



TERMO Nº 01 /2021

PROCESSO Nº 083000288/2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE NITERÓI TENDO COMO ÓRGÃO GESTOR A CONTROLADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE NITERÓI E AFT – PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO LTDA.

O MUNICÍPIO DE NITERÓI, tendo como órgão gestor a CONTROLADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DE NITERÓI, CNPJ 28.521.748/0001-59, com sede na Prefeitura de Niterói – Rua Visconde de Sepetiba, 987 - Centro, Niterói - RJ, 24020-206, neste ato representada pela Controladora-Geral Cristiane Mara Rodrigues Marcelino, com poderes delegados pelo Decreto Municipal nº 11.316/2013, doravante denominada simplesmente LOCATÁRIA, e AFT – PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO LTDA, CNPJ: 36.480.432/0001-94, situada na Rua Madre Maria Vitória nº 90 – salas 304 – 305, Charitas, Niterói – RJ, neste ato representada por seu sócio, Victor Kraichete Uchôa Torres Amora, brasileiro, casado, jornalista, RG nº 26. [REDACTED]-4 DETRAN-RJ, inscrito no CPF nº 159. [REDACTED]23, residente e domiciliado nesta cidade, daqui por diante 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 de imóveis sito à Rua Visconde de Sepetiba, 935, salas 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408 e 1409, com matrículas no RGI sob os nºs 196930-2, 196931-0, 196932-8, 196933-6, 196934-4, 196935-1, 196936-9, 196937-7 e 196938-5 com áreas de 30,15 m², 30,15 m², 30,15 m², 30,15 m², 37,96 m², 38,79 m², 30,15 m², 30,15 m² e 30,15 m², incluindo 9 (nove) vagas de garagem, que a LOCATÁRIA declara recebê-lo e haver vistoriado, achando-o nas condições descritas no laudo de vistoria, que faz parte integrante deste contrato, com referência às suas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, água e esgotos, pintura, vidraças, fechaduras, trincos e todos os pertences e acessórios.

CLÁUSULA TERCEIRA: O prazo da locação será de 60 (sessenta) meses, a contar da publicação do extrato do presente ajuste no Diário Oficial. Data esta que serão entregues a Controladora-Geral,



ora locatária ou a seu representante formalmente nomeado para tal finalidade, 11 chaves, sendo 1 da porta principal de vidro Blindex.

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\$ 13.239,00 (treze mil, duzentos e trinta e nove reais), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo nº 083000288/2021.

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 crédito na conta bancária do LOCADOR, de nº [REDACTED], na Agência [REDACTED] da instituição financeira ITAÚ UNIBANCO, até o 10º (décimo) dia 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 (IGPM-FGV), acrescido de juros moratórios de 6% ao ano.

CLÁUSULA SÉTIMA: A LOCATARIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, quando comprovada a prática de ato lesivo à Administração Pública.

CLÁUSULA OITAVA: Caso compatível, o imóvel locado poderá ser utilizado por qualquer órgão da Administração Direita ou Indireta do Município de Niterói, sempre com a devida comunicação prévia ao LOCADOR.

CLÁUSULA NONA: 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 DÉCIMA: 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, conforme laudo de vistoria, 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, não serão indenizáveis e não 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.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O LOCATÁRIO obriga-se, a partir do recebimento das chaves, a transferir para o seu nome, imediatamente, a conta relativa ao fornecimento de luz e força, referente ao imóvel do presente contrato.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O LOCATÁRIO fica desde já ciente de que o regulamento, regimento interno e convenção do condomínio e qualquer penalidade posta pelo condomínio será de total responsabilidade do LOCATÁRIO, preposto ou visitante etc. Devendo os mesmos procurarem a administração do condomínio para se inteirar do que se trata.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Caberá ao LOCADOR, se desejar, manter segurado o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, excetuados os relativos aos seguros contra fogo, sendo este último de total responsabilidade do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: 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 QUINTA: 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 SEXTA: (Valor do contrato e dotação orçamentária) O valor global deste contrato é estimado em R\$ 794.340,00 (setecentos e noventa e quatro mil e trezentos e quarenta reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas referentes ao corrente exercício, no valor de R\$ 13.239,00 (treze mil e duzentos e trinta e nove reais), correrão à conta da dotação orçamentária, Fonte 138, Programa de Trabalho 720104.122.145.4191 – (Manutenção de Atividades Operacionais/Administrativos) – Elemento de Despesa 3339039 (Serviços de Terceiros, Pessoa Jurídica), tendo sido objeto da Nota de Empenho de nº 2256 a importância de R\$ 13.239,00 (treze mil e duzentos e trinta e nove reais).





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 SÉTIMA: 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 OITAVA: 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 NONA: 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, 23 de novembro de 2021

Victor Kraichete Uchôa Torres Amora
LOCADOR - Victor Kraichete Uchôa Torres Amora

Cristiane Mara Rodrigues Marcelino
LOCATÁRIA - Cristiane Mara Rodrigues Marcelino

Testemunhas:

1.NOME: CÁTIA INÊZ COSTA GOMES CPF/CNPJ: 637. [REDACTED] -87

2.NOME: [REDACTED] CPF/CNPJ: 987. [REDACTED] -91