



PREFEITURA DE
SÃO GONÇALO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Termo de Contrato de Locação de Imóvel celebrado entre o **MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO**, por meio da Secretaria Municipal de Fazenda, como **LOCATÁRIO**, e **JOSÉ HENRIQUE DE AZEVEDO GONÇALVES**, como **LOCADOR**.

Aos oito dias do mês maio de do ano de dois mil e vinte e três, **MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO**, pessoa jurídica de direito público, com sede na Av. Pres. Kennedy, 721 - Centro, São Gonçalo - RJ, 24445-000, doravante denominado **LOCADOR**, neste ato representado pelo **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA**, o Senhor **RANDHAL JULIANO BARRETO COELHO**, brasileiro, funcionário público inscrito no CPF sob o n. 081.535.917-97, Carteira de Identidade n. 108394081-DICRJ, e de outro lado **JOSÉ HENRIQUE DE AZEVEDO GONÇALVES**, brasileiro, economista, inscrito no CPF sob o n° 754.684.927-68, carteira de identidade n° 062561071- IFP/RJ, doravante denominado **LOCATÁRIO**, tem justo e acordado o presente Contrato de Locação de Imóvel, que é celebrado em decorrência da dispensa de licitação realizada através do processo administrativo n° 9244/2023, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A presente locação se regerá pela Lei Federal n° 8.245, de 19.10.91 e suas alterações, e no que couber, pela Lei Federal n° 8.666, de 21.06.93, e suas alterações.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

O objeto do presente Contrato é a locação do imóvel situado na Rua Sá Carvalho, n° 135, Brasilândia, neste Município, matrícula no RGI sob n° 22.616.

Parágrafo Único - A licitação foi dispensada, conforme decisão publicada no Diário Oficial do Município de São Gonçalo no dia 18 de abril de 2023.

CLÁUSULA TERCEIRA – PRAZO

O presente Contrato de Locação terá prazo determinado de **12 (doze) meses**, a contar de sua assinatura, podendo ser prorrogado, na forma da Lei.

Parágrafo Único - O Município poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, quando justificadas razões de interesse público, ou quando ocorrer caso fortuito ou força maior, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o locador com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA QUARTA - VALOR DO ALUGUEL

O aluguel mensal da locação, a partir de 08 de maio de 2023 será de **R\$ 11.514,00 (onze mil reais e quinhentos e quatorze reais)**, valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do PA nº 9244/23.

Parágrafo Primeiro – **Reajuste** – O aluguel ora fixado sofrerá reajuste anual, segundo a variação do índice IPCA-E.

Parágrafo Segundo – **Extinção do Índice** - Em caso de extinção do índice escolhido deverá ser aplicado, para o fim acima, o índice substitutivo do mesmo, ou então, caso não venha a existir outro em substituição, o índice oficial legalmente estabelecido pelas autoridades competentes, ou entre os índices disponíveis, o mais favorável à Administração.

Parágrafo Terceiro – **Encargos** - Fica repassado ao MUNICÍPIO o ônus dos encargos tributários de prêmios de seguro contra incêndio, água, luz, esgoto e outros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, devendo o LOCADOR ser reembolsado pelo respectivo valor, sem quaisquer acréscimos ou multas, mediante a apresentação prévia dos respectivos documentos, quando tiver de efetuar pessoalmente o pagamento.

Parágrafo Quarto - **Forma de Pagamento** – O aluguel e os demais encargos locatícios serão pagos mensalmente, até o dia 10 (dez), mediante crédito em conta corrente bancária do LOCADOR, nº 31483, na Agência 543 do Banco Bradesco.

Parágrafo Quinto – **Multa** – O valor dos pagamentos eventualmente efetuados com atraso sofrerá a incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die* entre o 10º (décimo) dia do mês e a data do efetivo pagamento.



PREFEITURA DE
SÃO GONÇALO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

CLÁUSULA QUINTA - VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título universal ou singular, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido, obrigando-se o adquirente a respeitar o presente, comprometendo-se o LOCADOR a registrá-lo/averbá-lo no competente cartório do RGI, no prazo de 30 (trinta) dias, para os fins do art. 576 do Código Civil/2002, do art. 167, I, "3", da Lei nº 6.015, de 31.12.73 e do art. 8º da Lei nº 8.245, de 18.10.91 e a fazer constar a existência da locação em qualquer instrumento que venha a firmar com referência ao imóvel, respeitado o direito de preferência do MUNICÍPIO, previsto no art. 27 da Lei de Locações.

Parágrafo único - Caso o LOCADOR não efetue o registro do contrato de locação no prazo estabelecido no *caput*, o MUNICÍPIO poderá suspender o pagamento dos alugueres, até que a obrigação seja cumprida.

CLÁUSULA SEXTA - CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS

O MUNICÍPIO obriga-se a 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, bem como a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme vistoria realizada no início da locação, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

Parágrafo Primeiro - **Reparos à conta do Locador** - Obriga-se o LOCADOR a executar as reparações de que venha a necessitar o imóvel locado, destinadas a repor o mesmo nas condições de habitabilidade, segurança e higiene.

Parágrafo Segundo - **Benfeitorias** - O MUNICÍPIO poderá realizar benfeitorias no imóvel locado, com vistas à sua melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem detrimento do imóvel.

Parágrafo Terceiro - **Direito de Retenção** - O MUNICÍPIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução de benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las ele próprio, bem como no caso de benfeitorias úteis que forem realizadas, desde que autorizadas.

CLÁUSULA SÉTIMA - UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel locado poderá ser utilizado por quaisquer órgãos da Administração Direta ou Indireta do Município de São Gonçalo.



PREFEITURA DE
SÃO GONÇALO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

CLÁUSULA OITAVA - MORA

O LOCADOR reconhece ao MUNICÍPIO, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em qualquer circunstância e sem as limitações estabelecidas no art. 62, parágrafo único da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA NONA – SEGUROS

Caberá ao LOCADOR 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 (Cláusula Terceira, Parágrafo Quarto).

CLÁUSULA DÉCIMA - IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

No caso de incêndio ou de 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 de uso; b) considerar rescindido o presente contrato, sem que ao LOCADOR assista o direito a qualquer indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - VALOR E EMPENHO

O valor global deste contrato é estimado em R\$ 138.168,00 (cento e trinta e oito mil e cento sessenta e oito reais), e correrá à conta do Programa de Trabalho 04.122.1001.2103 Natureza da Despesa: 3.3.90.36.00 Fonte: 1.500.0000.0000, tendo sido empenhada a importância de R\$ 80.598,00 (oitenta mil e quinhentos e noventa e oito reais) e ,através da Nota de Empenho nº 967/2023 emitida em 05/05/2023, ficando o restante a ser empenhado à conta do orçamento do próximo exercício.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – FORO

Fica eleito o Foro do Município de São Gonçalo para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenham ou venham a ter por mais especial ou privilegiado que seja.



PREFEITURA DE
SÃO GONÇALO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – PUBLICAÇÃO

O MUNICÍPIO promoverá a publicação do extrato deste instrumento no Diário Oficial do Município no prazo de 20 (vinte) dias contados da sua assinatura, às suas expensas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOCUMENTAÇÃO

O LOCADOR apresentou, neste ato, os documentos legais comprobatórios do atendimento das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente termo e a prova de seus direitos sobre o imóvel, inclusive certidão de ônus reais atualizada.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

Durante a vigência deste contrato, o acompanhamento e a fiscalização serão exercidos por servidor designado para esse fim.

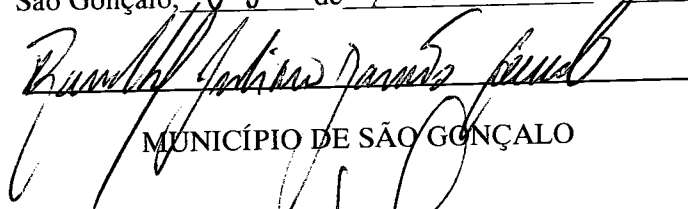
Parágrafo Único – O representante anotará em registro próprio todas as ocorrências referentes ao descumprimento deste contrato, solicitando ao LOCADOR as providências necessárias à regularização das faltas ou defeitos observados.

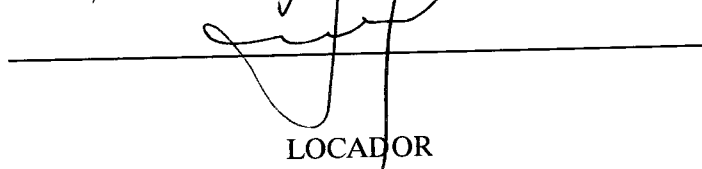
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FISCALIZAÇÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA

O MUNICÍPIO providenciará a remessa de cópias autênticas do presente instrumento ao órgão de controle interno do Município no prazo de 5 (cinco) dias contados da sua assinatura e ao Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro no prazo de 10 (dez) dias, contados da sua publicação.

E por estarem justos e acordados, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

São Gonçalo, 08 de maio de 2023



MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO


LOCADOR

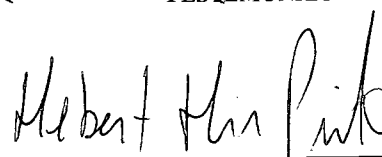


PREFEITURA DE
SÃO GONÇALO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA



TESTEMUNHA Téc. Ad. Esp. Anec.
Hac. 20.335



TESTEMUNHA Analista em Cont. Públicas
Mat. 22419