



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA
SOCIAL E DIREITOS HUMANOS

REGISTRADO

Termo nº 169/2022 Pp. 169
Livro nº 01/2022 de 18/11/22

Luciana ~~Avanzo~~ Nascimento
Jurídico/SMASES
Mat. 244550-0

Termo de Contrato nº 169/2022

Processo nº 090000574/2022

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE NITERÓI, PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E ECONOMIA SOLIDÁRIA E A SJF ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA, NA FORMA ABAIXO:

O MUNICÍPIO DE NITERÓI, pela Secretaria de Assistência Social e Economia Solidária, CNPJ: 28.521.748/0001-59, com sede na Rua Coronel Gomes Machado 281, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Assistência Social e Economia Solidária Elton Teixeira Rosa da Silva, brasileiro, inscrito no CPF sob o número 095.988.607-95, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e SJF Administração e Locação de Imóveis Próprios LTDA, situada na Rua Gavião Peixoto, nº 70, Sala 401 – Parte, Bairro Icaraí, Cidade Niterói, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.739.958/0001-03, daqui por diante denominada **LOCADOR(A)**, representada neste ato por Elias Salim Saud, cédula de identidade nº 30686 OAB/RJ, domiciliado na Rua Gavião Peixoto, nº 70, Sala 401, Bairro Icaraí, Cidade Niterói, 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.

[Handwritten signatures]



CLÁUSULA SEGUNDA: O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito à Rua José Clemente, nº 33, Centro – Niterói-RJ, com matrícula no RGI sob o nº 1.704, com área de 326,40 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 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA QUARTA: O aluguel mensal será de R\$ 12.450,00 (doze mil, quatrocentos e cinquenta reais), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo nº 090000574/2022.

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.

CLÁUSULA SEXTA: O aluguel e os encargos locatícios, serão pagos mensalmente, mediante crédito na conta bancária do LOCADOR, de nº 25.399-8, na Agência 7194, Banco Itaú da instituição financeira contratada pelo Município, até o dia 05 (cinco) 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, sujeitará à LOCATÁRIA, além de outras cominações cabíveis, a multa de 10% (dez por cento), incidente sobre o valor de aluguel e encargos, juros de 1% (hum por cento) ao mês, honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o montante devido, mesmo no caso de cobrança extrajudicial, custas processuais, se dispendidas, e correção legalmente permitida computáveis desde a data do vencimento até a data da efetiva quitação, 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 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 seguro o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, excetuados os relativos aos seguros contrafogo.

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\$ 298.800,00 (duzentos e noventa e oito mil e oitocentos reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas referentes ao corrente exercício, correrão à conta da dotação orçamentária, Programa de Trabalho 16.01.04.122.0145.4170 - Locação de Imóvel para implantação de Centro Público Permanente de Comercialização da Economia Solidária – Elemento de Despesa 3.3.3.9.0.39.00 (LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS), tendo sido objeto da Nota de Empenho de nº 002741/2022.

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: - A LOCATÁRIA se obriga a promover a transferência da conta de luz e água para o seu nome, junto à concessionária competente no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do presente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: - 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 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 03 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Niterói, 18 de novembro de 2022.

ELTON TEIXEIRA ROSA DA SILVA

Elton Teixeira Rosa da Silva
Secretário Municipal de Assistência
Social e Economia Solidária
Mat. 1245-283-0

SECRETÁRIO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E ECONOMIA SOLIDÁRIA

LOCATÁRIO

6



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Assistência Social e
Economia Solidária

ELIAS SALIM SAUD

SJF ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA

LOCADOR

Testemunhas:

1.NOME: _____

CPF/CNPJ: 034.107.937-55

2.NOME: _____

CPF/CNPJ: 010.307.167-90