**CONTRATO Nº 98/2020.**

**Processo nº 510000712/2017**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A EMPRESA MUNICIPAL DE MORADIA, URBANIZAÇÃO E SANEAMENTO - EMUSA E EDUARDO BRITTO DOS SANTOS DIZ E ELIANA MARIA LIMA SOUTO DOS SANTOS DIZ.**

**EMPRESA MUNICIPAL DE MORADIA, URBANIZAÇÃO E SANEAMENTO - EMUSA,** 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, Reinaldo Macedo Costa Pereira**, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade **nº 08559230-1 IFP/RJ,** inscrito no **CPF/MF sob o nº 012.690.587-89, doravante denominada simplesmente EMUSA ou LOCATARIA***,* e **EDUARDO BRITTO DOS SANTOS DIZ**, brasileiro, casado, arquiteto, identificado na cédula de identidade **nº A2664-6 CAU-BR-RJ,** inscrito no **CPF/MF sob o nº 173.579.777.49** residente e domiciliado na Estrada do Chibante, lote 22, S/Nº - Pendotiba – Niterói/RJ, e sua cônjuge **ELIANA MARIA LIMA SOUTO DOS SANTOS DIZ**, brasileira, casada, portadora da cédula de identidade n° 81.275.513-0, inscrito no CPF n° 306.838.077-49, daqui por diante denominada **LOCADOR(A)***,* resolvem celebrar o presente **Contrato de LOCAÇÃO**, com **fundamento no 24, inciso X da Lei nº 8.666/1993,** bem como demais legislações, do instrumento convocatório, 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 **8.666/1993**.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito à Avenida Rio do Ouro, nº 194, no bairro Rio do Ouro no Município de Niterói, com matrícula no registro de imóveis sob o número 28.906-A e inscrição imobiliária junto a PMN sob o nº 176.019-8, como sendo um imóvel com 24,00 m de frente, 28,00 de fundos por uma linha com três seguimentos de 25,70m mais 9,00 mais 15,80 pelo lado direito e 35,80 pelo lado esquerdo com área total de 912,40 m2 e com área construída de 98,77 m2, conforme laudo de avaliação e descrições constantes nos autos no Processo nº 510000712/2017.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O prazo da locação será de 12 (doze) meses, com início em 15 de outubro de 2020 e término em 15 de outubro de 2021, podendo ser prorrogado por igual período.

**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.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Além do aluguel mensal, a LOCATARIA compromete-se ao pagamento de taxas de luz, agua, IPTU e seguro, recebendo o imóvel livre das despesas acima arrolada, na data da assinatura deste instrumento e quando da devolução entregar o imóvel nas mesmas condições, com estas taxas pagas e todas em dia.

**CLÁUSULA QUARTA:** O aluguel mensal será de R$ 7.473,45 (sete mil quatrocentos e setenta e três reais e quarenta e cinco centavos), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo nº 510000712/2017.

**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 033, Agência 3973, Conta Corrente 01000210-4 em Nome de **EDUARDO BRITTO DOS SANTOS DIZ**, brasileiro, casado, arquiteto, identificado na cédula de identidade **nº A2664-6 CAU-BR-RJ,** inscrito no **CPF/MF sob o nº 173.579.777.49**. O pagamento das parcelas se efetuará até o décimo dia útil de cada mês subsequente ao período considerado, devendosr 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:** 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% ao ano.

**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 quer 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 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias 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:** 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 quarta, parágrafo único).

**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.

**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$89.681,40 (oitenta e nove mil seiscentos e oitenta e um reais e quarenta centavos).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As despesas decorrentes do presente contrato, pelo PT 1051.04.122.0001.2737, ND 3.3.90.36.00, FT 203, O saldo remanescente correrá em dotação própria do orçamento do exercício seguinte.

**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, 15 de outubro de 2020**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**LOCADOR**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**LOCADOR**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**LOCATÁRIO**

**Testemunhas:**

**1 .NOME:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_CPF/CNPJ:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**2. NOME:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_CPF/CNPJ:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**