

CONTRATO N° 53/2025**Dispensa de Licitação n.º 22/2025**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A EMPRESA DE INFRAESTRUTURA E OBRAS DE NITERÓI - ION COMO LOCATÁRIA, E FUSAO CONSULTORIA E ASSESSORIA PATRIMONIAL LTDA. COMO LOCADOR.

A EMPRESA DE INFRAESTRUTURA E OBRAS DE NITERÓI - ION, 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**,

██████████ doravante denominada simplesmente ION ou LOCATÁRIA, e FUSAO CONSULTORIA E ASSESSORIA PATRIMONIAL LTDA, inscrita no CNPJ nº 05.649.882/0001-34, com sede na Rua Visconde de Sepetiba, 935, loja 125, Centro, Niterói – RJ, através de seu Sócio-Administrador FRANCISCO ERNANI DA SILVA, ██████████

_____, representando como procuradora os proprietários CLAUDINO DE OLIVEIRA, _____, _____, _____, ALAIR REGINO DE OLIVEIRA. _____

_____ doravante, denominada simplesmente, LOCADOR, resolvem celebrar o presente Contrato de Locação, com fundamento no **Processo Administrativo nº 9900177124/2025**, que se regerá pelas normas do com fundamento no **art. 29, inciso V da Lei nº 13.303/2016 c/c art. 165, V, do Regulamento de Licitações e Contratos da ION**, 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 **13.303/2016**.

CLÁUSULA SEGUNDA: O objeto do presente contrato é a locação de imóvel constituído pela sala nº 1220, sem vaga de garagem, no Edifício Tower 2000, sito a Rua Visconde de Sepetiba nº 935, Centro – Niterói/RJ com matrícula no registro de imóveis sob os números 196.899-9, conforme descrições constantes nos autos no Processo nº 9900177124/2025.

CLÁUSULA TERCEIRA: O prazo da locação será de 12 (doze) meses, com início em 02 de outubro de 2025 e término em 02 de outubro de 2026, 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.

PARÁGRAFO 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.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Durante o prazo de vigência do contrato, o LOCATÁRIO poderá rescindi-lo mediante pagamento de multa compensatória ao LOCADOR ora fixada em 03 (três) alugueres, aplicável proporcionalmente ao período contratual não cumprido.

PARÁGRAFO QUARTO: Havendo interesse das partes na renovação do presente contrato, uma vez ajustas as novas bases contratuais, deverá ser formalizado termo aditivo de renovação contratual.

CLÁUSULA QUARTA: O aluguel mensal será de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescidos de R\$ 1.470,46 (mil quatrocentos e setenta reais e quarenta e seis centavos) referente ao condomínio, R\$ 325,21 (trezentos e vinte e cinco reais e vinte e um centavos), referente ao IPTU mensal e taxa de incêndio mensal R\$ 10,66 (dez reais e sessenta e seis centavos), podendo os valores 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: Banco Santander, Agência 3399, Conta Corrente 13000373-1 em Nome de



FUSAO CONSULTORIA E ASSESSORIA PATRIMONIAL LTDA, 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 que 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, conforme laudo de vistoria de imóvel; 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: Nenhuma benfeitoria, seja de que natureza for, autorizadas ou não pelo LOCADOR, serão indenizáveis e nem autorizarão o exercício do direito de retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA: Caberá ao LOCADOR manter seguro o imóvel contra o risco de incêndio, desmoronamento, raio e explosão, pelo valor estimado de reconstituição 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.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Valor do contrato e dotação orçamentária – O valor global deste contrato é estimado em R\$ 45.675,96 (quarenta e cinco mil seiscentos e setenta e cinco reais e noventa e seis centavos).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas decorrentes do presente contrato, no correrão à conta do orçamento da ION da seguinte forma: No exercício de 2025, pelo PT 5351.15.122.0145.6251, ND 3.3.90.39.00, FT 1.899.50 e Empenho 387/2025.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas, devendo ser empenhadas no início de cada exercício.

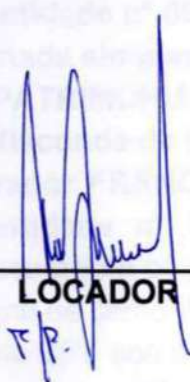


CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O LOCADOR já apresentou, e consta do processo, a documentação relativa ao imóvel locado e apresenta, neste ato, os documentos comprobatórios das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente contrato.

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, 02 de outubro de 2025.



LOCADOR



LOCATÁRIO

Testemunhas:

Assinado digitalmente por:
Antonio Carlos Lourosa de
Souza Junior
...749.877...
Data: 02/10/2025 14:24

1 .NOME: _____ CPF/CNPJ: _____

2. NOME: _____ CPF/CNPJ: _____