



**Termo de Contrato nº 001/2023**

Processo nº 9900018213/2023

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 nº 481, sobreloja, Centro, Niterói, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Defesa do Consumidor, Sr. **ROBERTO NUNES TEIXEIRA**, cédula de identidade nº 30558094-6 expedida pelo DETRAN/RJ, CPF 330.157.087-91, com poderes delegados pelo Decreto Municipal nº 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 nº 507, nesta Cidade, neste Estado, portadores de identidade nº 804726222 IFP/RJ e 05058937-3 IFP/RJ e inscritos no CIC/MF sob o número 011.600.447-91 e **ROGERIO COURI BOUMAROUN**, advogado e sua mulher **MARIA DAS GRAÇAS DOURADO COURI BOUMAROUN**, do lar, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Domingues de Sá, nº 224, apartamento nº 1601, nesta cidade, neste Estado, portadores das carteiras de Identidade de nº 262911167 DETRAN/RJ e 80909506-0 IFP/RJ inscritos no CIC/MF sob o nº 011.600.367/72, doravante denominados **LOCADORES**, representados neste ato pelo Sr. **ROGERIO COURI BOUMAROUN**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, bem como a Lei de Locações nº 8.245, de 1991, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:

*[Handwritten signatures in blue ink]*

*[Handwritten signature in blue ink]*



**NITERÓI**

SEMPRE À FRENTE

Defesa do Consumidor

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 Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 481, sobreloja, Centro, Niterói, com matrícula no RGI sob o nº 6360A, do Cartório do 4º Ofício com área de 109 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\$ 3.449,25 (três mil e quatrocentos e quarenta e nove reais e vinte e cinco centavos), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos deste processo, a peça 4, acrescido da taxa mensal de condomínio no valor de R\$ 1.400,35 (hum mil quatrocentos reais e trinta e cinco centavos), perfazendo o total de R\$ 4.849,60 (quatro mil e oitocentos e quarenta e nove reais e sessenta centavos) cada uma delas 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 Municipal.

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.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*





**NITERÓI**

SEMPRE À FRENTE

Defesa do Consumidor

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 06480-2, na Agência 6219-0, da instituição financeira contratada pelo Município, até o 15(quinze) dias 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.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE  
Defesa do Consumidor

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 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





**NITERÓI**

SEMPRE À FRENTE

Defesa do Consumidor

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\$ 116.390,40 (cento e dezesseis mil e trezentos e noventa reais e quarenta centavos).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas referentes ao corrente exercício, no valor de: R\$ 38.796,80 (trinta e oito mil e setecentos e noventa e seis reais e oitenta centavos), correrão à conta da dotação orçamentária, Programa de Trabalho 67.01.14.422.0145.6251 – Manutenção de Atividades Operacionais/Administrativas - Elemento de Despesa 33.90.36.00 (Serviços de Terceiros, Pessoas Jurídica) - Fonte 704, tendo sido objeto da Nota de Empenho de nº 001348 a importância de R\$ 38.796,80 (trinta e oito mil e setecentos e noventa e seis reais e oitenta centavos).

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.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom and several initials on the right margin.]*



**NITERÓI**

SEMPRE À FRENTE



Defesa do Consumidor



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



Niterói, 19 de maio de 2023.

  
\_\_\_\_\_  
Roberto Nunes Teixeira

  
  
\_\_\_\_\_  
Roberto Couri Boumaroun

  
  
\_\_\_\_\_  
Celia Maria Teixeira Couri Boumaroun

  
  
\_\_\_\_\_  
Rogério Couri Boumaroun

  
  
\_\_\_\_\_  
Maria das Graças Dourado Couri Boumaroun



**NITERÓI**

SEMPRE À FRENTE

Defesa do Consumidor

Testemunhas:

1. NOME: Amin EL-KHOUBI BOUMAROUN NETS CPF/CNPJ: 057.798.257-50

2. NOME: Isiquina CPF/CNPJ: 15.872.697-08



**Cartório 16° de Niterói** 08866AA331210  
Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 534 - Centro-Niterói-RJ - CEP 24.030.121

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de  
ROBERTO COURI BOUMAROUN; CELIA MARIA.....  
TEIXEIRA COURI BOUMAROUN; ROGERIO COURI.....  
BOUMAROUN.....

Niterói-RJ, 22 de maio de 2023  
EM TEST. Marcos Vinicius Werlingue Barboza da verdade

Marcos Vinicius Werlingue Barboza. Substituto. Matr. 94/19970  
Emol.: R\$ 21,54 TJ+Fundos: R\$ 15,54 Total: R\$ 37,08  
Selo: EEMR06948-RIS, EEMR06949-RPO, EEMR06950-RBN  
Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>



**CARTÓRIO  
16°  
NITERÓI**

Cartório 16°  
Marcos Vinicius Werlingue Barboza  
Substituto  
Matr.: 94/19970  
Niterói

**Cartório 16° de Niterói** 08866AA331211  
Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, 534 - Centro-Niterói-RJ - CEP 24.030.121

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de  
MARIA DAS GRACAS DOURADO COURI BOUMAROUN.....  
.....

Niterói-RJ, 22 de maio de 2023  
EM TEST. Marcos Vinicius Werlingue Barboza da verdade

Marcos Vinicius Werlingue Barboza. Substituto. Matr. 94/19970  
Emol.: R\$ 7,18 TJ+Fundos: R\$ 5,18 Total: R\$ 12,36  
Selo: EEMR06953-RHY  
Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>



**CARTÓRIO  
16°  
NITERÓI**

Cartório 16°  
Marcos Vinicius Werlingue Barboza  
Substituto  
Matr.: 94/19970  
Niterói