



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE
Defesa do Consumidor

PROCESSO N°	340/17/21	DATA	13/05/21
RUBRICA	Silvia Regina M. de Carvalho	Fis N°	107
SMDC Matr. 1242168-1			

Termo de Contrato n° 001/2021

Processo n° 540/000017/2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE NITERÓI, TENDO COMO ÓRGÃO GESTOR A SECRETARIA MUNICIPAL DE DEFESA DO CONSUMIDOR E ROBERTO COURI BOUMAROUN E OUTROS.

O MUNICÍPIO DE NITERÓI, tendo como órgão gestor a Secretaria Municipal de Defesa do Consumidor, com sede na Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro n° 481, sobreloja, Centro, Niterói, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Defesa do Consumidor, Sr. **ROBERTO NUNES TEIXEIRA**, cédula de identidade n° 30558094-6 expedida pelo DETRAN/RJ, CPF 330.157.087-91, com poderes delegados pelo Decreto Municipal n° 11.316/2013, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIO**, e **ROBERTO COURI BOUMAROUN**, Advogado e sua mulher **CELIA MARIA TEIXEIRA COURI BOUMAROUN**, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Estrada Caetano Monteiro n° 507, nesta Cidade, neste Estado, portadores de identidade n° 804726222 IFP/RJ e 05058937-3 IFP/RJ e inscritos no CIC sob o número 011.600.447-91, daqui por diante denominada **LOCADORES**, representado neste ato pelo Sr. **ROBERTO COURI BOUMAROUN**, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato de Locação, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei n° 8.666, de 1993, na Lei n° 8.245, de 1991, bem como demais legislações, do instrumento convocatório, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A presente locação se regerá pela Lei Federal n° 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.

[Handwritten signatures]



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE
Defesa do Consumidor

PROCESSO Nº <u>340/017/21</u>	DATA <u>13/05/21</u>
RUBRICA <u>Silvia Regina M. de Carvalho</u>	Fls Nº <u>108</u>
SMDC Matr. 1242168-1	

CLÁUSULA SEGUNDA: O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito à Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 481, Lojas 101, com matrícula no RGI sob o nº 6361A, com área de 37,73 metros quadrados.

CLÁUSULA TERCEIRA: O prazo da locação será de 12 (doze) 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\$ 3.680,00 (três mil seiscentos e oitenta reais), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos deste processo, as fls. 07 a 11, acrescido da taxa mensal de condomínio no valor de R\$ 786,90 (setecentos e oitenta e seis reais e noventa centavos) e da taxa de incêndio, ficando isento de pagamento do valor de IPTU, enquanto perdurar o presente contrato de locação, tendo em vista enquadrar-se na forma do art.6º, inciso I, do Código Tributário Nacional.

CLÁUSULA QUINTA: Após cada período de 12 (doze) meses de locação, será aplicado, sobre o aluguel vigente, reajuste de acordo com a variação do 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 SEXTA: O aluguel e os encargos locatícios (ressalvado quanto a estes, o procedimento previsto na cláusula quarta), serão pagos mensalmente, mediante crédito na conta bancária do LOCADOR, de nº 29965-9, na Agência 4566, do Banco Itaú, instituição financeira contratada pelo Município, até o 15(quinze) dias do mês subsequente ao vencido.

[Handwritten signatures in blue ink]



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Defesa do Consumidor

PROCESSO Nº <u>340/17/21</u>	DATA <u>13/05/21</u>
RUBRICA <u>Atividade Regular de Garanhão</u>	Fis Nº <u>109</u>

SMDC
Matr. 1242160-1

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



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Defesa do Consumidor

PROCESSO Nº 640/17/01	DATA 13/05/21
RUBRICA Silvia Regina M. de Carvalho SMDC Nº 1242168-1	Fis Nº 110

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 derem 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.

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.



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Defesa do Consumidor

PROCESSO Nº	540/17/21	DATA	13/05/21
RUBRICA	Regina M. de Carvalho	Fis Nº	111
	SMDC		

1242168-1

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Valor do contrato e dotação orçamentária) - O valor global deste contrato é estimado em R\$ 53.602,80 (cinquenta e três mil e seiscentos e dois reais e oitenta centavos).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas referentes ao corrente exercício, no valor de: R\$ 4.466,90 (quatro mil e quatrocentos e sessenta e seis reais e noventa centavos), correrão à conta da dotação orçamentária, Programa de Trabalho 67.01.04.122.145.4191 – Elemento de Despesa 33.90.36.00 Fonte 138, tendo sido objeto da Nota de Empenho de nº 2153 a importância de R\$ 4.466,90 (quatro mil e quatrocentos e sessenta e seis reais e noventa centavos).

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 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.

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.



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE
Defesa do Consumidor

PROCESSO N° <u>340/17/21</u>	DATA <u>13/05/21</u>
RUBRICA <u>Silvia Regina M. de Carvalho</u> SMDC	Fis N° <u>112</u>
Matr. 1242168-1	

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 02 (duas) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Niterói, 22 de novembro de 2021.

[Signature]
Roberto Nunes Teixeira

[Signature]
Roberto Couri Boumaroun

[Signature]
Celia Maria Teixeira Couri Boumaroun



Testemunhas:

1. NOME: [Signature] CPF/CNPJ: 235.393.647-49

2. NOME: Alexandre S. Postus CPF/CNPJ: 107.104.917-86

Cartório 16° de Niterói
Rua Maestro Felício Toledo, nº519, loja nº101, Centro - Niterói - RJ - Tel: (21) 2722.0065 088666AA063764

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
ROBERTO COURI BOUMAROUN

Niterói-RJ, 22 de novembro de 2021.
EM TEST. [Signature] da verdade

Rodrigo Campagnac Lopes, Mat. Emol.: R\$ 6,06 TJ+Fundos: R\$ 2,29 Total: R\$ 8,35
Selo: EDZM15978-RWQ
Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Cartório 16° Niterói
Rodrigo Campagnac Lopes
Substituto
Mat. 194115769



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE
Defesa do Consumidor

PROCESSO Nº 540/17/21	DATA 13/05/21
RUBRICA Silvana M. de Carvalho S.M.D.C.	Fis Nº 113

Contr. 1242168-1

SECRETARIA MUNICIPAL DE DEFESA DO CONSUMIDOR

EXTRATO Nº 001/2021

INSTRUMENTO: Termo de Contrato de Locação nº 001/2021.

PARTES: Município de Niterói através da Secretaria Municipal de Defesa do Consumidor e Roberto Couri Boumaroun e outros.

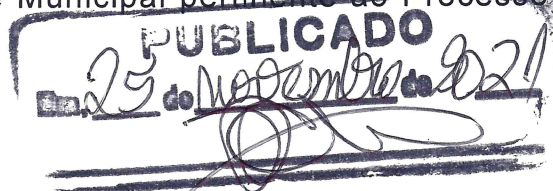
OBJETO: Contrato de Locação do imóvel localizado à Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, nº 481 / Loja 101 - Centro - Niterói - RJ.

PRAZO: Doze (12) meses a contar da publicação do extrato do presente instrumento.

VALOR ESTIMADO: R\$ 53.602,80 (cinquenta e três mil e seiscentos e dois reais e oitenta centavos).

VERBA: Programa de Trabalho nº 67.01.04.122.145.4191 - Natureza da Despesa: 33.90.36.00 - Fonte 138 - Nota de Empenho nº 2153.

FUNDAMENTO: Legislação Federal e Municipal pertinente ao Processo nº 540/000017/2021.



Data da Assinatura: 22/11/2021.

Atesto a veracidade dos dados acima.

Niterói, 22 de novembro de 2021.

À Secretaria de Governo rogando publicação.


Roberto Nunes Teixeira
Secretário