ato representado pela empresa B2B Empreendimentos e Participações Eireli**, inscrita no CNPJ sob o nº 33.263.597/0001-16 daqui por diante denominado **LOCADOR**, 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 correlatas, e pelas cláusulas e condições seguintes:

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.

✓

1

Q

Q

Q



CLÁUSULA SEGUNDA: O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito à Rua Tupiniquins, nº 352, Lote 4, Qd. 18, São Francisco – Niterói-RJ com matrícula no RGI sob o nº 2.863, com área de 360 metros quadrados.

CLÁUSULA TERCEIRA: O prazo da locação será de 36 (trinta e seis) 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\$ 6.760,00 (seis mil, setecentos e sessenta reais), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo nº 090000563/2021.

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 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 (ressalvado quanto a estes, o procedimento previsto no parágrafo único da cláusula quarta), serão pagos mensalmente, mediante crédito na conta bancária do LOCADOR ou de seu representante, 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



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Assistência Social e  
Economia Solidária

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

W 3



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 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.

**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 segurado 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\$ 243.360,00 (duzentos e quarenta e três mil, trezentos e sessenta reais).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As despesas referentes ao corrente exercício, no valor de R\$ 6.760,00 ( seis mil e setecentos e sessenta reais), correrão à conta da dotação orçamentária, Programa de Trabalho 16.72.08.244.0100.6233 – Elemento de Despesa 3.3.3.9.0.39.00 (LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS), tendo sido objeto da Nota de Empenho de nº 000092 a importância de R\$ 243.360,00 (duzentos e quarenta e três mil, trezentos e sessenta reais).

**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:** – 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 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.

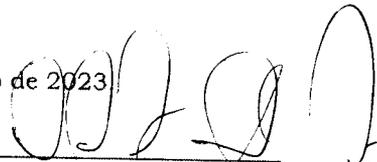
5

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: 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 SEXTA: – 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.

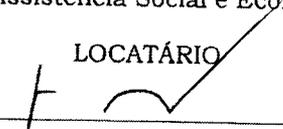
As partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Niterói, 25 de julho de 2023

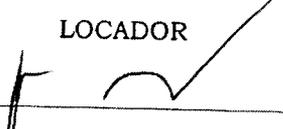
  
\_\_\_\_\_  
**ELTON TEIXEIRA ROSA DA SILVA**

Secretário de Assistência Social e Economia Solidária

LOCATÁRIO

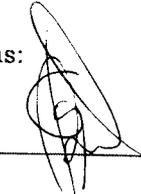
  
\_\_\_\_\_  
**LUIS FELIPE PEREIRA BARBOSA**

LOCADOR

  
\_\_\_\_\_  
**B2B EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI**

REPRESENTANTE LEGAL

Testemunhas:

1.NOME:  \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_

2.NOME:  \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_

