



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**FUNDO ESPECIAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**

Av. Alberto Torres, 334 - Campos dos Goytacazes/RJ - 28.035-582  
Telefone (22) 2101-6350 - Fax (22) 2101-6391  
[camara@camaracampos.rj.gov.br](mailto:camara@camaracampos.rj.gov.br)



**CONTRATO DE LOCAÇÃO**

**Processo nº 023/2020**  
**Contrato nº008/2020**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O FUNDO ESPECIAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES E, O SRA. NOEMI FERREIRA VEIGA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL SITUADO NA RUA CONSELHEIRO THOMAZ COELHO, Nº 151 – CENTRO-CAMPOS DOS GOYTACAZES.**

**O FUNDO ESPECIAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**, inscrita no CNPJ/MF nº 19.325.435/0001-34, com sede na Avenida Alberto Torres, nº 334, CEP 70.140-000 – Campos dos Goytacazes - RJ, neste ato representado pelo seu Presidente **CARLOS FREDERICO MACHADO DOS SANTOS**, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade, RG 0466.3888-8 IFP/RJ, CPF Nº 680.137.327-91, doravante denominado simplesmente LOCATÁRIA, e a Sra. **NOEMI FERREIRA VEIGA**, brasileira, divorciada, pensionista, inscrita no CPF sob o nº 655.371.657-91 e no RG nº 06073655-0 – DIC/RJ, residente e domiciliada na Rua Antônio Jorge Young, nº 19- Apto 102 – Centro – Campos dos Goytacazes - RJ, neste ato representado na forma da Procuração em Anexo por seu representante Legal Sr. **Marcelo Veiga Cordeiro**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 117.803 – OAB/RJ, inscrito no CPF sob o nº 041.839.797-06, residente e domiciliado na Rua Antônio Jorge Young, nº 19- Apto 102 – Centro – Campos dos Goytacazes - RJ, doravante denominada LOCADOR, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, e na Lei nº 8.245, de 1991, bem como demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**1.1.** Locação de imóvel situado na Rua Conselheiro Thomaz Coelho, nº 151 – Centro – Campos dos Goytacazes, no qual se destina à Instalação do Anexo a Câmara Municipal de Campos dos Goytacazes, onde funcionará a EMUGLE.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

**2.1.** O presente contrato foi firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, que a autoriza na hipótese de “compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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*  
1





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**FUNDO ESPECIAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**  
Av. Alberto Torres, 334 - Campos dos Goytacazes/RJ - 28.035-582  
Telefone (22) 2101-6350 - Fax (22) 2101-6391  
[camara@camaracampos.rj.gov.br](mailto:camara@camaracampos.rj.gov.br)



**3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DO LOCADOR**

**3.1. O LOCADOR obriga-se a:**

- 3.1.1. Efetuar manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei nº 8.245/91 (Lei do inquilinato);
- 3.1.2. Permitir à LOCATÁRIA realizar, por sua própria iniciativa, a expansão das redes de dados, voz e elétrica estabilizada para instalação de equipamentos de informática, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos;
- 3.1.3. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.4. 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 da LOCATÁRIA;
- 3.1.5. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.6. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.8. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.9. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.10. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 3.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 3.1.13. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.1.14. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza, em virtude de falhas estruturais, e ou, das instalações do imóvel;
- 3.1.15. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 3.1.16. Apresentar todos os documentos comprobatórios quanto a propriedade do imóvel, declarações que comprovam inexistência de quaisquer débitos relativo ao imóvel, tais como





## ESTADO DO RIO DE JANEIRO

### FUNDO ESPECIAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES

Av. Alberto Torres, 334 - Campos dos Goytacazes/RJ - 28.035-582

Telefone (22) 2101-6350 - Fax (22) 2101-6391

[camara@camaracampos.rj.gov.br](mailto:camara@camaracampos.rj.gov.br)



IPTU, Taxa de Incêndio, etc., apresentação dos documentos pessoais do proprietário do signatário, e mandado em caso de representação.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA**



##### **4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:**

**4.1.1.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

**4.1.2.** 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;

**4.1.3.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

**4.1.4.** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**4.1.5.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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, de 1991;

**4.1.6.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**4.1.7.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

**4.1.8.** Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e taxas, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

**4.1.9.** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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, de 1991;

#### **5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

**5.1.** 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, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

**5.1.1.** A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.





## ESTADO DO RIO DE JANEIRO

### FUNDO ESPECIAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES

Av. Alberto Torres, 334 - Campos dos Goytacazes/RJ - 28.035-582

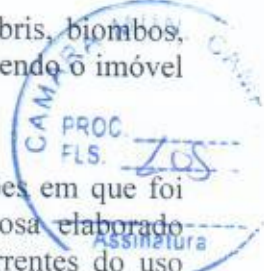
Telefone (22) 2101-6350 - Fax (22) 2101-6391

[camara@camaracampos.rj.gov.br](mailto:camara@camaracampos.rj.gov.br)



5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, bionbos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

5.3. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.



## 6. CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal do Imóvel Objeto da Locação, de acordo com o Parecer da Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes, será o de R\$ 6.507,00 (Seis mil quinhentos e sete reais), perfazendo um total nos 48 meses locação de R\$ 312.336,00 (trezentos e doze mil trezentos e trinta e seis reais).

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

7.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

7.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

7.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em **Conta-Poupança, na Caixa Econômica Federal - Agência: 0180 Operação 013 Conta Poupança nº 103108-4**, estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR.

7.5. Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.6. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.7. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, nos termos da Instrução Normativa nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no que couber:

7.7.1. O LOCADOR regularmente optante pelo Simples Nacional, instituído pelo artigo 12 da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção quanto aos impostos e contribuições abrangidos pelo referido regime, em relação às suas receitas próprias, desde que, a cada pagamento, apresente a declaração de que trata o artigo 6º da Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012.

*[Handwritten signature]*  
4





## ESTADO DO RIO DE JANEIRO

### FUNDO ESPECIAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES

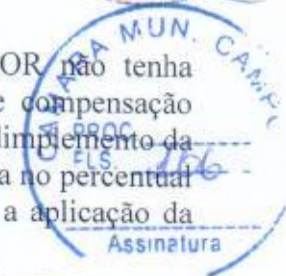
Av. Alberto Torres, 334 - Campos dos Goytacazes/RJ - 28.035-582

Telefone (22) 2101-6350 - Fax (22) 2101-6391

[camara@camaracampos.rj.gov.br](mailto:camara@camaracampos.rj.gov.br)



7.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplimento da parcela, em que os juros de mora ou taxas de descontos serão calculados à Taxa no percentual de 05% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante a aplicação da seguinte fórmula:



$EM = I \times N \times VP$ , sendo:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira:

$I = (TX)$

$I = (TX/100/365)$

365

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

## 8. CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 48(quarenta e oito) meses, a iniciar a partir de 02/03/2020 e finalizando em 02/03/2024, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado, com fulcro no artigo 51, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Orientação Normativa nº 06, 01 de abril de 2009/AGU.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

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

8.1.4. Durante o prazo para duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel ora alugado, nos termos do art. 4º da Lei nº 8245/91.

## 9. CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA E DE ALIENAÇÃO

9.1. 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, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

## 10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE





## ESTADO DO RIO DE JANEIRO

### FUNDO ESPECIAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES

Av. Alberto Torres, 334 - Campos dos Goytacazes/RJ - 28.035-582

Telefone (22) 2101-6350 - Fax (22) 2101-6391

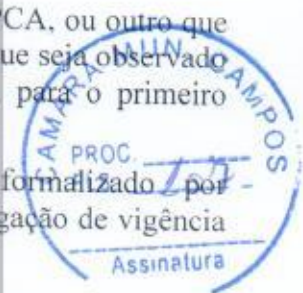
[camara@camaracampos.rj.gov.br](mailto:camara@camaracampos.rj.gov.br)



10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício, mediante a aplicação do IPCA, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR se obriga a negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação de Campos dos Goytacazes.



## 11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. Os recursos necessários à consecução do presente objeto estarão consignados na Gestão/Unidade: 1.01.122.0067.2494 – Fonte: 0100 - Elemento de Despesa: 33.90.39.

## 12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Câmara Municipal de Campos dos Goytacazes, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

12.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

12.1.2. O fiscal do contrato anotar 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.

12.1.3. 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.

12.1.4. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## 13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES





## ESTADO DO RIO DE JANEIRO

### FUNDO ESPECIAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES

Av. Alberto Torres, 334 - Campos dos Goytacazes/RJ - 28.035-582

Telefone (22) 2101-6350 - Fax (22) 2101-6391

[camara@camaracampos.rj.gov.br](mailto:camara@camaracampos.rj.gov.br)



13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

### 14. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS MEDIDAS ACAUTELATORIAS

14.1. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.



### 15. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Contrato decorrente da locação, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

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

15.4. O locatário reserva-se o direito de, no interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, rescindir o presente contrato, sem qualquer ônus, mediante aviso prévio entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento, com antecedência de 60 (sessenta) dias.

### 16. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

### 17. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá à LOCATÁRIA providenciar a publicação do extrato deste contrato na Imprensa Oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura.

### 18. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Comarca de Campos dos Goytacazes - RJ, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.



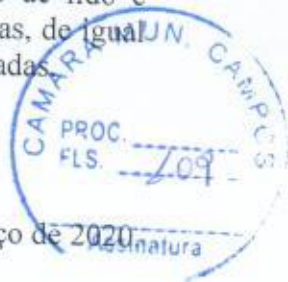
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

FUNDO ESPECIAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES

Av. Alberto Torres, 334 - Campos dos Goytacazes/RJ - 28.035-582  
Telefone (22) 2101-6350 - Fax (22) 2101-6391  
camara@camaracampos.rj.gov.br



E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, depois de lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 04 (quatro) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.



Campos dos Goytacazes, 02 de março de 2020

Marcelo Veiga Cordeiro

Pela LOCADORA: **NOEMI FERREIRA VEIGA**  
Representante Legal: **Marcelo Veiga Cordeiro**

Carlos Frederico Machado dos Santos  
Presidente da CMCG

Pelo LOCATÁRIO: **CARLOS FREDERICO MACHADO DOS SANTOS**

TESTEMUNHAS:

Barbara Lima  
Mathews Morziz