Contrato n.º 23/2023.
Processo Administrativo n.º 9900021891/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS COMERCIAIS QUE ENTRE SI CELEBRAM A FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE SAÚDE DE NITEROI E OS PROPRIETÁRIOS CLARISSE GALVÃO PALMA COELHO E CÉSAR NOGUEIRA COELHO, REPRESENTADOS PELA TEMPO - TERRITORIAL EMPREENDIMENTOS PRAIAS OCEÂNICAS LTDA.

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 **CLARISSE GALVÃO PALMA COELHO**, brasileira, empresária, casada, inscrita no CPF sob o nº 518.107.197-04, Identidade nº 042.872.86-1 IFP e **CESAR NOGUEIRA COELHO**, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF sob o nº 388.556.237-53, Identidade nº 33.070.831-4 IFP, aqui denominados **PROPRIETÁRIOS**, representados neste ato pela **TEMPO - TERRITORIAL EMPREENDIMENTOS PRAIAS OCEÂNICAS LTDA**, com CNPJ nº 39.518.162/0001-51, no endereço comercial na Rua Tavares de Macedo nº 80, Icaraí, Niterói/RJ, representada por seu sócio o Dr. **JOSÉ MAURÍCIO TOSTES CALDAS**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 81.927, CPF nº 943.990.187-04, daqui por diante denominada **LOCADORA**, 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 do imóvel com matrícula constante do RGI (6015-A do Cartório do 16º Ofício de Niterói) e a inscrição de IPTU nº 65863-3, situado à Avenida Professor Ernani Faria Alves nº 161, Piratininga, Niterói/RJ, para instalação da Policlínica Regional de Piratininga, para atendimento dos moradores residentes nas áreas do Cafubá, Camboinhas, Jacaré, Jardim Imbuí e Piratininga.

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$ 39.500,00 (trinta e nove mil e quinhentos reais), não incluídos os demais encargos locatícios, ofertado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo n.º 9900021891/2023.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os valores das quotas de imposto predial urbano, taxa de incêndio e consumo de água e esgoto não estão inclusos no valor do aluguel de R$ 39.500,00, portanto serão pagos pela **LOCATÁRIA** diretamente às concessionárias conforme, art. 23, VIII, da Lei 8.245/91, sendo todos os valores discriminados em recibo separados 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 boleto bancário emitido pela Administradora de Imóveis e representante dos locadores 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 respectivo boleto bancário, 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.

PARÁGRAFO SEXTO: A **TEMPO - TERRITORIAL EMPREENDIMENTOS PRAIAS OCEÂNICAS LTDA** é a administradora do imóvel e representa a proprietária, sendo assim, a quantia a ser depositada será realizada em conta bancária da administradora, e, posteriormente, repassada para a proprietária.

CLÁUSULA SÉTIMA: Caso compatível, o imóvel locado poderá ser utilizado por qualquer órgão da Administração Direta 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 deteriorização 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.

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 TERCEIRA: O valor global deste contrato é estimado em R$ 474.000,00 (quatrocentos e setenta e quatro mil reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:
Programa de Trabalho n.º 25.43.10.301.0133.6171
Natureza da Despesa n.º 33.90.39

Fonte de Recurso n.º 1.600.50,
Nota de Empenho de n.º 785.

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: 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 QUINTA: 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: 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 SÉTIMA (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 OITAVA (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 – O LOCADOR 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 do **LOCATÁRIO** e/ou do **LOCADOR** 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 DÉCIMA NONA (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 LOCADOR está autorizada a realizar o tratamento de dados pessoais do LOCATÁRIO 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: 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, 21 de novembro de 2023.

ANAMARIA CARVALHO SCHNEIDER
Fundação Municipal de Saúde
Locatária

JOSÉ MAURÍCIO TOSTES CALDAS
TEMPO – Territorial Empreendimentos
Praias Oceânicas LTDA.
Locador

José Maurício Tostes Caldas
Diretor Jurídico
OAB/RJ: 81.927
TEMPO IMÓVEIS

Testemunhas:
1.NOME:_____CPF/CNPJ:_____

2.NOME:_____CPF/CNPJ:_____

CARTÓRIO 4º OFÍCIO DE NOTAS R.GAVIÃO PEIXOTO, 148, ICARAÍ, NITERÓI - RJ - TEL.: (21) 2610-5175
Reconheço por SEMELHANÇA a firma de: JOSE MAURICIO TOSTES CALDAS.
Niterói, 28/11/2023. R$12,35 29E12505
Em test_____da Verdade. Conf por_____
ADRIANO FERREIRA DA PAZ- Escrevente autorizado-Mat.:94/21240
EEPY44359 - ECC Consulte em http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/
Adriano F. da Paz
Escrevente Autorizado
Matrícula: nº 94/21240
Cartório 4º Ofício
Tels.: 2610-5175 / 2610-5791