



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BARRA**

## **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

CONTRATO Nº 008/2021 REFERENTE AO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 134/2021 QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BARRA E MARILENA CINTRA ROCHA.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BARRA**, inscrita no CNPJ sob o nº 32.012.189/0001-29, com sede na Rua Barão de Barcelos, nº 88 – Centro, São João da Barra/RJ, CEP 28.200-000, doravante denominada LOCATÁRIA, na pessoa do seu presidente, o Sr. ELÍSIO ALBERTO DA SILVA RODRIGUES, brasileiro, vereador, portador da Carteira de Identidade nº 10. [REDACTED] expedida pelo IFP-RJ, inscrito no CPF sob nº 039. [REDACTED], com endereço comercial na Rua Barão de Barcelos, nº 88 – Centro, São João da Barra/RJ, CEP 28.200-000, e a Sra. **MARILENA CINTRA ROCHA**, brasileira, casada portadora da Carteira de Identidade nº 04.751.949-1 expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 777. [REDACTED] [REDACTED], residente e domiciliada na [REDACTED] [REDACTED] doravante denominada LOCADORA, resolvem celebrar este instrumento, mediante as cláusulas e condições a seguir aduzidas:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

O contrato tem por objeto a locação de imóvel urbano situado na Rua João Francisco de Almeida, nº 39, altos – Centro, sendo utilizado 330,19 m<sup>2</sup> (trezentos e trinta vírgula dezenove metros quadrados) do 2º piso e mais 269,81 m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e nove vírgula oitenta e um metros quadrados) da parte superior 3º piso, onde atualmente é utilizado como terraço, para ampliação e adaptação das instalações do anexo da Câmara Municipal, totalizando uma área de 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados).

O imóvel, inscrito na Prefeitura Municipal sob o nº 0063240, será para abrigar os gabinetes dos vereadores e setores administrativos da Câmara Municipal de São



João da Barra.

Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, o Processo de Administrativo nº 134/2021.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

O presente contrato foi firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, que a autoriza na hipótese de “compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

A LOCADORA obriga-se a:

- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- II. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, par fins de avaliação por parte da Câmara Municipal;
- III. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- IV. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- V. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- VI. Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VII. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- VIII. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de



- iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- IX. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
  - X. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
  - XI. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
  - XII. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
  - XIII. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
  - XIV. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E DAS RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

A LOCATÁRIA obriga-se a:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- III. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- IV. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os



reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

- VI. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- VIII. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- IX. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- X. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que sejam visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS**

As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

§ 1º A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

§ 2º Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído tapetes, divisórias e etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

§ 3º Finda a locação, será o imóvel devolvido à LOCADORA, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações



decorrentes do uso normal.

## **CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL**

O valor do aluguel mensal é de R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

§ 1º Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportados proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, após a vistoria e liberação do imóvel para uso.

§ 2º O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO**

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

§ 1º Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 05 (cinco) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

§ 2º Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do Art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

§ 3º O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.



§ 4º O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

§ 5º Havendo erro na apresentação do documento e cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstancia que impeça a liquidação da despesa o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

§ 6º Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

§ 7º O pagamento será efetuado em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

§ 8º Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

§ 9º A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

§ 10. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

Sendo:

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido;

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BARRA**

I – ( 6 / 100 ) / 365

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento

VP = Valor da Parcela em atraso.

### **CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO**

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a partir da data da sua assinatura, nos termos do Art. 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração ser prorrogado por períodos sucessivos.

§ 1º Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública, sendo que na prorrogação será efetuada a correção tendo por base a variação acumulada do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), sendo que no caso de sua extinção, por outro índice que vier a ser fixado, de acordo com os dispositivos legais vigentes, ou através de acordo entre as partes em função de mudanças de preços do mercado imobiliário de São João da Barra.

§ 2º A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

§ 3º Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

### **CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA EM CASA DE ALIENAÇÃO**

Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do Art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas



decorrentes por conta da LOCADORA.

### **CLÁUSULA DEZ – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes da presente contratação correrão a conta de recursos específicos consignados na Lei Orçamentária Anual de São João da Barra, na dotação abaixo discriminada:

Programa de Trabalho: 01.01.010.311.801.2.001

Natureza da Despesa: 3.3.90.36.00

### **CLÁUSULA ONZE – DA FISCALIZAÇÃO**

A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Câmara Municipal ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência ao Presidente da Câmara Municipal.

§ 1º A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o Art. 70 da Lei nº 8.666, 1993.

§ 2º O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário a regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

§ 3º As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

§ 4º A LOCADORA poderá indicar um representante para representa-lo na execução do contrato.



## **CLÁUSULA DOZE – DAS ALTERAÇÕES**

Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

## **CLÁUSULA TREZE – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

A inexecução total ou parcial do contrato ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará à LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa moratória de até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação até o limite de 10 (dez) dias.
- c) Multa compensatória de até 12% (doze por cento) sobre o valor total do contrato no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;
- d) Suspensão de licitar e impedimentos de contratar com a Câmara Municipal de São João da Barra, pelo prazo de até dois anos;
- e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;
- f) A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

§ 2º A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

§ 3º A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em



consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Câmara Municipal, observando o princípio da proporcionalidade.

§ 4º As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da Câmara Municipal de São João a Barra.

§ 5º Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela Câmara Municipal de São João da Barra.

§ 6º As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

#### **CLÁUSULA QUATORZE – DAS MEDIDAS ACAUTELADORAS**

Consoante o Art. 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

#### **CLÁUSULA QUINZE – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

A LOCATÁRIA, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta a LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

§ 1º A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

§ 2º Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no Art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.



§ 3º Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do Art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

§ 4º Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do Art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida resolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

§ 5º Na hipótese do parágrafo acima, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no Art. 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no Art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

§ 6º Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

§ 7º O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente a LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

§ 8º Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS – DOS CASOS OMISSOS**

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BARRA**

### **CLÁUSULA DEZESSETE – DA PUBLICAÇÃO**

Incumbirá à LOCATÁRIA providenciar a publicação do extrato deste contrato na Imprensa Oficial.

### **CLÁUSULA DEZOITO – DO FORO**

Fica eleito o foro da Comarca de São João da Barra para dirimir as divergências e/ou litígios decorrentes da interpretação e/ou execução do presente documento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Subscvem o contrato em 02 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, na presença das testemunhas infra-assinadas.

São João da Barra, 01 de julho de 2021

**Elísio Alberto da Silva Rodrigues**  
Presidente  
Câmara Municipal de São João da Barra  
LOCATÁRIA

**Marilena Cintra Rocha**  
LOCADORA

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
CPF

\_\_\_\_\_  
CPF

#Dados tratados de acordo com a Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD)