



Contrato FeSaúde nº. 014/2022	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A FUNDAÇÃO ESTATAL DE SAÚDE DE NITERÓI – FESAÚDE E WILSON RABELO BRANDÃO.
--------------------------------------	--

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 nº 34.906.284/0001-00, representada neste ato pela Diretora Geral Anamaria Carvalho Schneider, inscrita no CPF sob o n.º 379.621.326-04, e por seu Diretor de Administração e Finanças Daniel Cortez de Souza Pereira, inscrito no CPF sob o n.º 097.828.827-04, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e **WILSON RABELO BRANDÃO**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Carteira Identidade nº 3562357 expedida pelo IFP/RJ e inscrito no CPF sob nº 463.881.847-15, representado neste ato, através de procuração, pela **PRIORI ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, CNPJ sob o nº 10.551.986/0001-41, representada pelos seus sócios administradores Julio Cesar Gonçalves Pereira, portador da carteira de identidade nº 27.335 CRECI e CPF nº 766805847-87, Janaina da Costa Quaresma, portadora da carteira de identidade nº 055297/O CRECI/RJ e CPF nº 031.384.407-03 e Ivan Soares de Moura, portador da carteira de identidade nº 66.001 CRECI e CPF sob o nº 069.964.817-32, doravante 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, do instrumento convocatório, bem como 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.

CLÁUSULA SEGUNDA: O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito à Rua Santa Clara, 102, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24.040-050, com matrícula no 2º RGI sob o nº 2156A, com área de 1.230,60 metros quadrados.

CLÁUSULA TERCEIRA: O prazo da locação será de 48 (quarenta e oito) meses, a contar da publicação do extrato do presente no Diário Oficial.

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.

1



PARÁGRAFO SEGUNDO: As partes estipulam que após o prazo de 24 (vinte e quatro) meses consecutivos, contados a partir da data de início do presente contrato, a rescisão poderá ser feita unilateralmente sem a cobrança de multa, desde que seja comunicado por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

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: O aluguel mensal será de R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo nº 720000111/2021 da FESAÚDE.

CLÁUSULA QUINTA: Após cada período de 12 (doze) meses de locação, será aplicado, sobre o aluguel vigente, reajuste de acordo com a variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas - FGV e, em sua falta, pelo índice que o suceder. No caso de não haver índice sucessor, deverá ser utilizado 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.

CLÁUSULA SEXTA: O aluguel e os encargos locatícios, serão pagos mensalmente, mediante boleto bancário, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencido.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: 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 SEGUNDO: 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 TERCEIRO: Havendo mora do LOCADOR no encaminhamento da fatura ou recibo com o valor do aluguel já reajustado, a LOCATÁRIA deverá pagar o valor histórico do reajuste, sem a incidência de juros ou correção monetária.



PARÁGRAFO QUARTO: Em caso de mora da LOCATÁRIA 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: 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: A LOCATÁRIA 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 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: 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, a LOCATÁRIA obterá a isenção do imposto junto à Secretaria 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


3



supervenientes à vigência contratual, desde que encaminhe pedido formal ao LOCADOR com antecedência de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA: O LOCADOR 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, em pagamento único, juntamente com o valor do aluguel do mês imediatamente seguinte ao pagamento do seguro pelo LOCADOR.

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 da LOCATÁRIA, 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.


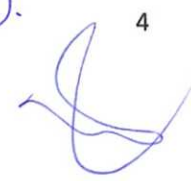
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O LOCADOR reconhece à LOCATÁRIA, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 18.10.91.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O valor global deste contrato é estimado em R\$ 1.093.089,51 (um milhão noventa e três mil e oitenta e nove reais e cinquenta e um centavos).

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.

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: 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



4



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: 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: 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 ser assinado por ambas as partes, preferencialmente instruído com fotos do imóvel, bem como por ocasião de entrega do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Como garantia das obrigações assumidas neste contrato, a LOCATÁRIA por ser de seu interesse, dá em Caução ao LOCADOR, o Título de Capitalização de pagamento único, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), subscrito, neste ato, junto à ICATU Capitalização S.A, inscrita no CNPJ nº 74.267.170/0001-73.

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 ICATU Capitalização 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 ICATU Capitalização S.A, assinando a respectiva proposta de subscrição e concordando, expressamente, com as condições gerais do Título de Capitalização.






CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: 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 04 (quatro) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Niterói, 02 de junho de 2022.

WILSON RABELO BRANDÃO
PRIORI ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA.
JULIO CESAR GONÇALVES PEREIRA
Representante Locador (Procurador)

St. Fátima Santos Soares
Diretora de Atenção à Saúde
FeSaúde Niterói
Mat. 124.515-3

NAMARIA CARVALHO SCHNEIDER
Diretora Geral - FeSaúde

DANIEL CORTEZ DE SOUZA PEREIRA
Diretor de Administração e Finanças - Fe-
Saúde

Testemunhas:

Nome: FERNANDA BOKAN
CPF: 149.247.197-65

Nome: CAROLINE M. ARAUJO
CPF: 124.515.347-10.