

Contrato FeSaúde n.º 027/2023	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A FUNDAÇÃO ESTATAL DE SAÚDE DE NITERÓI (FESAÚDE) E JULIO CESAR KORT KMAP FREDERICO.
--------------------------------------	--

A **FUNDAÇÃO ESTATAL DE SAÚDE NITERÓI – FESAÚDE**, fundação pública de direito privado, integrante da Administração Indireta do Município de Niterói/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 34.906.284/0001-00, representada neste ato pelo Diretor Geral, Pedro Gilberto Alves de Lima, inscrito no CPF sob o n.º 065.667.998-00, e por seu Diretor de Administração e Finanças, Orlando da Silva Pavan Junior, inscrito no CPF sob o n.º 758.780.707-15, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e **JULIO CESAR KORT KAMP FREDERICO**, inscrito no CPF sob o n.º 075.528.437-21, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade n.º 105580096-3 IFP/RJ, residente e domiciliado à Rua Professora Célia Lugão Curty, casa 00, bairro Centro, Aparibé/RJ, CEP n.º 28495-000, representado na administração do bem pela **MARIA HELENA IMÓVEIS – ME**, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.062.550/0001-78, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei n.º 8.666, de 1993, na Lei n.º 8.245, de 1991, bem como demais legislações, do processo administrativo n.º 9900045532/2023, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO ORDENAMENTO JURÍDICO

A presente locação se regerá pela Lei Federal n.º 8.245, de 18.10.91, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei n.º 8.666/93.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito à Travessa Arthur Martins, antiga Travessa do Holofote, n.º 034, bairro Santana, Niterói/RJ, CEP 24120-000, inscrito no PMN sob o n.º 102450-4, com matrícula no 14º RGI sob o n.º 22.119, com área total de 254m², para a instalação do Módulo Médico de Família do Holofote (MMF Holofote).

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO

O prazo da locação será de 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de assinatura do contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A **LOCATÁRIA** poderá denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o **LOCADOR** com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sendo também possível a prorrogação do contrato, observando-se o disposto no parágrafo segundo, abaixo, quanto a eventual multa pela rescisão antecipada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A rescisão antecipada do contrato por culpa ou vontade da **LOCATÁRIA**, se antes do período de 12 (doze) meses, sujeitará a **LOCATÁRIA** ao pagamento de multa rescisória equivalente a 03 (três) meses de aluguel na proporcionalidade ao tempo restante de contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Comprovada a prática de ato lesivo à Administração Pública nos termos do art. 5º da Lei 12.846/13, por meio de decisão judicial transitada em julgado ou processo

administrativo no âmbito da Administração Pública Direta ou Indireta de Niterói, o presente contrato poderá ser rescindido sem prejuízo da aplicação da multa.

CLÁUSULA QUARTA: DO VALOR DO ALUGUEL

O aluguel mensal será de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), valor fixado com base na negociação prévia constante dos autos do processo administrativo n.º 9900045532/2023 da FESAÚDE.

PARÁGRAFO ÚNICO: O presente contrato só poderá ser prorrogado através de aditivo assinado pelas partes.

CLÁUSULA QUINTA: DO REAJUSTE

Após cada período de 12 (doze) meses de locação, o reajuste do contrato, se couber, estará adstrito a nova avaliação do imóvel para comprovar a compatibilidade do preço ao valor de mercado.

CLÁUSULA SEXTA: DOS IMPOSTOS E DAS TAXAS

O aluguel e os encargos locatícios, sobretudo IPTU e outras taxas decorrentes da ocupação caso haja, será cobrado pelo LOCADOR, mediante a apresentação da respectiva fatura ou recibo de forma detalhada com a indicação do valor a ser pago, até o 2º (segundo) dia do mês subsequente ao vencido.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O valor correspondente ao aluguel será pago para até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Na hipótese do não pagamento pontual do aluguel, estará a LOCATÁRIA, automaticamente e de pleno direito, constituída em mora ficando obrigada, então em Juízo ou fora dele, ao pagamento dos aluguéis acrescidos, desde o vencimento, dos juros de 1% (um por cento) ao mês e da atualização monetária "pro-rata" de seu débito, com base na variação do índice do IGP-M, bem como de multa no valor de 10% (dez por cento) sobre o total do débito corrigido. Caso a cobrança do débito em atraso seja feita através de notificação extrajudicial ou ação judicial com intervenção de advogado, serão também de responsabilidade do LOCATÁRIA os pagamentos dos respectivos honorários advocatícios calculados sempre no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito corrigido.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O recebimento de qualquer quantia fora dos prazos ora pactuados será tido como mera tolerância, não induzindo à novação do estipulado.

CLÁUSULA SÉTIMA: DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

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, pela LOCATÁRIA, desse seu direito, obriga-se o LOCADOR a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venham a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

CLÁUSULA OITAVA: DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

A LOCATÁRIA obriga-se: a) a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, a obra 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 PRIMEIRO: As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, 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 pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel. As benfeitorias autorizadas deverão ser contratadas pelo LOCADOR, salvo autorização prévia por escrito.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Nenhuma obra poderá ser realizada no imóvel pela LOCATÁRIA sem prévio consentimento do LOCADOR, exceto aquelas inadiáveis e urgentes, que visem a evitar o perecimento e/ou deterioração da coisa, sendo assegurada à LOCATÁRIA a indenização respectiva.

CLÁUSULA NONA: DA INSEÇÃO DO IPTU

A LOCATÁRIA será responsável pelo pagamento do IPTU e taxas, no que diz respeito ao imposto referente ao primeiro ano-base (ano-calendário em que se inicia a locação) do contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A partir do segundo ano-base, se couber, a LOCATÁRIA obterá a isenção do imposto junto à Secretara Municipal de Fazenda, comunicando ao LOCADOR; caso não seja deferido ou concluído o processo com o pedido de isenção do imposto, ficará a cargo da LOCATÁRIA o pagamento do referido imposto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A LOCATÁRIA poderá compensar nos últimos meses de locação o valor correspondente aos meses de isenção do imposto deferido pela Secretaria Municipal que forem supervenientes à vigência contratual, desde que encaminhe pedido formal ao LOCADOR com antecedência de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA: DO SEGURO DO IMÓVEL

A LOCATÁRIA será responsável pela cotação com ao menos 03 (três) seguradoras e pelo pagamento do valor anual do seguro contra fogo, que será feito com a seguradora que ofertou o menor valor dentre as três cotações recebidas, observado o princípio da economicidade, em seu nome, e esse valor será ressarcido pela LOCATÁRIA.

PARÁGRAFO ÚNICO: O valor do seguro acima mencionado será ressarcido pela LOCATÁRIA caso a LOCADORA efetue o pagamento, em pagamento único, juntamente com o valor do aluguel do mês imediatamente seguinte ao pagamento do seguro pelo LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA INUTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

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 da LOCATÁRIA, desde que o incêndio seja comprovado que tratou-se de caso de força maior, averiguando-se a devida culpabilidade do ocorrido, uma vez comprovado que não houve dolo, poderão as partes, 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 e a LOCATÁRIA tenham direito a cobrar qualquer indenização reciprocamente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA MORA EM JUÍZO

O LOCADOR reconhece à LOCATÁRIA, 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: DO VALOR DO CONTRATO

O valor global deste contrato é estimado em R\$ 72.196,23 (setenta e dois mil e cento e noventa e seis reais e vinte e três centavos), pelo período de 36 (trinta e seis) meses.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: No primeiro ano-base (ano-calendário em que se inicia a locação) está incluído o valor correspondente ao IPTU no valor a ser pago pela LOCATÁRIA, no valor de R\$ 196,23 (cento e noventa e seis reais e vinte e três centavos), conforme Ficha de Lançamento de 2023.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As despesas com a execução do presente contrato correrão à conta do patrimônio da Fundação, assim classificadas em seu Plano de Contas:
Natureza das Despesas: 4.01.01.07.01.0018 - Serviços de Locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DO REGISTRO

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, a LOCATÁRIA, 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: A LOCATÁRIA providenciará a publicação, em extrato, do presente instrumento contratual no Diário Oficial em até 20 (vinte) dias após assinatura do contrato e o envio de cópia autenticada ao Tribunal de Contas do Estado, nos prazos de e 15 (quinze) dias, contados da publicação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

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: DA VISTORIA

Previamente ao ingresso da LOCATÁRIA no imóvel, será feita, em conjunto com o LOCADOR, vistoria do bem, devendo ser elaborado termo circunstanciado de vistoria, a serem assinados por ambas as partes, preferencialmente instruído com fotos do imóvel, bem como por ocasião de entrega do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DA GARANTIA LOCATÍCIA

Como garantia das obrigações assumidas neste contrato, a LOCATÁRIA por ser de seu interesse, dá em garantia ao LOCADOR, o Título de Capitalização sob o nº. 5328098-00, de pagamento único, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), referente ao valor de 10 (dez) aluguéis, subscrito, neste ato, junto à Porto Seguro S.A.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Ao término do prazo de vigência do título (12 meses), sob pena de quebra de cláusula contratual, ficam a LOCATÁRIA obrigada a renová-lo enquanto perdurar a locação, no mesmo plano, mediante reaplicação dos saldos atualizados, ficando, também, o título oriundo da reaplicação, caucionado como garantia de avença locatícia, até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para os fins constantes no Parágrafo Primeiro da presente cláusula, o LOCADOR liberará junto à Porto Seguro S.A, a Caução dos títulos vencidos, para fins de reaplicação.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Ainda, para atender ao Parágrafo Primeiro da presente cláusula, neste ato, a LOCATÁRIA concede ao LOCADOR, exclusivamente, poderes para que, em seu nome e a seu favor, possa resgatar o Título vencido e dado em caução à locação, e reaplicar, integralmente, o seu valor de resgate em novo Título, junto à Porto Seguro S.A, assinando a respectiva proposta de subscrição e concordando, expressamente, com as condições gerais do Título de Capitalização.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DA DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL

No caso de desapropriação total ou parcial, o imóvel locado, no outro ou em parte, nenhuma indenização poderá a LOCATÁRIA exigir do LOCADOR, ficando rescindido de leno direito o presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DAS CONTAS DE CONCESSIONÁRIAS

A LOCATÁRIA fica obrigada a transferir imediatamente após a ocupação para seu nome as contas de energia, água, gás, tomando as devidas providencias junto as companhias concessionárias de praxe, assim como na devolução do imóvel no final da locação para a LOCATÁRIA obter o termo de quitação do contrato, deverá a mesma apresentar os comprovantes de quitação e protocolos de encerramento junto as companhias.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DO USO DO IMÓVEL

A LOCATÁRIA poderá utilizar o imóvel locado para exploração do seu ramo de atividade comercial especificamente, ficando vedado expressamente o seu uso para qualquer outra finalidade, bem como

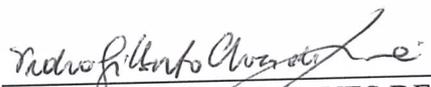
sublocação, cessão, empréstimo do imóvel no todo em parte, sem prévio consentimento do LOCADOR, que poderá negar sem justificativa.

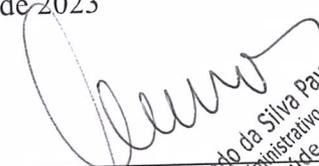
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: DO FORO

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.

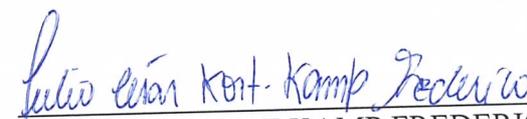
As partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Niterói, 18 de dezembro de 2023

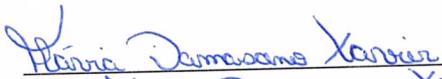

PEDRO GILBERTO ALVES DE LIMA
Diretor Geral
FeSaúde - Niterói
Matr. 2253-5
LOCATÁRIA


ORLANDO DA SILVA PAVAN JUNIOR
Diretor de Administração e Finanças
FeSaúde
LOCATÁRIA

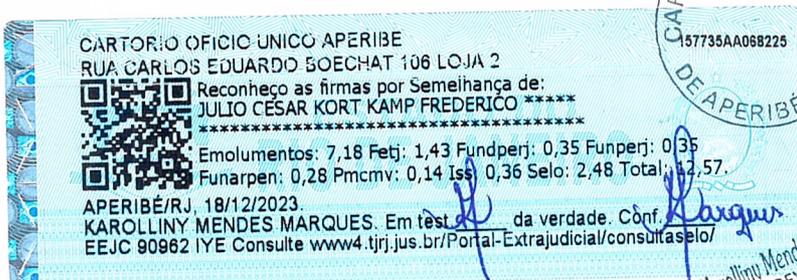



JULIO CESAR KORT KAMP FREDERICO
Proprietário
LOCADOR

Testemunhas:


Nome: Mária Damasceno Xavier
CPF: 071331097-99


Nome: Erika Rowinski
CPF: [redacted]
Erika Rowinski
Supervisora de Contratos
FeSaúde - Niterói
Matr. 1822-8




Karolliny Mendes Marques
ESCREVENTE
Mat.: 94/21765