



## CONTRATO DE LOCAÇÃO N.º 001/2021

Processo: 005/2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO COMO LOCATÁRIA E A EMPRESA LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA. COMO LOCADOR.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO, com sede na Av. Assunção, 760, Centro, Cabo Frio - RJ, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 29.880.739/0001-17, doravante designado, simplesmente, LOCATÁRIA, neste ato representado por seu Presidente, Sr. Miguel Fornaciari Alencar, brasileiro, solteiro, cineasta, portador de documento de identidade n.º 12670074-9, expedido pelo IFP, inscrito no C.P.F. sob o n.º 056.479.847-97 e a empresa LISBOA LINDENBAUM IMÓBEIS LTDA., doravante designada, simplesmente, LOCATÁRIA, com sede na Rua Miguel Lemos, 44, Sala 201, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 42.363.234/0001-43, neste ato representada por seu proprietário, Sr. Gabriel José Lindenbaum, brasileiro, est. Civil, advogado, portador de documento de identidade n.º 90.130, expedida pelo OAB-RJ, inscrito no CPF sob o n.º 011.110.957-44, em decorrência do processo n.º 005/2021, ajustam entre si o presente contrato de locação mediante as seguintes CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

### CLÁUSULA PRIMEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

1.1. A presente locação se regerá pela Lei Federal n.º 8.245, de 19.10.91 e suas alterações, e no que couber, pela Lei Federal n.º 8.666, de 21.06.93, e suas alterações.

### CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. Locação do imóvel localizado na Rua major Belegard, 419-C, Centro, Cabo Frio - RJ, de propriedade da Firma Lisboa Lindenbaum Imóveis Ltda.

2.2. A supressão ou acréscimo da área do imóvel, nos casos previstos na Lei Federal n.º 8.666/93, será formalizada através de termo aditivo. O termo aditivo que consigna supressão ou acréscimo da área do imóvel (construída ou de terreno) carece de autorização prévia em razão da alteração do valor do contrato, nos termos da legislação vigente.

### CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato.

3.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

3.2. O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo.





3.3. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses da Câmara, da compatibilidade com o valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura de termo aditivo.

3.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

3.5. É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência e execução deste contrato.

3.5.1. Na hipótese de irregularmente ocorrer a utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo de vigência acordado, não ocorrerá sua transformação em pacto por prazo determinado.

Parágrafo Único – A Câmara 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 60 (sessenta) dias.

#### CLÁUSULA QUARTA - VALOR DO ALUGUEL

4.1. O aluguel mensal da locação será de R\$ 4.285,00 (Quatro mil duzentos e oitenta e cinco reais), perfazendo o total anual de R\$ 51.420,00 (Cinquenta e um mil quatrocentos e vinte reais).

4.2. Fica repassado a Câmara o ônus dos encargos tributários de prêmios de seguro contra incêndio, água, luz, esgoto e outros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, devendo o LOCADOR ser reembolsado pelo respectivo valor, sem quaisquer acréscimos ou multas, mediante a apresentação prévia dos respectivos documentos, quando tiver de efetuar pessoalmente o pagamento.

4.3. O aluguel e os demais encargos locatícios serão pagos mensalmente, até o dia 05 (cinco) de cada mês vencido, mediante crédito em conta corrente ou boleto bancário apresentado pelo locador.

4.4. Nas hipóteses de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originalmente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:  $I = 6/100/365$

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento

#### CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

5.1 O contrato poderá ser reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes ou da data de aquisição do direito ao último reajuste.

5.2 No momento de incidência do reajuste, diante da necessidade de contingenciamento de despesas, é facultado ao LOCATÁRIO negociar com o LOCADOR a renúncia ao direito de reajuste ou a utilização de outro índice.

5.3 O novo valor será calculado tomando-se por base o Índice Geral de preços do Mercado – IGP-M, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou outro índice que o substitua;





5.3.1. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município de Cabo Frio.

5.4 O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR, preferencialmente, com antecedência de até 45 dias do termo final do contrato.

5.5 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo a preclusão do direito em relação às parcelas anteriores à prorrogação, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado da forma prevista neste contrato.

5.6 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

5.7. Em caso de extinção do índice deverá ser aplicado, para o fim acima, o índice substitutivo do mesmo, ou então, caso não venha a existir outro em substituição, o índice oficial legalmente estabelecido pelas autoridades competentes, ou entre os índices disponíveis, o mais favorável à Administração.

#### **CLÁUSULA SEXTA - VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

6.1. O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título universal ou singular, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido, obrigando-se o adquirente a respeitar o presente, comprometendo-se o LOCADOR a registrá-lo/averbá-lo no competente cartório do RGI, no prazo de 30 (trinta) dias, para os fins do art. 576 do Código Civil/2002, do art. 167, I, "3", da Lei nº 6.015, de 31.12.73 e do art. 8º da Lei nº 8.245, de 18.10.91 e a fazer constar a existência da locação em qualquer instrumento que venha a firmar com referência ao imóvel, respeitado o direito de preferência do MUNICÍPIO, previsto no art. 27 da Lei de Locações.

Parágrafo único - Caso o LOCADOR não efetue o registro do contrato de locação no prazo estabelecido no caput, a CÂMARA poderá suspender o pagamento dos alugueres, até que a obrigação seja cumprida.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

7.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;

7.2. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

7.2.1. Fica vedada a entrega das chaves, e conseqüente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

7.2.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

7.2.4. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

7.2.5. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc;

7.2.6. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

7.2.7. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

7.2.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

7.2.9. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;





7.2.10. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91;

### **CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

- 8.1. Pagar pontualmente o aluguel;
- 8.2. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública.
- 8.3. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 8.4. Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, verificando os eventuais defeitos existentes;
  - 8.4.1. Fica vedado o recebimento das chaves, e conseqüente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;
- 8.5. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 8.6. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.7. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;
- 8.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;
- 8.9. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- 8.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91.
- 8.11. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

### **CLÁUSULA NONA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

- 9.1 Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.
- 9.2 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;
  - 9.2.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 02(dois) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.
- 9.3 Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.
- 9.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).





#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO**

10.1. O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

10.1.1. Por mútuo acordo entre as partes;

10.1.2. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

10.1.3. No interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias;

10.1.4. Ocorrência de caso fortuito ou força maior;

10.1.5. Inadimplemento contratual.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

11.1. O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

11.1.1. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

11.2. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

11.2.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

11.2.2. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11.3. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

11.3.1. Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11.4. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

11.5. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão a cargo da dotação orçamentária nº 3.3.90.39.00.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA, prevista na Lei Orçamentária Anual para o exercício financeiro de 2021.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS SANÇÕES**

13.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

J P





b) multa no valor de 02 (dois) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, nas hipóteses de inexecução total ou parcial das obrigações assumidas;

c) suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a dois anos;

- e) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem 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 o LOCADOR ressarcir a Câmara pelos prejuízos causados e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.

13.2 Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, prevista no item acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b) tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

c) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública em virtude de atos ilícitos praticados.

13.3 As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a multa.

13.4 O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

13.5. Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia do interessado e recurso nos prazos legais, sendo-lhes franqueada vista do processo.

13.6 O LOCATÁRIO poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

13.6.1 Se os valores dos pagamentos forem insuficientes, fica o LOCADOR obrigado a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

13.6.2 Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pelo LOCADOR, o LOCATÁRIO encaminhará a multa para cobrança judicial.

13.7. O recolhimento da (s) multa (s) não eximirá a contratada da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

14.1 Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá novação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

14.2 Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada, mediante termo aditivo.

14.3 Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

✓





**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RENÚNCIA A DIREITOS**

15.1. O não exercício, por qualquer das partes, de direito previsto neste **CONTRATO**, não representará renúncia ao seu exercício, com relação ao mesmo fato ou a fatos futuros.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO**

16.1. Obriga-se o **LOCATÁRIO** a mandar publicar o extrato do presente **CONTRATO** às suas expensas, no prazo de 20 (vinte) dias a contar da sua assinatura, para dar-lhe a devida eficácia.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA DO FORO**

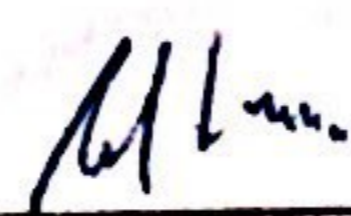
Fica eleito o foro da cidade de Cabo Frio, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao presente **CONTRATO**, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente **CONTRATO** em 2 (duas) vias de igual teor e de mesma forma para que produzam os efeitos legais.


Cabo Frio, 12 de janeiro de 2021.


  
Câmara Municipal de Cabo Frio  
Miguel Fornaciari Alencar  
Presidente

74º OFÍCIO

  
Lisboa Lindenbaum Imóveis Ltda.  
Gabriel José Lindenbaum  
Proprietário

Testemunhas:

  
Aires Bessa de Figueiredo Junior  
RG:0956524-7 - DETRAN - RJ  
CPF:018.852.427-89

  
Vando Couto Rodrigues  
RG:12448509-5 - IFP/R  
CPF:086.486.427-28