



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
COORDENADORIA GERAL DE GESTÃO INSTITUCIONAL

131
N

CONTRATO Nº 027/2022

Processo Administrativo nº 3761/2022

*CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM
IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O
MUNICÍPIO DE CABO FRIO E MARIA DA
CONCEIÇÃO ARAGUTTI MÔNICA.*

O MUNICÍPIO DE CABO FRIO/RJ, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 28.549.483/0001-05, com sede a Praça Tiradentes, s/ nº, Centro, Cabo Frio-RJ, por intermédio da Secretaria Municipal de Fazenda, representada pela Sra. Sra. DANIELLA SALLES MENDES DE SOUZA, portadora da Carteira de Identidade (RG) nº 23523797-1, expedida pelo "DETRAN/RJ", inscrita no C.P.F. sob o nº 136.456.797-07, residente e domiciliada na cidade de Cabo Frio/RJ, neste ato denominado LOCATÁRIO, e MARIA DA CONCEIÇÃO ARAGUTTI MÔNICA, inscrita no CPF nº 015.132.627-42, residente e domiciliada na cidade de Cabo Frio, daqui por diante denominada LOCADORA, resolvem celebrar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS DE ORGANIZAÇÃO, REORGANIZAÇÃO E GUARDA DOS DOCUMENTOS CONFECCIONADOS PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA, com fundamento no Processo Administrativo nº 3761/2022, que se regerá pelas normas da Lei nº 8.245/91 e da Lei nº 8.666/93 e alterações, especialmente por seu art. 24, inciso X, aplicando-se a este Contrato suas disposições irrestrita e incondicionalmente, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente Contrato tem por objeto a locação do imóvel situado à Rua Major Belegard, nº 409, 2ª andar, São Bento – Cabo Frio, para fins de organização, reorganização e guarda dos documentos confeccionados pela Secretaria Municipal De Fazenda.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

O presente Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

[Handwritten signature]

Página 1

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
COORDENADORIA GERAL DE GESTÃO INSTITUCIONAL

132



CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O prazo de vigência deste Contrato é de 12 (doze) meses, contados da data da sua assinatura, com início no dia 11/05/2022 e encerramento no dia 10/05/2023, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A eventual prorrogação contratual será precedida da comprovação da vantajosidade para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública e será formalizada mediante Termo Aditivo.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O LOCATÁRIO poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, quando justificadas razões de interesse público, ou quando ocorrer caso fortuito ou força maior, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o locador com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO QUARTO - Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA TERCEIRA - VALOR DO CONTRATO:

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O valor mensal do aluguel é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), perfazendo o valor global de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) correspondente ao período de 12 (doze) meses.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de prorrogação deste instrumento, o aluguel ora fixado poderá sofrer reajuste anual, com base no IPCA-E ou outro índice que venha a substituí-lo por força de determinação governamental.

CLÁUSULA QUARTA - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento será efetuado mensalmente, por meio de ordem para depósito diretamente na conta corrente de titularidade da LOCADORA, até o quinto dia útil do mês subsequente ao de utilização do imóvel, mediante apresentação oportuna da conta respectiva e concluído processo próprio para solução de débitos do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O LOCATÁRIO se reserva o direito de exigir da LOCADORA, em qualquer época, a comprovação de quitação das obrigações fiscais, sociais e trabalhistas.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os pagamentos eventualmente realizados com atraso, desde que não decorram de ato ou fato atribuível à LOCADORA, sofrerão a incidência de atualização financeira pelo IPCA-E e juros moratórios de 0,5% ao mês, calculado *pro rata die*, e aqueles pagos em prazo inferior ao estabelecido neste Contrato serão feitos mediante desconto de 0,5% ao mês *pro rata die*.

Página 2



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
COORDENADORIA GERAL DE GESTÃO INSTITUCIONAL

133

Y

CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a execução do presente contrato correrão à conta das seguintes dotações orçamentárias, para o corrente exercício de 2022, assim classificados:

Órgão:02

Unidade: 006

Função: 806/157

Fonte de Recurso: 806

Programa:04.122.0002.2004

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

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

- a) realizar os pagamentos devidos à LOCADORA, nas condições estabelecidas neste Contrato;
- b) realizar o pagamento das despesas relativas ao fornecimento de telefonia, água, energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;
- c) exercer a fiscalização do contrato;
- d) conservar o imóvel locado e nele realizar, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- e) restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;
- f) servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- g) realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- h) comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- i) consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/91;
- j) realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- k) entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

[Handwritten signature]
Página 3



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
COORDENADORIA GERAL DE GESTÃO INSTITUCIONAL

134

Y

l) permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/91;

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

Constituem obrigações da LOCADORA:

- a) manter o imóvel segurado contra incêndio;
- b) pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;
- c) incorrer nas despesas relacionadas com obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
- d) manter, durante toda a duração deste Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- e) fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- f) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- g) responder pelos vícios ou defeitos, jurídicos e estruturais, anteriores à locação;
- h) informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- i) entregar as chaves do imóvel, na data de início da vigência do contrato;
- j) apresentar, no início da vigência da locação, o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações propostas;
- k) fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por ele pagas;
- l) auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- m) pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

CLÁUSULA OITAVA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.


Página 4



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
COORDENADORIA GERAL DE GESTÃO INSTITUCIONAL

135

Y

PARÁGRAFO TERCEIRO - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A fiscalização do presente Contrato será exercida por um representante do LOCATÁRIO, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

PARÁGRAFO TERCEIRO – As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

PARÁGRAFO QUARTO – A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-la na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

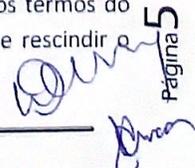
PARÁGRAFO PRIMEIRO - O LOCATÁRIO poderá rescindir este Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

PARÁGRAFO QUARTO - Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

PARÁGRAFO QUINTO - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o


Página 5



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
COORDENADORIA GERAL DE GESTÃO INSTITUCIONAL

136

Y

contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique ao LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO SEXTO - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

PARÁGRAFO SÉTIMO - O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA, por via postal com aviso de recebimento ou por e-mail.

PARÁGRAFO OITAVO - Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E DE MAIS PENALIDADES

Em caso de a LOCADORA deixar de entregar ou apresentar documentação falsa, ensejar o retardamento da execução de seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do contrato, comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal, esta ficará, sem prejuízo das demais cominações legais, sujeita às seguintes sanções que deverão ser graduadas de acordo com a gravidade da infração:

- a) advertência;
- b) multa administrativa;
- c) suspensão temporária da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública do Município de Cabo Frio-RJ pelo prazo de até 02 (dois) anos;
- d) declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As condutas da LOCADORA, verificadas pela Administração Pública, para fins de aplicação das sanções mencionadas no *caput* são assim consideradas:

- I – descumprir cláusula contratual;
- II – falhar na execução contratual;
- III – retardar a execução do objeto, praticar qualquer ação ou omissão que prejudique o bom desenvolvimento do contrato, ou evidencie tentativa de indução a erro no julgamento.
- IV – fraudar na execução contratual, a prática de qualquer ato destinado à obtenção de vantagem ilícita, induzindo ou mantendo em erro a Administração Pública; e
- V – comportar-se de modo inidôneo, a prática de atos direcionados a prejudicar o bom desenvolvimento do contrato, tais como ação em conluio ou em desconformidade com a lei, indução deliberada a erro no julgamento, prestação falsa de informações, apresentação de documentação com informações inverídicas, ou que contenha emenda ou rasura, destinados a prejudicar a veracidade de seu teor original.

[Handwritten signature]

Página 6

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
COORDENADORIA GERAL DE GESTÃO INSTITUCIONAL

137



PARÁGRAFO SEGUNDO - A modalidade da sanção administrativa, bem como seu prazo e/ou valor devem ser determinados de acordo com a natureza, a gravidade da falta cometida, os danos causados à Administração Pública e as circunstâncias agravantes e atenuantes.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Dentre outras hipóteses, a advertência poderá ser aplicada quando a LOCADORA não apresentar a documentação de habilitação no prazo de 10 (dez) dias da sua exigência, o que configura a mora.

PARÁGRAFO QUARTO - As multas administrativas:

- corresponderão ao valor de até 20% (vinte por cento) sobre o valor do Contrato, aplicadas de acordo com a gravidade da infração e proporcionalmente às parcelas não executadas;
- poderão ser aplicadas cumulativamente a qualquer outra;
- não têm caráter compensatório e seu pagamento não exime a responsabilidade por perdas e danos das infrações cometidas;
- deverão ser graduadas conforme a gravidade da infração;
- nas reincidências específicas, deverão corresponder ao dobro do valor da que tiver sido inicialmente imposta;

PARÁGRAFO QUINTO - A suspensão temporária da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública do Município de Cabo Frio-RJ:

- não poderá ser aplicada em prazo superior a 2 (dois) anos;
- sem prejuízo de outras hipóteses, deverá ser aplicada quando o adjudicatário faltoso, sancionado com multa, não realizar o depósito do respectivo valor, no prazo devido;
- será aplicada, pelo prazo de 1 (um) ano, conjuntamente à rescisão contratual, no caso de descumprimento total ou parcial das obrigações fiscais, trabalhistas e/ou previdenciárias.

PARÁGRAFO SEXTO - A declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública, perdurará pelo tempo em que os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a Administração Pública pelos prejuízos causados.

PARÁGRAFO SÉTIMO - A reabilitação poderá ser requerida após 2 (dois) anos de sua aplicação.

PARÁGRAFO OITAVO - A aplicação de sanção não exclui a possibilidade de rescisão administrativa do Contrato, garantido o contraditório e a defesa prévia.

PARÁGRAFO NONO - A LOCADORA ficará impedida de contratar com a Administração Pública do Município de Cabo Frio-RJ, enquanto perdurarem os efeitos das sanções de:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
COORDENADORIA GERAL DE GESTÃO INSTITUCIONAL

138

Y

- a) suspensão temporária da participação em licitação e impedimento de contratar imposta pelo Município de Cabo Frio, suas Autarquias ou Fundações (art. 87, III da Lei n° 8.666/93);
- b) declaração de inidoneidade para licitar e contratar imposta por qualquer Ente ou Entidade da Administração Federal, Estadual, Distrital e Municipal (Art. 87, IV da Lei n° 8.666/93);

PARÁGRAFO DÉCIMO - As penalidades impostas à LOCADORA serão registradas pelo LOCATÁRIO no Cadastro de Fornecedores do Município, e devidamente lançadas nos sistemas informatizados correspondentes, e se for o caso, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n° 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO RECURSO AO JUDICIÁRIO

As importâncias decorrentes de quaisquer penalidades impostas à LOCADORA, inclusive as perdas e danos ou prejuízos que a execução do contrato tenha acarretado, quando superiores à garantia prestada ou aos créditos que a LOCADORA tenha em face do LOCATÁRIO, que não comportarem cobrança amigável, serão cobrados judicialmente.

PARÁGRAFO ÚNICO – Caso o LOCATÁRIO tenha de recorrer ou comparecer a juízo para haver o que lhe for devido, a LOCADORA ficará sujeita ao pagamento, além do principal do débito, da pena convencional de 10% (dez por cento) sobre o valor do litígio e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO E CONTROLE DO CONTRATO

Após a assinatura do contrato deverá seu extrato ser publicado, dentro do prazo de 20 (vinte) dias, ou até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, no Diário Oficial do Município de Cabo Frio-RJ.

PARÁGRAFO ÚNICO – O extrato da publicação deve conter a identificação do instrumento, partes, objeto, prazo, valor, e fundamento do ato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO DE ELEIÇÃO

Fica eleito o Foro da Cidade de Cabo Frio-RJ, para dirimir qualquer litígio decorrente do presente contrato que não possa ser resolvido por meio amigável, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
COORDENADORIA GERAL DE GESTÃO INSTITUCIONAL

139

✓

E, por estarem assim acordes em todas as condições e cláusulas estabelecidas neste contrato, firmam as partes o presente instrumento em 03 (três) vias de igual forma e teor, depois de lido e achado conforme, em presença de testemunhas abaixo firmadas.

Cabo Frio, 11 de maio de 2022.

MUNICÍPIO DE CABO FRIO/RJ

DANIELLA SALLES MENDES DE SOUZA LOCATÁRIO

Daniella Salles Mendes de Souza
Secretaria Municipal de Fazenda
Mat. n° 330625

MARIA DA CONCEIÇÃO ARÁGUTTI MÔNICA LOCADORA

Testemunha 01		Testemunha 02	
Assinatura		Assinatura	
Nome	Marivalva Nunes da Silva Nunes	Nome	Dixie Alves Cardoso Moreira
RG	07090227-5	RG	27.608.016-5
CPF	999.696.377-20	CPF	176.266.957-98