



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS**  
SECRETARIA DE SAÚDE

LIVRO nº 113  
FOLHA nº 061

**CONTRATO Nº 139 /2024/SSA**  
**PROCESSO Nº 2023049900**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS, TENDO COMO ÓRGÃO GESTOR A SECRETARIA DE SAÚDE, E OS PROPRIETÁRIOS LETÍCIA CARPANEZ PAIVA E VOLNEY MORANDO DE PAIVA FILHO, conforme autorização do SECRETÁRIO DE SAÚDE às fls. 40, constante do processo administrativo nº 2023049900.**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, o **MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ nº 29.172.467/0001-09, com sede na Praça Nilo Peçanha, nº 186, Centro, Angra dos Reis / RJ, CEP: 23.900-901, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIO**, tendo como órgão gestor a **SECRETARIA DE SAÚDE**, representado neste ato, por força do Decreto Municipal nº 11.888, de 25 de janeiro de 2021, pelo **SECRETÁRIO DE SAÚDE, Sr. RODRIGO CARDOSO RAMOS**, nomeado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito através da Portaria nº 080/2024, de 31 de janeiro de 2024, publicada no BO nº 1.835, de 31 de janeiro de 2024, e portador da matrícula funcional nº 30948 e do outro lado, os proprietários **LETÍCIA CARPANEZ PAIVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº [REDACTED], portadora do RG nº [REDACTED] **VOLNEY MORANDO DE PAIVA FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº [REDACTED] portador do RG nº [REDACTED] neste ato representados por sua procuradora e corretora, Sra. FERNANDA ELIAS ROSA, portadora da carteira de identidade do CRECI/RJ nº 58.227, estabelecida com escritório à Travessa Miguel Elias Miguel, nº 35, sala 110, Centro, em Angra dos Reis, RJ conforme procuração outorgada pelos proprietários do imóvel, devorante designado **LOCADORES**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO nº 139/2024**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133, de 2021, na Lei Federal n.º 8.245, de 1991, bem como demais legislações, do instrumento convocatório, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA: DISPOSIÇÕES INICIAIS**

A presente locação se regerá pela Lei Federal n.º 8.245, de 1991, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei Federal n.º 14.133/2021.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO**

O presente Contrato tem por objeto a locação de imóvel localizado na Praça Chefe Cotta, nº 16, TÉRREO -APTO 101, São Bento, Centro – Angra dos Reis, inscrição do IPTU sob o nº 01.06.005.0034.001, no CBMERJ sob os nºs 3283264-4 e 3283265-1 e na CEDAE sob o nº



0919373-2 e ENEL medidores nºs 12489786 e 3851137, com 165,76 m<sup>2</sup> de área total construída para instalação e funcionamento do **Núcleo Especializado de Atenção a Saúde de Pessoa com Transtorno do Espectro Autista de Angra dos Reis- NuTear.**

#### **CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO**

O prazo da locação será de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de assinatura do presente ajuste.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Fica estipulado uma multa de 03 (três) vezes o valor do aluguel em vigor na data da infração contratual, cobrável proporcionalmente ao prazo restante para cumprimento do contrato (Art. 414 do Código Civil) a ser pago pelo locatário aos locadores, por devolução antecipada do imóvel durante o prazo estipulado do Contrato.

**CLÁUSULA QUARTA: DO PREÇO DO CONTRATO** – O valor global deste contrato é R\$168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais), sendo o aluguel mensal será de R\$7.000,00 (sete mil reais), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo n.º 2023049900.

#### **CLÁUSULA QUINTA CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

O aluguel será pago mensalmente, até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido, mediante crédito na conta da procuradora e corretora dos LOCADORES, banco Santander (033) - Agência: 3020 – Conta Corrente 01084584-9 da instituição financeira contratada pelo Município, correspondente ao boleto bancário entregue com antecedência pelos LOCADORES e correrão por conta do LOCATÁRIO o pagamento dos encargos locatícios de água, luz, IPTU e DATI, que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel durante a ocupação do mesmo.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – A simples falta de pagamento do preço mensal da presente locação e encargos nos prazos devidos, constituirá o LOCATÁRIO em mora, automaticamente, sem necessidade de notificação ou interpelação judicial ou extra judicial. Sem prejuízo das demais sanções previstas neste Contrato, no caso de atraso do pagamento dos aluguéis e encargos sobre o valor devido incidirá 10% (dez por cento) de multa e juros à taxa de 1% (um por cento) ao mês.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – O aluguel será cobrado pelos LOCADORES, mediante a apresentação do boleto bancário emitido pela procuradora e corretora dos LOCADORES elaborado com observância da Legislação em vigor, com a indicação do valor a ser pago.



**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Na ocorrência de reajuste do aluguel, na forma da cláusula sétima, os boletos bancários mencionados no parágrafo anterior, deverão contemplar o valor já reajustado, que será conferido pelos agentes responsáveis pela fiscalização do contrato.

**PARÁGRAFO QUARTO** – Havendo mora dos LOCADORES no encaminhamento do boleto 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, acrescido de juros moratórios de 6% (SEIS POR CENTO) ao ano.

**CLÁUSULA SEXTA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas com a execução do presente contrato correrão à conta das seguintes dotações orçamentárias, para o corrente exercício de 2024, assim classificados: ficha nº 20242965; dotação orçamentária: 27.2701.10.301.0183.2745.33903615; fonte de recurso: 16210000; empenho nº 817, de 17/04/2024, no valor de R\$58.333,33 (cinquenta e oito mil, trezentos e trinta e três reais).

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

**CLÁUSULA SÉTIMA: DO REAJUSTE**

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 ou estando negativo, 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.



### **CLÁUSULA OITAVA: DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL**

Destinado a instalação da Secretaria de Saúde. Caso compatível, o imóvel locado poderá ser utilizado por qualquer órgão da Administração Direita ou Indireta do Município de Angra dos Reis.

### **CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

O Município, ora LOCATÁRIO, 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 e fotos em pen drive, entregues ao representante do LOCATÁRIO, que acusa o recebimento, que são partes integrantes deste contrato de locação, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Reverterão ao patrimônio dos LOCADORES todas as benfeitorias necessárias, uteis ou voluptuárias, realizadas no imóvel, objeto da locação, não ensejando ao LOCATÁRIO direito de retenção ao término da locação nem possibilitando a exigência de qualquer indenização por conta das mesmas, ainda que tenham sido realizadas com o consentimento dado por escrito pelos LOCADORES.

### **CLÁUSULA DÉCIMA: DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES**

Os proprietários, ora LOCADORES, obrigam-se:

1. manterem seguro o imóvel pelo valor que entenderem adequado, correndo por suas contas o pagamento dos prêmios correspondentes, excetuados os relativos aos seguros contra fogo.
2. 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 Federal n.º 8.245, de 1991, **LOCADORES**, promoverão 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.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA SUCESSÃO CONTRATUAL**

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, obrigam-se os **LOCADORES** a fazerem 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 SEGUNDA: DOS RISCOS DO CONTRATO**

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 os **LOCADORES** a prorrogarem 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 os **LOCADORES** assistam qualquer direito de indenização.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA PURGA DA MORA**

Os **LOCADORES** reconhecem ao Município, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no art. 62, parágrafo único, da Lei Federal n.º 8.245, de 1991.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA PUBLICIDADE DO CONTRATO**

O LOCATÁRIO promoverá a publicação do extrato deste instrumento no Boletim Oficial do Município no prazo legal.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE OU POSSE DO IMÓVEL**

Os **LOCADORES** já apresentaram, e consta do processo, a documentação relativa ao imóvel locado e apresentam, neste ato, os documentos comprobatórios das condições jurídicas pessoais indispensáveis à lavratura do presente contrato.



### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DO FORO DE ELEIÇÃO

Fica eleito o Foro da Cidade de Angra dos Reis, para dirimir qualquer litígio decorrente do presente contrato que não possa ser resolvido por meio amigável, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim acordes em todas as condições e cláusulas estabelecidas neste contrato, firmam as partes o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual forma e teor, depois de lido e achado conforme, em presença de testemunhas abaixo firmadas.

Angra dos Reis, 19 de junho de 2024.

*Rodrigo Cardoso Ramos*

**MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS**  
RODRIGO CARDOSO RAMOS  
SECRETÁRIO DE SAÚDE  
(LOCATÁRIO)

*Rodrigo Cardoso Ramos*  
Secretário Municipal de Saúde  
Prefeitura Municipal de Angra dos Reis  
Matrícula 30948

*Fernanda Elias Rosa*

**LETÍCIA CARPANEZ PAIVA E VOLNEY MORANDO DE PAIVA FILHO**  
FERNANDA ELIAS ROSA  
(PROCURADORA E CORRETORA)  
(LOCADORES)

### TESTEMUNHAS:

NOME *Família Nilma dos Santos Barbosa*  
CPF: *xxx.067.222-97*

NOME *Paulo Luiz Rosa Amira Vieira*  
CPF: *xxx.977.367-11*