



**CONTRATO Nº 096/2024.**

**PROCESSO SEI-2024-070000093  
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE  
ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE  
ANGRA DOS REIS, TENDO COMO ÓRGÃO  
GESTOR A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO,  
JUVENTUDE E INOVAÇÃO E FAROL  
EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES  
LTDA.**

O MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS, tendo como órgão gestor a SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, JUVENTUDE E INOVAÇÃO, com sede na Praça Nilo Peçanha, 186, Centro, Angra dos Reis/RJ, representado neste ato pelo Sr. **CARLOS ALEXANDRE LIMA NOGUEIRA**, Matrícula [REDACTED], portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED] DETRAN/RJ e inscrito no CPF sob nº [REDACTED], com competência delegada através da Portaria Municipal nº 740, de 30 de dezembro de 2020 e Decreto Municipal nº 11.888 de 25 de janeiro de 2021, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIO**, e **FAROL EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, localizado na Rua Av. Ayrton Senna, nº 600, Praia do Anil, Angra dos Reis/RJ, inscrito no CNPJ sob o nº [REDACTED], daqui por diante denominada **LOCADOR**, representado neste ato por **SERGIO LOURENÇO MOTA DA FONSECA**, domiciliado na Estrada Vereador Benedito Adelino, nº 6083, Vila Velha, Angra dos Reis/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº [REDACTED], resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, na Lei Federal nº 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 nº 8.245, de 1991, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei Federal nº 14.133/2021.

**CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO**

O objeto do presente contrato é a Locação do imóvel localizado à Rodovia Procurador Haroldo Fernandes Duarte, S/N, Km 97, Japuiba, Angra dos Reis/RJ, CEP 23.934-000, composto de 2 pavimentos. O térreo possui um salão amplo e dois banheiros; O andar superior conta com um escritório, sala de reunião, cozinha, sala administrativa e depósito com prateleiras. Perfazendo uma área total construída de 742,60 m<sup>2</sup>. Inscrição IPTU nº [REDACTED]



### CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO

O prazo da locação será de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da publicação do extrato do presente ajuste no Boletim Oficial do Município.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – 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.

### CLÁUSULA QUARTA: DO PREÇO DO CONTRATO

O valor global deste contrato é estimado em R\$ 432.000,00 (quatrocentos e trinta e dois mil reais), correspondente ao aluguel mensal de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo n.º 2024007190.

### CLÁUSULA QUINTA: CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O aluguel e os encargos locatícios, serão pagos mensalmente, mediante crédito na conta bancária do **LOCADOR**, de n.º [REDACTED], na Agência [REDACTED], Banco Itaú, da instituição financeira contratada pelo Município, até 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao vencido.

**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 reajuste 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** – 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:

Dotação Orçamentária: 20.2012.12.361.0204.2157.33903615.15730000

Dotação Orçamentária: 20.2012.12.361.0204.2157.33903910.15730000

Dotação Orçamentária: 20.2012.12.361.0204.2157.33903910.15500000

Dotação Orçamentária: 20.2012.12.361.0204.2157.33903910.15000000

Para o corrente exercício de 2024, as despesas correrão por conta do empenho nº 2222, de 09/04/2024, no valor de R\$ 156.600,00 (cento e cinquenta e seis mil e seiscentos reais), Ficha nº 20242810.

**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, 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.**

O imóvel objeto deste contrato é destinado à instalação do Centro de Distribuição e Logística da SEJIN.



**PARÁGRAFO ÚNICO** - 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, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

**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 Federal 8.245/91. As benfeitorias volutuárias 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: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

O proprietário, ora **LOCADOR**, obriga-se:

- a) Caberá ao **LOCADOR** manter seguro o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, excetuados os relativos aos seguros contra fogo.
- b) 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, o **LOCADOR**, promoverá 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, 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 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 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.

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

O **LOCADOR** reconhece 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 Município providenciará a publicação, em extrato, do presente instrumento contratual no Boletim Oficial do Município e o envio de cópia autenticada ao Tribunal de Contas do Estado, nos prazos de 10 (dez) e 05 (cinco) dias, respectivamente, contados da assinatura.

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

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 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 03 (três) vias de igual forma e teor, depois de lido e achado conforme, em presença de testemunhas abaixo firmadas.

Angra dos Reis, 09 de abril de 2024.

Carlos Alexandre Lima Nogueira  
Secretário Executivo de Gestão Educacional  
Mat. 27775

**CARLOS ALEXANDRE LIMA NOGUEIRA**  
Secretário-Executivo de Gestão de Educacional

**SERGIO LOURENÇO MOTA DA FONSEC**  
FAROL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Testemunhas:  
(carimbar e assinar)

1-

Rafael Faulha de Gouveia  
Coord. de Projetos, Convênios  
e Contratos  
Mat. 17388

2-

Carla de Lima Teixeira  
Diretora do Departamento de  
Gestão Administrativa  
Matr.: 17685