



**CONTRATO Nº 86/2018.  
Processo nº 510000527/2018**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE  
ENTRE SI CELEBRAM A EMPRESA MUNICIPAL  
DE MORADIA, URBANIZAÇÃO E SANEAMENTO  
- EMUSA E JUSTINO NUNES SOARES E JOSÉ  
NUNES FERNANDES**

**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 **JUSTINO NUNES SOARES**, português, solteiro, empresário, identificado na cédula de identidade nº **W149300-Q-/SE/DPMAF/DPF**, inscrito no CPF/MF sob o nº 277.664.387-04 residente e domiciliado na Rua Benjamim Constant, nº 209, Barreto – Niterói/RJ, e **JOSÉ NUNES FERNANDES** português, solteiro, empresário, identificado na cédula de identidade nº **W081705-N-/SE/DPMAF/DPF**, inscrito no CPF/MF sob o nº 306.751.707-53 residente e domiciliado na Rua Benjamim Constant, nº 209, Barreto – 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 **29, inciso V da Lei nº 13.303/16**, 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 Rua Dr. Carlos Maximiano, nº 15/sobrado, no Ponto Cem Reis no Município de Niterói- RJ com matrícula no registro de imóveis sob o número 1755 e inscrição imobiliária junto a PMN sob o nº 57939-1. A assinatura deste instrumento não exonera a LOCATÁRIA dos pagamentos de débitos anteriores, compreendidos no processo administrativo 510002337/2018.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O prazo da locação será de 12 (doze) meses, com início em 01 de março de 2018 e término em 28 de fevereiro de 2019, 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 LOCATÁRIA compromete-se ao pagamento de taxas de luz, água, 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\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).

**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. Além do aluguel mensal, a LOCATÁRIA compromete-se e se obriga ao pagamento das taxas de consumo e serviços de luz, água e esgoto, coleta de lixo, iluminação pública, preservação e extinção de incêndios, bem como do seguro contra incêndio, recebendo o imóvel livre de das despesas acima arroladas, na data da assinatura desse instrumento e quando da devolução entregar o imóvel nas mesmas condições, com estas taxas pagas e todas em dia

**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 multa moratória de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% ao mês ou fração, incidentes sobre o valor do débito corrigido.



**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 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 seguro 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:** O valor global deste contrato é estimado em R\$43.424,64 (quarenta e três mil quatrocentos e vinte e quatro reais e sessenta e quatro centavos).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As despesas decorrentes do presente contrato, no correrão à conta do orçamento da EMUSA da seguinte forma: R\$ 36.187,20 (trinta e seis mil cento e oitenta e sete reais e vinte centavos) à conta do PT 1051.04.122.0145.41917, ND 3.3.90.36.00, FT 203 para atender as despesas neste exercício de 2018, sendo o saldo remanescente R\$ 7.237,44 (sete mil duzentos e trinta e sete reais e quarenta e quatro centavos) será contemplado em dotação própria do orçamento desta empresa no exercício de 2019.



**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, 20 de setembro de 2018.

Francisco Ernani da Silva  
Advogado  
OAB/RJ 112749

LOCADOR

LOCATÁRIO

**Testemunhas:**

1. NOME: Leônia da Silva CPF/CNPJ: 101.305.977-50

2. NOME: Blaine Opms CPF/CNPJ: 156.762.564-34