



**CONTRATO Nº 65/2018.**  
**Processo nº 510002454/2018**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI  
CELEBRAM A EMPRESA MUNICIPAL DE MORADIA,  
URBANIZAÇÃO E SANEAMENTO - EMUSA E LUCIANO DE  
ALCANTARA GARCIA e LUCIANA DA COSTA VIEIRA  
GARCIA**

**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 **LUCIANO DE ALCANTARA GARCIA** e **LUCIANA DA COSTA VIEIRA GARCIA**, brasileiros, casados, ele empresário, ela advogada, identificados nas cédulas de identidade nº **123.521** e **82.983**, inscritos no CPF/MF sob o nº **430.607.067-00** e **012.277.377-39** residente e domiciliado na Rua 02, lote 01, quadra G, Itaipu – Niterói/RJ, neste ato representados por **FUSAO CONSULTORIA E ASSESSORIA PATRIMONIAL LTDA - EPP** inscrita no CNPJ nº 05.649.882/0001-34, com sede na Rua: Visconde de Sepetiba, 935, loja 125, Centro, Niterói – RJ, através de seu Sócio FRANCISCO ERNANI DA SILVA, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 112749-OAB/RJ, inscrito no CPF nº 764.002.717-91 daqui por diante denominada **LOCADOR(A)**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com fundamento no art. 29, inciso V da Lei nº 13.303/2016, bem como demais legislações, 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 **13.303/2016**.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito à Rua Visconde de Sepetiba, nº 935, salas nº 618 e 619, com 01(uma) vaga de garagem, Centro, no Município de Niterói- RJ com matrícula no registro de imóveis sob os números 196.747-0 e 196.748-8 e inscrição imobiliária junto a PMN sob o nº 14.065 e 14.064, conforme descrições constantes nos autos no Processo nº 510002454/2018.



**CLÁUSULA TERCEIRA:** O prazo da locação será de 12 (doze) meses, com início em 01 de agosto de 2018 e término em 01 de agosto de 2019, podendo ser prorrogado por igual período, ficando a LOCATÁRIA responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações assumidas através deste instrumento até a efetiva imissão de posse pelo LOCADOR.

**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, compete ao(a) LOCATÁRIO(A) o ônus de todos os **impostos e taxas** que gravem ou venham gravar o imóvel ora locado, assim compreendidos: imposto predial ou territorial; despesas de condomínio, compreendidas na forma do artigo 23, inciso VII, § 1º, alíneas de "a" a "i", e §§ 2º e 3º, da lei 8.245/91; consumo de água e esgoto, luz e força, gás, telefone; o prêmio de seguro contra incêndio; taxas de coleta de lixo, taxa de iluminação pública, taxa de preservação e extinção de incêndios, bem como de outros tributos e/ou taxas cujo fato gerador seja o imóvel objeto da presente locação, eventualmente criados pelo Poder Público no curso da locação.

**CLÁUSULA QUARTA:** O aluguel mensal será de R\$ 2.453,00 (dois mil e quatrocentos e cinquenta e três reais), acrescidos de R\$ 1.520,00 (mil e quinhentos reais) referente ao condomínio, e R\$ 352,00 (trezentos e cinquenta e dois reais) referente ao IPTU mensal podendo os valores mensais das taxas sofrerem variações.

**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 3399, Conta Corrente 13.000373-1 em Nome de **FUSAO CONSULTORIA E ASSESSORIA PATRIMONIAL LTDA - EPP**, O pagamento das parcelas se efetuará até o décimo dia útil de cada mês subsequente ao período considerado, devendo ser 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:** Deixando o(a) LOCATÁRIO(A) de honrar a obrigação de pagar dentro dos prazos pactuados no caput incorrerá em mora, sendo a partir de então exigível a **multa meramente moratória de 10% (dez por cento)** incidente sobre o valor total do débito, compreendido aluguel e demais encargos antecipados pelo(a)



LOCADOR(A), além de atualização monetária calculada com base na legislação em vigor à época da infração e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sem prejuízo da adoção das medidas judiciais cabíveis.

**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 que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal; b) a restituir o imóvel, finda ou rescindida a locação, no estado em que o está recebendo, ou seja: com pintura nova e uniforme na cor branca, com tinta Premium base acrílica; portas internas e externas com fechadura completa em perfeito estado, com pintura nova na cor gelo, com tinta coralit acetinado; piso folheado em madeira, em perfeito estado; instalações elétricas em perfeito estado de funcionamento com tomadas e interruptores completos; luminárias em perfeito estado e com lâmpadas; instalações hidráulicas em perfeito estado, com vaso sanitário com caixa acoplada, lavatório com torneira de metal, piso cerâmico, paredes com azulejo até ao teto, tudo em perfeito estado de conservação e funcionamento; c) nenhuma modificação poderá ser feita no imóvel sem a prévia e escrita autorização do LOCADOR e, ainda que autorizada, o imóvel deverá ser restituído finda ou rescindida a locação, com o mesmo layout em que está sendo entregue. d) No caso de utilização de divisórias que venham a danificar o piso, deverá a LOCATÁRIA, quando da devolução do imóvel, colocar novo piso em todo o imóvel, da mesma marca e modelo.

**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 seguro o imóvel contra o risco de incêndio, desmoronamento, raio e explosão, pelo valor estimado de reconstituição do mesmo, cabendo o respectivo ônus ao LOCATÁRIO.

**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, desde que o fato não decorra de culpa do LOCATÁRIO.

**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\$ 51.900,00 (cinquenta e um mil novecentos reais).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As despesas decorrentes do presente contrato, no correrão à conta do orçamento da EMUSA da seguinte forma: No exercício de 2018, pelo PT 1051.04.122.0145.4191, ND 3.3.90.36.00, FT 203.

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



PREFEITURA  
**NITERÓI**  
TRABALHANDO SÉRIO,  
SUPERANDO DESAFIOS.

EMUSA

**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, 31 de julho de 2018.



Francisco Ernani da Silva  
Advogado  
OAB/RJ 112749

\_\_\_\_\_  
LOCADOR

\_\_\_\_\_  
LOCATÁRIO

**Testemunhas:**

1. NOME: Francisca da Graça CPF/CNPJ: 101.865.977-50

2. NOME: [Signature] CPF/CNPJ: 113.670.717-47

**12º Ofício de Niterói**  
CARTÓRIO DO 12º OFÍCIO DE NITERÓI

Rua Visconde de Sepetiba, 343 - Centro - Niterói - RJ  
CEP: 24020-206 - Tel.: (21) 2620-3483 - 2620-4768  
Tabelião: William Felisberto Fagundes - Substituto: Pedro Ino Rêgo Barros Picasso

090084  
AA135122

Reconheço a(s) firma(s) por semelhança de:  
REINALDO MACEDO COSTA PEREIRA N. 101366\*\*\*\*\*  
NITERÓI - RJ, 20/08/2018. Total: 7,44 Conf. por  
RHUAN BESSA LOPES Mat. 9420349 em Test.

ECRX 01824 ZEH <http://www.tijr.jus.br> República

**Cartório 12º Ofício de Niterói**  
Rhuam Bessa Lopes  
Escrivente  
Mat. 94/20349