



CONTRATO Nº 01/2024

Processo nº 9900063390/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE NITERÓI, TENDO COMO ÓRGÃO GESTOR PELA CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO E A EMPRESA AFT PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO LTDA.

O MUNICÍPIO DE NITERÓI, tendo como órgão gestor Controladoria-Geral do Município de Niterói, inscrita no CNPJ sob o nº 28.521.748/0001-59, com sede na Rua Visconde de Sepetiba, 935, Niterói, Centro - RJ, neste ato representado pelo Anderson Peixoto de Faria, com poderes delegados pelo Decreto Municipal nº 11.316/2013, doravante denominada simplesmente LOCATÁRIA, e a empresa AFT Planejamento e Administração Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.480.432/0001-94, situada na Rua Madre Maria Victória, 90 – salas 304 e 305, Charitas, Niterói, daqui por diante denominada CONTRATADA, representada neste ato por Victor Kraichete Uchôa Torres Amora, brasileiro, casado, jornalista, portador da cédula de identidade nº 26. [REDACTED]-4 DETRAN-RJ, inscrito no CPF sob o nº 159 [REDACTED]-23, residente e domiciliado nesta cidade, daqui por diante denominadas LOCADOR(A), resolvem celebrar o presente Contrato de LOCAÇÃO, com fundamento no art. 74, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei nº 8.245, de 1991, bem como demais legislações, do instrumento convocatório, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:



### **CLÁUSULA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

O presente Contrato é formalizado com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o qual define como inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial no caso de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

### **CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO**

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito à Rua Visconde de Sepetiba, 935, sala 1410, Niterói, Centro - RJ, com matrícula no RGI sob o nº 196.939-3, com área de 30,15 metros quadrados.

### **CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO**

O prazo da locação será de 29 (vinte e nove) meses, a contar da publicação do extrato do presente ajuste no Diário Oficial.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O Município 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: DO ALUGUEL**

O valor mensal do aluguel será de R\$ 1.490,01 (um mil, quatrocentos e noventa reais e um centavo), conforme estabelecido pela locadora com base nas condições do imóvel. A localização da sala no corredor, junto às outras nove salas já ocupadas por esta Controladoria, é essencial. Uma vez que é possível utilizar porta de vidro no corredor para as salas das colunas de 01 a 10 em concordância com o Condomínio do edifício. Isso não apenas oferece conforto, mas também promove segurança, conforme justificativas constantes nos autos do processo administrativo nº 9900063390/2023.



### **CLÁUSULA QUINTA: DO CONDOMÍNIO**

Além do valor do aluguel estabelecido na Cláusula Quarta deste contrato, o LOCATÁRIO compromete-se a pagar mensalmente, o valor correspondente ao condomínio em R\$ 1.059,57 (mil e cinquenta e nove reais e cinquenta e sete centavos), conforme valor real praticado nas demais salas alugadas. A LOCATÁRIA também pagará os impostos prediais, taxas, tarifas e contribuições Federais, Estaduais ou Municipais que incidam sobre o imóvel locado e cuja cobrança não seja proibida por lei.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O LOCATÁRIO reconhece que o valor do condomínio aqui estipulado poderá sofrer reajustes ao longo do contrato, de acordo com as deliberações da administração do condomínio.

### **CLÁUSULA SEXTA: DO REAJUSTE**

Após cada período de 12 (doze) meses de locação, sobre o aluguel vigente, reajuste de acordo com a variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas - FGV e, em sua falta, pelo que o suceder. No caso de não haver índice sucessor, deverá ser utilizado o IPCA do Instituto Brasileiro de Geografia - IBGE e, em sua falta, o índice oficial adotado pela Banco Central do Brasil para mediação da inflação.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O reajustamento será registrado nos autos do processo administrativo por apostilamento.

### **CLÁUSULA SÉTIMA: DOS ENCARGOS**

O aluguel será pago mensalmente ao Locador, e os encargos locatícios serão pagos diretamente ao Condomínio, mediante boletos bancários, por meio da instituição financeira contratada pelo Município, até o 10º (décimo) 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 pelo Município ou caso verificada pelo LOCATÁRIO a impossibilidade de o LOCADOR, em razão de negativa expressa da instituição financeira contratada pelo Município, abrir ou manter 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 respectiva fatura ou recibo, 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 sexta, 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, o Município deverá pagar o valor histórico do reajuste, sem a incidência de juros ou correção monetária.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Em caso de mora do LOCATÁRIO 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.

## **CLÁUSULA OITAVA**



A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, quando comprovada a prática de ato lesivo à Administração Pública.

**CLÁUSULA NONA:** Caso compatível, o imóvel locado poderá ser utilizado por qualquer órgão da Administração Direita ou Indireta do Município de Niterói, sempre com a devida comunicação prévia ao LOCADOR.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA**

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, pelo Município, 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 DÉCIMA PRIMEIRA**

O Município obriga-se: a) a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der 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 ÚNICO:** Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo Município, 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 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.



## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

O LOCATÁRIO obriga-se, a partir do recebimento das chaves, a transferir para o seu nome, imediatamente, a conta relativa ao fornecimento de luz e força, referente ao imóvel do presente contrato.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

Caberá ao LOCADOR, se desejar, manter seguro o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, excetuados os relativos aos seguros contra fogo, sendo este último de total responsabilidade do LOCATÁRIO.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

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 do Município, poderá este, 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 assista qualquer direito de indenização.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

O LOCADOR reconhece ao Município, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 18.10.91.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: VALOR DO CONTRATO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

O valor global deste contrato é estimado em R\$ 73.937,82 (Setenta e três mil novecentos e trinta e sete reais e oitenta e dois centavos).



**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As despesas referentes ao corrente exercício, totalizando o valor de R\$ 15.297,48 (quinze mil, duzentos e noventa e sete reais e quarenta e oito centavos.), correrão à conta da dotação orçamentária, Programa de Trabalho 72.010.412.4145.6251 - Locação de imóveis para uso da Administração – Elemento de Despesa 33.90.39 (Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica). Este montante compreende a Nota de Empenho de número \_\_\_\_\_, no valor de R\$ 8.940,06 (oito mil novecentos e quarenta reais e seis centavos), destinada ao pagamento do aluguel, e a Nota de Empenho de número \_\_\_\_\_, no valor de R\$ 6.357,42 (seis mil trezentos e cinquenta e sete reais e quarenta e dois centavos), destinada às despesas condominiais.

**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 SÉTIMA:** – 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, o Município, 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.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O Município providenciará a publicação, em extrato, do presente instrumento contratual no Diário Oficial e o envio de cópia autenticada ao Tribunal de Contas do Estado, nos prazos de 10 (dez) e 5 (cinco) dias, respectivamente, contados da assinatura.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA**

O LOCATÁRIO fica desde já ciente de que o regulamento, regimento interno e convenção do condomínio devem ser observados e que eventuais



penalidades impostas pelo condomínio, por atitudes de prepostos, será de sua responsabilidade, exceto àquelas caracterizadas como sendo exclusivamente culpa de terceiros.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA: - DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO**

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 VIGÉSIMA: DAS SANÇÕES**

A inexecução total ou parcial das demais cláusulas do presente CONTRATO sujeitará o LOCADOR, sem prejuízo das perdas e danos eventualmente incidentes e da responsabilidade civil e criminal que couber, garantido o direito a prévia defesa e contraditório, às sanções previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – As sanções previstas nos incisos I, III e IV do art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021 poderão ser aplicadas juntamente com aquela prevista no inciso II do mesmo dispositivo, e não excluem a possibilidade de rescisão unilateral do Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Em caso de imposição de multa, nenhum repasse de recursos será feito ao LOCADOR antes da comprovação do seu recolhimento ou da prova de sua relevação por ato motivado da Administração.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – As multas não têm caráter compensatório, e, assim, o pagamento delas não eximirá o LOCADOR de responsabilidade pelas perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.



**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: 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 nº 8.429/1992) e a Lei nº 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:** A CONTRATADA 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:** Qualquer descumprimento das regras da Lei Anticorrupção e suas regulamentações, por parte da CONTRATANTE e/ou da CONTRATADA 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 nº 12.846/2013.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: POLÍTICA DE PRIVACIDADE E PROTEÇÃO DE DADOS**

Em cumprimento à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD (com redação dada pela Lei nº 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 CONTRATADA está autorizada a realizar o tratamento de dados pessoais do CONTRATANTE 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 TERCEIRA: DA PUBLICIDADE**

Caberá o LOCATÁRIO providenciar a publicação do extrato deste Contrato e de seus eventuais aditivos, no Portal Nacional de Contratações, sítio oficial da internet e Diário Oficial, observados os prazos previstos no art. 94 da Lei nº 14.133/2021.



### **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: DO FORO**

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, 29 de julho de 2024

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** VICTOR KRAICHETE UCHOA TORRES AMORA  
Data: 29/07/2024 20:21:20-0300  
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

---

#### LOCADOR

**ANDERSON  
PEIXOTO DE  
FARIA**

Assinado de forma digital por ANDERSON PEIXOTO DE FARIA  
Dados: 2024.07.29 14:36:06 -03'00'



---

#### LOCATÁRIO

Testemunhas:

1.NOME: Cátia Inez Costa Gomes - CPF: ██████████926.567██████████



Documento assinado digitalmente  
**CATIA INEZ COSTA GOMES**  
Data: 30/07/2024 15:29:05-0300  
verifique em <https://validar.itl.gov.br>

2.NOME: Joelma Maria da Silva - CPF ██████████079.817██████████