



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

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 037/2023.

Contrato nº003/2023.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES E LOUREIRO E CIA ADMINISTRADORA PATRIMONIAL LTDA.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**, com sede na Av. Alberto Torres, 334, Campos dos Goytacazes, RJ, inscrito no CNPJ sob o nº.30.407.977/0001/99, doravante denominada, simplesmente, **CONTRATANTE**, neste ato representado por seu Presidente, **SR. MARCOS DA SILVA BACELLAR**, brasileiro, portador do Registro geral nº 74776130 MTPS-RJ e CPF nº 107.809.627-96, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIA**, e **LOUREIRO E CIA ADMINISTRADORA PATRIMONIAL – LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 03.644.369/0001-25, com sede na Rua Tiradente Batalhão, n° 08, Altos, Centro, Campos dos Goytacazes – RJ, CEP: 28.035-135, telefone.: (27) 2723-5810, neste devidamente representado por seu administrador legal Sr. **FERNANDO LUIZ CAVALCANTI LOUREIRO**, brasileiro, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade nº 036269025/DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 404.203.707-06, residente e domiciliado na Rua Câmara Junior, nº 50, apt. 1.101, Centro, Campos dos Goytacazes – RJ, CEP: 28.035-135, 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 Gil de Góes, nº 262, Parque Conselheiro Thomas Coelho, Campos dos Goytacazes, CEP: 28035-642, inscrição municipal nº 21763, matrícula nº 3.506, registrado no livro 2-M, folha nº 23, do 7º Ofício de Campos, qual se destina à Instalação do Anexo a Câmara Municipal de Campos dos Goytacazes, onde funcionará a ESCOLA DE GESTÃO DO LEGISLATIVO - EMUGLE.



## **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

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)

Parágrafo Primeiro. Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

Parágrafo Segundo. A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria da Câmara Municipal.

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

2.1. O presente contrato se lastreia por força da 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”.

## **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

3.1. O prazo de vigência do contrato será de 48 (Quarenta e oito) meses, a iniciar a partir de 09/03/2023 e finalizando-se em 08/03/2027, 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.

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

3.1.2. Durante o prazo para duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel ora alugado, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/91.

3.1.3. A Câmara Municipal 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.

3.1.4. É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

## **4. CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA E DE ALIENAÇÃO**

4.1. 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



## **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

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)

proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

### **5. CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORMAMENTÁRIA**

5.1. Os recursos necessários à consecução do presente objeto estarão consignados na Gestão/Unidade: 1011220095272400- Elemento de Despesa: 33.90.39.

### **6. CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL E DO REAJUSTE**

6.1. O aluguel mensal será R\$ 12.000,00 (doze mil reais), conforme valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo.

6.2. 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.

6.3. O reajustamento será registrado nos autos do processo administrativo por apostilamento ou por termo aditivo.

### **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-Corrente, no Banco do Brasil - Agência: 0005-1 Conta nº 12.994-1,** estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

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)

7.5. 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.

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 adimplemento 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%.



## **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

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)

### **8. CLÁUSULA OITAVA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES**

8.1. O LOCADOR obriga-se a:

8.1.1. 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).

8.1.2. 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.

8.1.3. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta.

8.1.4. 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.

8.1.5. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

8.1.6. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

8.1.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

8.1.8. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.

8.1.9. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

8.1.10. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.

8.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica.

8.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação.

8.1.13. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.



## **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

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)

8.1.14. Apresentar todos os documentos comprobatórios quanto a propriedade do imóvel, declarações que comprovam inexistência de quaisquer débitos relativo ao imóvel, tais como IPTU, Taxa de Incêndio, etc., apresentação dos documentos pessoais do proprietário, do signatário, e mandado em caso de representação.

## **9. CLÁUSULA NONA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA**

9.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

9.1.1. 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.

9.1.2. 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.

9.1.3. Providenciar e atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e eventuais taxas de natureza pública durante a vigência contratual.

9.1.4. Informar às concessionárias de energia elétrica e de fornecimento de água e saneamento básico que a Câmara Municipal se encontra na qualidade de usuária no imóvel do presente contrato e, promover o pagamento do consumo realizado durante a período de vigência contratual.

9.1.5. 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.

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

9.1.7. 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.

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

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



## **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

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)

9.1.10. 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.

9.1.11. 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.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA**

10.1. Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas de modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, 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.

11.4. 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 ou mediante envio de e-mail, com antecedência de 30 (trinta) dias.

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

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

12.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias moveis, desmontáveis, tais como lambris,



## **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

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)

biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, podendo para tanto, o imóvel ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

12.3. 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, os quais não poderão ser objetivo de indenização ou ressarcimento por parte do LOCADOR.

### **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA FISCALIZAÇÃO**

13.1. 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.

13.1.1. 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.

13.1.2. O fiscal do contrato 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.

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

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

### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS ALTERAÇÕES**

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





## **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

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)

### **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS MEDIDAS ACAUTELATÓRIAS**

15.1. 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.

### **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – 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 SÉTIMA – 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 OITAVA – 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.

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, 15 fevereiro de 2023.

---

Pela LOCADORA:  
Representante Legal:

---

Pelo LOCATÁRIO:

---

TESTEMUNHAS:

---

---