



CONTRATO Nº 69/2023

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM A EMPRESA MUNICIPAL DE MORADIA,
URBANIZAÇÃO E SANEAMENTO - EMUSA E MFC GESTOR
FINANCEIRA E IMOBILIARIA LTDA.**

EMPRESA MUNICIPAL DE MORADIA, URBANIZAÇÃO E SANEAMENTO - EMUSA, Empresa Pública, criada pelo Decreto nº 5347/88, com sede na Rua Visconde de Sepetiba nº 987 – 11º andar – Centro – Niterói/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 32.104.465/0001-89, neste ato **representada por seu Presidente, Antonio Carlos Lourosa de Souza Junior, brasileiro, Engenheiro, divorciado, portador da carteira de identidade nº 067124669 DIC/RJ, inscrito no CPF sob o nº 028.749.877-86, doravante denominada simplesmente EMUSA ou LOCATÁRIA**, e **MFC GESTOR FINANCEIRA E IMOBILIARIA LTDA**, inscrita no CNPJ nº 31.667.310/0001-98, com sede na Travessa Santo Antônio, nº 24, Parte, São Lourenço, Niterói – RJ, através de sua sócia, **Paula Lischt da Silva Coutinho**, brasileira, solteira, empresária, portadora da carteira de identidade nº 27.010.346-8, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF nº 148.544.347-40, daqui por diante denominada **LOCADOR(A)**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, fundamento no art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/1993, bem como demais legislações, 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 São Lourenço, nº 300, 302, 304, 306/308, São Lourenço, no Município de Niterói- RJ com matrícula no registro de imóveis sob o número 10219-4, 10220-2, 10221-0, 10222-8, conforme descrições constantes nos autos no Processo nº 990000159/2023.

CLÁUSULA TERCEIRA: O prazo da locação será de 12 (doze) meses, com início em 01 de dezembro de 2023 e término em 01 de dezembro de 2024, podendo ser prorrogado por igual período, ficando a LOCATÁRIA responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações assumidas através deste instrumento até a efetiva imissão de posse pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: 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.

PARAGRAFO SEGUNDO: Além do aluguel mensal, compete ao(a) LOCATÁRIO(A) o ônus de todos os **impostos e taxas** que gravem ou venham gravar o imóvel ora locado, assim



compreendidos: imposto predial ou territorial; despesas de condomínio, compreendidas na forma do artigo 23, inciso VII, § 1º, alíneas de "a" a "i", e §§ 2º e 3º, da lei 8.245/91; consumo de água e esgoto, luz e força, gás, telefone; o prêmio de seguro contra incêndio; taxas de coleta de lixo, taxa de iluminação pública, taxa de preservação e extinção de incêndios, bem como de outros tributos e/ou taxas cujo fato gerador seja o imóvel objeto da presente locação, eventualmente criados pelo Poder Público no curso da locação.

CLÁUSULA QUARTA: O aluguel mensal será de R\$40.380,00 (quarenta mil trezentos e oitenta reais), podendo os valores mensais das taxas sofrerem variações.

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 a locadora, mediante depósito em conta Corrente informada pelo locador. O pagamento das parcelas se efetuará até o décimo dia útil de cada mês subsequente ao período considerado, devendo ser emitido recibo pela Locadora.

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: Deixando o(a) LOCATÁRIO(A) de honrar a obrigação de pagar dentro dos prazos pactuados no caput incorrerá em mora, sendo a partir de então exigível a **multa meramente moratória de 10% (dez por cento)** incidente sobre o valor total do débito, compreendido aluguel e demais encargos antecipados pelo(a) LOCADOR(A), além de atualização monetária calculada com base na legislação em vigor à época da infração e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sem prejuízo da adoção das medidas judiciais cabíveis.

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 quer der causa, desde que não provenientes de seu uso normal; b) a restituir o imóvel, finda ou rescindida a locação, no estado em que o está recebendo, ou seja: com pintura nova e uniforme na cor branca, com tinta Premium base acrílica; portas internas e externas com fechadura completa em perfeito estado, com pintura nova na cor gelo, com tinta coralit acetinado; piso folheado em madeira, em perfeito estado; instalações elétricas em perfeito estado de funcionamento com tomadas e interruptores completos; luminárias em perfeito estado e com lâmpadas; instalações hidráulicas em perfeito estado, com vaso sanitário com caixa acoplada, lavatório com torneira de metal, piso cerâmico, paredes com azulejo até ao teto, tudo em perfeito estado de conservação e funcionamento; c) nenhuma modificação poderá ser feita no imóvel sem a prévia e escrita autorização do LOCADOR e, ainda que autorizada, o imóvel deverá ser restituído finda ou rescindida a locação, com o mesmo layout em que está sendo entregue. d) No caso de utilização de divisórias que venham a danificar o piso, deverá a LOCATÁRIA, quando da devolução do imóvel, colocar novo piso em todo o imóvel, da mesma marca e modelo.

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 contra o risco de incêndio, desmoronamento, raio e explosão, pelo valor estimado de reconstrução do mesmo, cabendo o respectivo ônus ao LOCATÁRIO.

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, desde que o fato não decorra de culpa do LOCATÁRIO.

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.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se comprovada a prática de ato lesivo à administração pública, nos termos do art. 5 da Lei 12.846/13, o instrumento poderá ser rescindido sem prejuízo da aplicação de multa.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Valor do contrato e dotação orçamentária – O valor global deste contrato é estimado em R\$ 484.560,00 (quatrocentos e oitenta e quatro mil quinhentos e sessenta reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas decorrentes do presente contrato, no correrão à conta do orçamento da EMUSA da seguinte forma: pelo PT 5351.15.122.0145.6251, ND 3.3.90.39.00, FT 704, Empenho nº 488/2023.

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 QUARTA: 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.



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Empresa Municipal de
Moradia, Urbanização e
Saneamento - EMUSA

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: – 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, 29 de dezembro de 2023.

Paula Coutinho

LOCADOR

Antonio C. Lourosa S. Junior
Presidente EMUSA
Mat. 42411

LOCATÁRIO

Testemunhas:

1. NOME: Carlos Alberto Bittencourt O. Junior CPF/CNPJ: 09043848700

2. NOME: [Assinatura] CPF/CNPJ: 047552837-00