CONTRATO N.º 005/2026.
Processo SEI n.º 015982/2025.
Chamamento Público n.° 023/2025.

Contrato de Locação Predial Urbana para fins não residenciais que entre si celebram o MUNICÍPIO DE MACAÉ e o ESPÓLIO DE ATTILO GABRIEL MOREIRA DE SOUZA.

O **MUNICÍPIO DE MACAÉ**, pessoa jurídica de direito público interno, por interveniência do **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - FMAS**, inscrito no CNPJ sob o n.º 01.429.167/0001-35, neste ato representado pela Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos, Acessibilidade e Economia Solidária Sra. **NAYARA RIBAS DE OLIVEIRA**, devidamente nomeada pela Portaria nº 1529/2025 publicado no Diário Oficial de Macaé em 09/10/2025, doravante denominado **LOCATÁRIO** e o **ESPÓLIO DE ATTILO GABRIEL MOREIRA DE SOUZA**, tendo como inventariante, Sra. Carmem Verônica Rocha Moreira Maltez, inscrita no CPF sob o n° [redacted] e sendo administrado pelo **GRUPO MACAÉ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E SERVIÇOS LTDA**, inscrito no CNPJ sob o n.º 33.817.609/0001-07, com sede a Avenida Carlos Augusto Tinoco Garcia, n° 225, apt 101, Riviera Fluminense, Macaé/RJ, CEP: 27.937-590, neste ato representado pelo sócio Sr. **AFONSO JOSÉ FROTA VASCONCELLOS,** inscrito na carteira de identidade n° [redacted] expedida pelo IFP/RJ e inscrito no CPF sob o n° [redacted] a seguir denominado simplesmente **LOCADOR**, têm entre si justo e acordado o presente contrato de Locação Predial Urbana, conforme cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL
1.1 - O presente Contrato tem por objeto a locação do imóvel situado à Rua Luiz Belegard, nº 577, Imbetiba, Macaé/RJ, registrado junto ao Cartório do 2º Ofício, 3-x fls 282 ordem 16.722, com área total de 391m^2 (trezentos e noventa e um metros quadrados), inscrito no cadastro do IPTU sob o nº 01.1.077.0364.0001, conforme informações constantes do processo SEI em epígrafe.

1.2 - A presente contratação é decorrente da licitação na modalidade Chamamento Público n° 023/2025, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.3 - O imóvel objeto do presente instrumento destina-se às instalações do Centro Municipal de Atenção à Infância e à Adolescência - CEMAIA II, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos, Acessibilidade e Economia Solidária.

1.3.1 - O imóvel poderá ser utilizado por qualquer Órgão da Administração Direta ou Indireta do Município de Macaé, bem como ser cedido para outros Órgãos da União, Estados e Municípios, desde que comprovado o interesse público, a conveniência e oportunidade, sem prévia notificação do **LOCADOR.**

CLÁUSULA SEGUNDA – DO MODELO DE LOCAÇÃO
2.1 - O modelo de contratação é locação tradicional, conforme informações constantes do Estudo Técnico Preliminar constante do processo SEI em epígrafe.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO
3.1 - O presente Contrato terá a duração de **24 (vinte e quatro) meses**, contados a partir de 08 (oito) de outubro de 2026 e término previsto para 07 (sete) de outubro de 2028, podendo ser prorrogado, desde que mantidas as condições, ao final do qual o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel livre e desocupado, em condições idênticas à que recebeu, ressalvado o desgaste natural, independentemente de aviso ou notificação.

3.2 - Deverão ser observadas, no momento da contratação e a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários, bem como a previsão no plano plurianual.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR
4.1 - O presente Contrato tem o seu valor mensal pactuado em **R$ 17.924,69** (dezessete mil novecentos e vinte e quatro reais e sessenta e nove centavos), a título de aluguel, sendo líquido e certo dentro do período de vigência, não sendo de obrigação do **LOCATÁRIO** assumir o pagamento após o referido período.

CLÁUSULA QUINTA – FORMA DE PAGAMENTO
5.1 - O **LOCATÁRIO** pagará o **LOCADOR**, mediante depósito no Banco C6 S.A., agência nº 0001, conta corrente nº 29798640-6, de titularidade do procurador do **LOCADOR**, o valor mensal do aluguel informado no item 4.1, até o 30º (trigésimo) dia útil do mês subsequente ao mês vencido.

5.2 - Na eventualidade de ocorrer antecipação no pagamento, de acordo com o inciso V, do artigo 92 da Lei Federal nº 14.133/2021, o valor sofrerá deflação financeira, à taxa de 0,5% ao mês, calculado pro rata die, entre o dia do pagamento e o 30º (trigésimo) dia da data de adimplemento de cada aluguel.

5.2.1 - Em virtude da possibilidade de atraso na alocação do orçamento, no registro de empenhos e de outras providências de ordem fiscal e/ou administrativa, não se configurará mora do **LOCATÁRIO** nos 02 (dois) primeiros meses do exercício financeiro, ficando-lhe facultado pagar os aluguéis sem encargos moratórios até o terceiro mês do exercício financeiro.

5.3 - O pagamento somente será devido a partir da efetiva entrega das chaves ao **LOCATÁRIO** e desde que o imóvel esteja em perfeitas condições de uso, de acordo com as especificações constantes no Termo de Referência e/ou Estudo Técnico Preliminar, anexo ao processo administrativo.

5.4 - No caso de rescisão do contrato, o pagamento será devido até a data da vistoria para fins de devolução do imóvel ao **LOCADOR**.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE
6.1 - O valor do aluguel poderá ser reajustado, desde que solicitado previamente pelo **LOCADOR**, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou outro que venha substituí-lo, 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.

6.2 - O reajuste será formalizado por apostilamento, salvo se concomitante com termo aditivo de prorrogação de prazo ou alteração contratual.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS GARANTIAS
7.1 - Fica dispensada a apresentação de quaisquer modalidades de garantia previstas no artigo 37 da Lei Federal nº 8.245/1991.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO
8.1 - O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

8.1.1 - Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação das avarias a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o Contrato, no estado em que o recebeu, conforme laudo de avaliação;

8.1.2 - Comunicar imediatamente, por escrito, ao **LOCADOR**, (qualquer vício, defeito ou avaria na estrutura do imóvel e/ou nos bens e/ou benfeitorias nele incorporados, ficando este responsável pela imediata realização dos reparos;

8.1.3 - Conservar e manter em pleno funcionamento, durante a vigência do contrato, os bens e benfeitorias incorporados ao imóvel;

8.1.4 - Arcar com as despesas ordinárias decorrentes do uso do imóvel, tais como: consumo de água e esgoto, gás, energia elétrica, limpeza, conservação, manutenção de elevadores e equipamentos de ar condicionado;

8.1.5 - Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal, mediante laudo de vistoria.

8.2 - O **LOCATÁRIO** poderá realizar obras de adaptação ou reforma no imóvel ora locado, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, com vistas à sua utilização, mediante notificação ou manifestação prévia do **LOCADOR**, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem afetar a estrutura e o funcionamento do imóvel.

8.3 - As benfeitorias voluptuárias serão indenizadas pelo **LOCADOR**, quando por ele previamente autorizadas.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR
9.1 - O **LOCADOR** obriga-se a:

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

9.1.2 - Disponibilizar o imóvel objeto deste contrato livre e desocupado;

9.1.3 - Fornecer ao **LOCATÁRIO** cópias dos projetos, licenças e autorizações do imóvel, bem como de notas fiscais, manuais e termos de garantia de quaisquer bens nele instalados e que devam receber manutenção, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do Contrato;

9.1.4 - Entregar, em perfeito estado de conservação, segurança e funcionamento, os sistemas hidráulico, sanitário e de combate e prevenção a incêndio, bem como as redes elétrica e lógica;

9.1.5 - Entregar, em perfeito estado de conservação, segurança e funcionamento, todo e qualquer móvel, equipamento ou estrutura constantes do laudo de vistoria do imóvel, tais como elevadores, condicionadores de ar, circuito fechado de TV, controle de acesso, geradores, nobreaks, células fotovoltaicas, alarme;

9.1.6 - Responder pela depreciação, por uso, obsolescência ou desgaste natural de todas as benfeitorias que tenham sido incorporadas ao imóvel;

9.1.7 - Responder pelos vícios, defeitos ou avarias, relacionados à estrutura do imóvel ou de suas benfeitorias, providenciando a sua imediata correção;

9.1.8 - Responder por quaisquer danos que venham a sofrer o **LOCATÁRIO**, caso comprovados problemas estruturais e que não sejam advindos de uso indevido, tais como infiltrações, rompimentos de partes integrantes de sistemas hidráulicos, elétricos ou sanitários;

9.1.9 - Responder por quaisquer danos que sejam causados a materiais e equipamentos do **LOCATÁRIO**, caso tenham como fato gerador os materiais ou técnicas utilizados na instalação de redes elétrica e lógica;

9.1.10 - Responder pela evicção do imóvel, providenciando e arcando com as despesas e eventuais custas judiciais a fim de garantir o uso do imóvel pelo **LOCATÁRIO**;

9.1.11 - Pagar o prêmio de seguro contra incêndio;

9.1.12 - Não ceder ou dar em garantia, a qualquer título, no todo ou em parte, os créditos de qualquer natureza, decorrentes ou oriundos deste Contrato, salvo com autorização prévia e por escrito do **LOCATÁRIO**;

9.1.13 - Auxiliar ao **LOCATÁRIO** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

9.1.14 - Responder, de forma integral e exclusiva, por quaisquer indenizações trabalhistas e previdenciárias devidas aos colaboradores que lhe prestaram serviços anteriormente ao início da vigência do presente Contrato;

9.1.15 - Pagar quaisquer taxas de administração ou corretagem do imóvel;

9.1.16 - Pagar as despesas extraordinárias de condomínio;

9.1.17 - Fornecer ao **LOCATÁRIO**, quando solicitado, informações sobre a composição da taxa condominial porventura existente;

9.1.18 - Notificar o **LOCATÁRIO**, com 90 (noventa) dias de antecedência ao mercado, para fins de exercício do direito de preferência quanto à intenção de alienação, a qualquer título, da propriedade do imóvel;

9.1.19 - Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

9.1.20 - Garantir, durante a vigência do contrato, a posse mansa e pacífica do **LOCATÁRIO**;

9.1.21 - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

9.2 - No caso de cessão de crédito, o **LOCADOR** opõe ao **CESSIONÁRIO** dos créditos, as exceções que lhe competirem, principalmente a prévia disponibilidade integral do objeto da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOS TRIBUTOS

10.1 - Os impostos de qualquer natureza, taxas, contribuições de melhorias e prêmios de seguro, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do Contrato ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva do **LOCADOR**, exceto, os encargos de luz, água e saneamento.

10.2 - Durante o período de vigência deste contrato, incluindo suas prorrogações, o imóvel ficará isento de IPTU.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1 - A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o **LOCADOR**, garantido o contraditório e a ampla defesa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Municipal nº 4.960/2022, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

11.1.1 - Advertência;

11.1.2 - Multa de 0,5% (cinco décimos por cento) do valor mensal do contrato, por infração as obrigações descritas nas cláusulas 9.1.2, 9.1.3, 9.1.12, 9.1.17, 9.1.18, 9.1.19 e 9.1.20;

11.1.3 - Multa de 1% (um por cento) do valor mensal do contrato, por infração as obrigações descritas nas cláusulas 9.1.1, 9.1.4, 9.1.5, 9.1.6, 9.1.7, 9.1.8, 9.1.9, 9.1.10, 9.1.11, 9.1.14, 9.1.15, 9.1.16 e 9.1.21;

11.1.4 - Multa de 20% (vinte por cento) do valor mensal do contrato, em caso de rescisão que derive de fato imputável exclusivamente ao **LOCADOR**;

11.1.5 - Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Macaé, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

11.1.6 - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

11.2 - As multas previstas nas cláusulas 11.1.2 e 11.1.3 serão aplicadas cumulativamente, por dia de atraso, até o limite de 30% (trinta por cento) do valor do contrato.

11.3 - A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

11.4 - A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei Federal nº 14.133/2021.

11.5 - A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao **LOCATÁRIO**, observado o princípio da proporcionalidade.

11.6 - As multas devidas e/ou prejuízos causados ao **LOCATÁRIO** serão deduzidos dos alugueres pagos ao **LOCADOR**, ou ainda, quando for o caso, inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

11.7 - As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS HIPÓTESES DE RESCISÃO

12.1 - Considerar-se-á extinto ou rescindido o presente Contrato, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoronamento, desapropriação, subsequente inexistência de dotação orçamentária para custeio das despesas, ou, ainda, a critério do **LOCATÁRIO**, com prévia notificação ao **LOCADOR**, por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias, contados da notificação ou elaboração do laudo de vistoria de entrega, desde que justifique a natureza ou o interesse do serviço público. Em qualquer das hipóteses enunciadas, a extinção ou rescisão não importará em indenização, multa ou qualquer outro ônus para os contratantes.

12.2 - Rescindir-se-á, também, este Contrato, na hipótese de descumprimento total ou parcial de qualquer de suas cláusulas, bem como de uma das hipóteses do artigo 155 da Lei Federal nº 14.133/2021 aplicáveis à presente locação, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.3 - No caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior ou caso fortuito que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do **LOCATÁRIO**, poderá este, alternativamente:

12.3.1 - 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 de uso;

12.3.2 - Considerar rescindido o presente Contrato, sem que o **LOCADOR** assista o direito a qualquer indenização.

12.4 - A tolerância de qualquer das Partes quanto à violação de qualquer um dos dispositivos expressos neste contrato será sempre compreendida como mera liberalidade, não se constituindo em novação, não gerando, portanto, qualquer direito oponível pela parte infratora contra a parte prejudicada, nem a perda das prerrogativas da parte prejudicada em exigir o pleno cumprimento de todas as obrigações ora avençadas, assim como dos termos e condições aqui previstos.

12.5 - A nulidade eventualmente declarada de qualquer das disposições deste contrato, não prejudicará a validade das demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento de todas as obrigações aqui previstas.

12.6 - O **LOCADOR** declara, neste momento, ter ciência do código de conduta e integridade da Secretaria Adjunta de Licitações disponível no sítio eletrônico do Município <http://www.macae.rj.gov.br/licitacoes/conteudo/titulo/codigo-de-tica-e-integridade>.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA
13.1 - As despesas decorrentes deste Contrato correrão por conta dos recursos da Dotação Orçamentária a seguir especificada:

Notas de Empenho Globais nºs 000294/2026 e 000297/2026
Programa de Trabalho nº 082450142.2.327
Elemento de Despesa nº 33.9039.00.00

13.2 - As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA – DA MORA E SUA PURGAÇÃO
14.1 - 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 Federal nº 8.245/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO
15.1 - A execução do Contrato será acompanhada e fiscalizada pelo Gestor de Contratos e pela Comissão de Fiscalização, representantes da Administração especialmente designados para esse fim, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Municipal nº 4.960/2022.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS CONDIÇÕES GERAIS
16.1 - O presente Contrato obriga aos contratantes e todos os seus sucessores, a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros, obrigando 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.

16.2 - Em cumprimento ao disposto na Lei Federal n° 12.846/2013 (Lei Anticorrupção) e no Decreto Municipal nº 207/2015, para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar, ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

16.3 - Em cumprimento à Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD):

16.3.1 - É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal;

16.3.2 - As partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações, especialmente dos dados pessoais e dos dados pessoais sensíveis, repassados em decorrência da execução contratual, sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual;

16.3.3 - As partes responderão administrativa e judicialmente pelos danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos, que causarem aos titulares de dados pessoais repassados em decorrência da execução contratual;

16.3.4 - O **LOCATÁRIO**, para a execução do objeto deste contrato, tem acesso a dados pessoais do **LOCADOR**, tais como número do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial e cópia do documento de identificação.

16.3.5 - O **LOCADOR** declara que tem ciência da existência da Lei Federal nº 13.709/2018 e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo **LOCATÁRIO.**

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL
17.1 - O presente Contrato fica sujeito às disposições contidas na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Municipal nº 4.960/2022, no Decreto Municipal nº 044/2021 e, de forma subsidiária, aos preceitos previstos na Lei Federal nº 8.245/1991 e no Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO
18.1 - O presente Contrato e seus termos aditivos serão divulgados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Portal da Transparência do Município.

18.2 - O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público no Portal da Transparência do Município.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO
19.1 - Fica eleito o Foro Central da Comarca de Macaé/RJ, que será o competente para dirimir as questões decorrentes deste Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por se acharem de pleno acordo com as cláusulas estipuladas, assinam o presente instrumento, em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas, que declaram conhecer o seu inteiro conteúdo.

Macaé/RJ, 08 de outubro de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
NAYARA RIBAS DE OLIVEIRA
Data: 08/10/2026 09:32:10-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

NAYARA RIBAS DE OLIVEIRA
MUNICÍPIO DE MACAÉ

gov.br Documento assinado digitalmente
AFONSO JOSE FROTA VASCONCELLOS
Data: 08/10/2026 10:38:16-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

GRUPO MACAÉ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E SERVIÇOS LTDA
Locador

gov.br Documento assinado digitalmente
SILVANA RIBEIRO DA SILVA
Data: 08/10/2026 14:04:32-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Nome:
RG nº
CPF nº

gov.br Documento assinado digitalmente
RAFAEL DA COSTA MENEZES
Data: 08/10/2026 14:16:19-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Nome:
RG nº
CPF nº