Contrato FMS n.º 021/2023.
Processo Administrativo n.º 9900021448/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SALAS COMERCIAIS QUE ENTRE SI CELEBRAM A FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE SAÚDE DE NITEROI E A ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

A **FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE SAÚDE DE NITERÓI/FMS**, inscrita no CNPJ sob o n.º 32.556.060/0001-81, com sede na Rua Visconde de Sepetiba, 987, 8º e 9° andares, Centro, Niterói/RJ, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada pela sua presidente, Sra. **ANAMARIA CARVALHO SCHNEIDER**, brasileira, portadora da carteira de identidade de n.º 08.126.609-0 DIC/RJ e inscrita no CPF sob o n.º 379.621.326-04 e a sociedade empresária **ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO,** situada na Avenida Ernani do Amaral Peixoto nº 286, salas 705/706, Centro, Niterói/RJ e inscrita no CNPJ sob o n.º 30.126.734/0001-82, daqui por diante denominada **LOCADORA**, representada neste ato pelo Sr. **IGOR VERÍSSIMO DA SILVA BALDEZ**, brasileiro, portador da carteira de identidade n.º 101564987 IFP/RJ e inscrito no CPF sob o n.º 037.258.327-06, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei n.º 8.666, de 1993, na Lei n.º 8.245, de 1991, bem como demais legislações, o qual será regido pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A presente locação se regerá pela Lei Federal n.º 8.245, de 18.10.91, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei n.º 8.666/93.

CLÁUSULA SEGUNDA: O objeto do presente contrato é a locação das salas comerciais 503, 504, 505, 506 e 507 localizadas na Avenida Ernani do Amaral Peixoto 286, Centro, Niterói/RJ com matrícula no 14º RGI de Niterói sob o nº 5.375, para realocação da Superintendência de Gestão do Trabalho e Educação em Saúde, em decorrência de obras em suas instalações.

CLÁUSULA TERCEIRA: O prazo da locação será de 12 (doze) meses, a contar da publicação do termo contratual no Diário Oficial do Município, podendo ser prorrogado por igual período, ficando a **LOCATÁRIA** responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações assumidas por meio deste instrumento até a efetiva imissão na posse pelo **LOCADOR**.

PARÁGRAFO ÚNICO: A **LOCATÁRIA** 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: O aluguel mensal será de R$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), incluídos os demais encargos locatícios, ofertado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo n.º 9900021448/2023.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os valores das quotas de condomínio, imposto predial urbano, taxa de incêndio e consumo de água e esgoto já estão inclusos no valor do aluguel de R$ 10.500,00, sendo todos os valores discriminados em um único recibo de aluguel mensal e com vencimento único, na forma do art. 25 da Lei n.º 8.245/91.

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 PRIMEIRO: O reajustamento será registrado nos autos do processo administrativo por apostilamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Independentemente da aplicação do índice previsto no caput, sempre será necessária a realização da avaliação do imóvel pela Secretaria Municipal de Urbanismo para comprovar a compatibilidade do preço ao valor do mercado.

CLÁUSULA SEXTA: O aluguel e os encargos locatícios serão pagos mensalmente, mediante crédito na instituição financeira contratada pela **LOCATÁRIA**, em conta corrente a ser posteriormente aberta em banco e informada à **LOCATÁRIA** até o 5º 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 pela Fundação ou caso verificada pela **LOCATÁRIA** a impossibilidade de o **LOCADOR**, em razão de negativa expressa da instituição financeira contratada pela Fundação, abrirem ou manterem 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, a **LOCATÁRIA** deverá pagar o valor histórico do reajuste, sem a incidência de juros ou correção monetária.

PARÁGRAFO QUINTO: Em caso de mora da **LOCATÁRIA** 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, pela **LOCATÁRIA**, 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: A **LOCATÁRIA** obriga-se: a) a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a quer derem 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 PRIMEIRO: Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, 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 n.º 8.245/91.

As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela **LOCATÁRIA**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Nenhuma obra poderá ser realizada no imóvel pela **LOCATÁRIA** sem prévio consentimento do **LOCADOR**, exceto aquelas inadiáveis e urgentes, que visem a evitar o perecimento e/ou a deterioração da coisa, sendo assegurada à **LOCATÁRIA** a indenização respectiva.

CLÁUSULA DÉCIMA: Caberá ao LOCADOR manter segurado o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes.

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 da **LOCATÁRIA**, poderão as partes, 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** e a **LOCATÁRIA** tenham direito a qualquer indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O **LOCADOR** reconhece à **LOCATÁRIA**, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei n.º 8.245, de 18.10.91.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Para os fins previstos nos artigos 576 e parágrafos 1º e 2º e 167 do código civil a **LOCATÁRIA** promoverá no prazo de 20 dias a partir da data da assinatura do presente o registro deste contrato no competente cartório do registro geral de imóveis bem como seu cancelamento, ao término do contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Comprovada a prática de ato lesivo à Administração Pública nos termos do art. 5º da Lei 12.846/13, por meio de decisão judicial transitada em julgado ou processo administrativo no âmbito da Administração Pública Direta ou Indireta de Niterói, o instrumento poderá ser rescindido sem prejuízo da aplicação da multa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O valor global deste contrato é estimado em R$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:
Programa de Trabalho n.º 25.43.10.122.0145.6251
Natureza da Despesa n.º 33.90.39
Fonte de Recurso n.º 1.600.50,
Nota de Empenho de n.º 754/2023.
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 QUINTA: 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 nº 8.245, de 18.10.91, a **LOCATÁRIA** 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, bem como seu cancelamento, ao término do contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: A **LOCATÁRIA** providenciará a publicação em extrato do presente instrumento contratual no diário oficial e o envio de cópias autenticadas ao Tribunal de Contas do Estado no prazo de 10 (dez) dias e 05 (cinco) dias respectivamente contados da assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: 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 SÉTIMA: Previamente ao ingresso da **LOCATÁRIA** no imóvel, será feita, em conjunto com o **LOCADOR**, vistoria do bem, devendo ser elaborado termo circunstanciado da vistoria, a ser assinado por ambas as partes, preferencialmente instruído com fotos do imóvel, bem como por ocasião da entrega do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA (Da Prática do Ato Lesivo a Administração Pública): Comprovada a prática de ato lesivo à Administração Pública nos termos do art. 5º da Lei 12.846/13, por meio de decisão judicial transitada em julgado ou processo administrativo no âmbito da Administração Pública Direta ou Indireta de Niterói, o presente contrato poderá ser rescindido sem prejuízo da aplicação da multa.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA (Disposições Antissuborno e Anticorrupção): As partes declaram conhecer as normas de prevenção à corrupção previstas na legislação brasileira, dentre elas, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei n.º 8.429/1992) e a Lei n.º

12.846/2013 e seus regulamentos, assim como todas as convenções e tratados internacionais anticorrupção dos quais o Brasil é signatário, denominadas em conjunto "Leis Anticorrupção", e se comprometem a observá-las fielmente, por si e seus prepostos, sócios, administradores e colaboradores, bem como exigir o seu cumprimento pelos terceiros por elas contratados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – As partes obrigam-se a comunicar uma à outra, assim que tiver conhecimento, sobre qualquer atividade ou prática que suspeite ou efetivamente constitua um indício ou uma infração aos termos das Leis Anticorrupção e/ou Política Antissuborno e Corrupção.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A CONTRATADA desde já se obriga a, no exercício dos direitos e obrigações previstos neste Contrato e no cumprimento de qualquer uma de suas disposições: (I) não dar, oferecer ou prometer qualquer bem de valor ou vantagem de qualquer natureza a agentes públicos ou a pessoas a eles relacionadas ou ainda quaisquer outras pessoas, empresas e/ou entidades privadas, com o objetivo de obter vantagem indevida, influenciar ato ou decisão ou direcionar negócios ilicitamente e (II) adotar as melhores práticas de monitoramento e verificação do cumprimento das leis anticorrupção, com o objetivo de prevenir atos de corrupção, fraude, práticas ilícitas ou lavagem de dinheiro por seus sócios, administradores, colaboradores e/ou terceiros por elas contratados.

PARÁGRAFO TERCEIRO – No tocante às licitações e contratos licitatórios, as partes declaram que: (i) não frustraram, fraudaram, impediram, perturbaram, frustraram, fraudaram, impedirão ou perturbarão o caráter competitivo e a realização de qualquer ato de procedimento licitatório púbico, licitação pública ou contrato dela decorrente; (ii) não afastaram ou afastarão, procuraram ou procurarão afastar licitante, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo; (iii) não criaram ou criarão de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar de licitações públicas ou celebrar contratos administrativos; (iv) não obtiveram ou obterão vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração pública, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais; e (v) não manipularam, fraudaram, manipularão ou fraudarão o equilíbrio econômico financeiro dos contratos celebrados com a administração pública.

PARÁGRAFO QUARTO – Qualquer descumprimento das regras da Lei Anticorrupção e suas regulamentações, por parte da **CONTRATANTE** e/ou da **CONTRATADA** ocorridas no contexto e com ligação ao presente contrato, devidamente apurado em sede de processo administrativo específico e/ou com decisão judicial condenatória em segunda instância,

será considerado uma infração grave a este contrato e conferirá à parte inocente o direito de rescindir imediatamente o presente contrato, além da aplicação das sanções administrativas porventura cabíveis, bem como o ajuizamento de ação com vistas à responsabilização na esfera judicial, nos termos dos artigos 18 e 19 da Lei n.º 12.846/2013.

CLÁUSULA VIGÉSIMA (Política de Privacidade e Proteção de Dados): Em cumprimento à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD (com redação dada pela Lei n.º 13.709/2018), as partes se obrigam a respeitar a privacidade uma da outra, comprometendo-se a proteger e manter em sigilo todos os dados pessoais fornecidos uma da outra, em função deste contrato, salvo os casos em que sejam obrigadas, por autoridades públicas, a revelarem tais informações a terceiros.

PARÁGRAFO ÚNICO – Nos termos do art. 7º, V, da LGPD, a CONTRATADA está autorizada a realizar o tratamento de dados pessoais do CONTRATANTE e, com base no art. 10º, II da LGPD, que trata de legítimo interesse do cliente, poderá armazenar, acessar, avaliar, modificar, transferir e comunicar, sob qualquer forma, todas e quaisquer informações relativas ao objeto desta contratação, onde, referido tratamento de dados será realizado unicamente em razão da prestação de serviços.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: 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, 9 de novembro de 2023.

ANAMARIA CARVALHO SCHNEIDER:37962132604

Assinado de forma digital por ANAMARIA CARVALHO SCHNEIDER:37962132604 Dados: 2023.11.10 10:27:18 -03'00'

ANAMARIA SCHNEIDER
Fundação Municipal de Saúde
Locatária

IGOR VERÍSSIMO DA SILVA BALDEZ
Associação Comercial e Industrial do Estado do Rio de Janeiro
Locador

Testemunhas:

1.NOME:_____CPF/CNPJ:_____

2.NOME:_____CPF/CNPJ:_____