

TERMO DE CONTRATO Nº 010071/2023, CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, POR MEIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL, COMO LOCATÁRIO, E CÉSAR AUGUSTO COELHO FERREIRA, COMO LOCADOR, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA FORMA ABAIXO.

Aos 26 dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e três, na Rua Afonso Cavalcanti, 455 – 13º andar, o **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**, por meio da **SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL**, a seguir denominado **LOCATÁRIO**, representado pela Sra. **ROSEMARY DE AZEVEDO CARVALHO TEIXEIRA DE MACEDO**, Subsecretária de Gestão da Secretaria Municipal da Casa Civil, e **Sr. CÉSAR AUGUSTO COELHO FERREIRA**, brasileiro, casado, residente e domicílio a Rua Baronesa, 705 SV – Praça Seca, CEP. 21.321-000 – Rio de Janeiro – RJ, portador da Carteira de Identidade N.º 107364 – OAB-RJ, expedida em 08/02/2009, e inscrito no CPF sob o N.º 057.685.357-72, doravante designado simplesmente **LOCADOR**, tem justo e acordado o presente Contrato de Locação de Imóvel, que é celebrado com base no artigo 75, inciso V, da **Lei Federal nº 14.133/2021**, através do processo CVL-PRO-2023/03033, autorizada por despacho datado de 08/12/2023 às fls. 103 do Processo.rio, publicado no D.O. RIO nº 182 de 13/12/2023, à fls. 41, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Este Contrato se rege por toda a legislação aplicável à espécie, que desde já se entende como referida no presente termo, especialmente pelas normas de caráter geral, da **Lei Federal nº 14.133/2021**, pela **Lei Complementar Federal nº 123/2006** – Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte, pela **Lei Complementar Federal nº 101/2000** – Lei de Responsabilidade Fiscal, pelo Código de Defesa do Consumidor, instituído pela **Lei Federal nº 8.078/1990** e suas alterações, pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro – **CAF**, instituído pela Lei nº 207/1980, e suas alterações, ratificadas pela Lei Complementar nº 1/1990, pelo Regulamento Geral do Código supra citado – **RGCAF**, aprovado pelo Decreto Municipal nº 3.221/1981, e suas alterações, pela **Lei Municipal nº 2.816/1999**, **Lei Municipal nº 4.978/2008** e pelos **Decretos Municipais nº 17.907/1999**, **18.835/2000**, **21.083/2002**, **21.253/2002**, **22.136/2002**, **27.715/2007**, **31.349/2009**, **40.285/2015 c/c 48.365/2021** e **40.286/2015**, com suas alterações posteriores. A CONTRATADA declara conhecer

todas essas normas e concorda em se sujeitar às suas estipulações, sistema de penalidades e demais regras delas constantes, ainda que não expressamente transcritas neste instrumento, incondicional e irrestritamente.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

O objeto do presente Contrato é a Locação para fins comerciais do imóvel situado à Rua Silva Vale, nº 280, Bairro Cavalcanti – Rio de Janeiro/RJ, composto por dois pavimentos com 3 (três) salas, 1 (uma) copa/cozinha, 1 (um) banheiro; e garagem com capacidade para 2 (dois) veículos) para fins de instalação da XV administração Regional – Gerência Executiva Local LXIII Cavalcanti, órgão desta municipalidade criado através do Decreto Rio nº 51.978 de 31 de janeiro de 2023 publicado no Diário Oficial do Município de 1 de fevereiro de 2023, conforme especificações constantes no Plano de Trabalho (Anexo I).

CLÁUSULA TERCEIRA – PRAZO

O presente Contrato de Locação terá eficácia a partir da data da publicação do instrumento correspondente no Portal Nacional de Contratações Públicas e vigorará por 12 (doze) meses contados desta.

Parágrafo Primeiro – O prazo de execução dos serviços poderá ser prorrogado ou alterado nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Parágrafo Segundo – No caso de serviços e fornecimentos contínuos, o contrato poderá ser prorrogado na forma dos arts. 107 e 106, §2º, da Lei Federal nº 14.133/2021, e das demais normas aplicáveis.

Parágrafo Terceiro – O Município 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.

CLÁUSULA QUARTA – VALOR DO ALUGUEL

O valor do presente Contrato é composto de **R\$ 23.520,00 (vinte três mil e quinhentos e vinte reais)** incluindo aluguel e outras despesas que incidam ou venham incidir sobre o objeto da locação, em especial as constantes no Parágrafo Segundo (Encargos).

Parágrafo Primeiro - O valor mensal do aluguel será de **R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais)**, acrescidos do valor mensal de **R\$ 660,00 (seiscentos e sessenta reais)** para custear as despesas acessórias referentes ao mesmo período,

perfazendo um valor total de **R\$ 1.960,00 (mil novecentos e sessenta reais)** ao mês.

Parágrafo Segundo - Encargos – Fica repassado ao MUNICÍPIO o ônus dos encargos tributários de prêmios de seguro contra incêndio, Taxa de Incêndio e outros que incidam ou venham incidir sobre o imóvel, devendo o LOCATÁRIO efetuar o pagamento das despesas retro mencionadas dentro do mês de competência: (i) através de boleto bancário emitido pela administradora do Condomínio do imóvel (ii) diretamente pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, pelas concessionárias de serviços públicos, pelas empresas de prestação de serviço ou pelos órgãos competentes, conforme o caso.

Parágrafo Terceiro – IPTU – O locatário deverá requerer, a imunidade de entes públicos, junto Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento – receita rio – coordenadoria do IPTU, com base no art. 150 Inciso 6, a, da Constituição Federal.

Parágrafo Quarto - Tratando-se de unidade autônoma de prédio em condomínio ou prédio de um único dono poderá ser incluído as despesas ordinárias de condomínio (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, art. 23, XII, §§ 1º, 2º e 3º).

Parágrafo Quinto - Juros e Multa – O valor dos pagamentos eventualmente efetuados com atraso sofrerá a incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor devido e corrigido monetariamente pelo IPCA-E, calculado pro rata die entre o 1º (primeiro) dia após o vencimento e a data do efetivo pagamento.

Parágrafo Sexto - Não incide os efeitos do Parágrafo Terceiro em quaisquer obrigações devidas pelo LOCATÁRIO decorrentes de atraso nos pagamentos no período em que o orçamento municipal estiver fechado, conforme decretos de encerramento e abertura de orçamentos publicados anualmente.

CLÁUSULA QUINTA – REAJUSTE

Somente ocorrerá reajustamento do Contrato decorrido o prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data do orçamento estimado, observada a Lei Federal nº 10.192, de 14 de fevereiro de 2001.

Parágrafo Primeiro – Os preços serão reajustados de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, calculado por meio da seguinte fórmula:

$$R = Po [(I-Io)/Io]$$

Onde:

R = valor do reajuste;

I = índice IPCA-E mensal relativo ao mês anterior ao de aniversário do Contrato;

Io = índice do IPCA-E mensal relativo ao mês anterior ao da apresentação da Proposta;

Po = preço unitário contratual, objeto do reajustamento.

Parágrafo Segundo – Caso o índice previsto neste Contrato seja extinto ou de alguma forma não possa mais ser aplicado, será adotado outro índice que reflita a perda do poder aquisitivo da moeda. Neste caso, a variação do índice deverá ser calculada por meio da fórmula consignada no parágrafo anterior.

CLÁUSULA SEXTA – FORMA E PRAZO DE PAGAMENTO

Os pagamentos serão efetuados ao LOCADOR, mensalmente, após a regular liquidação da despesa, nos termos do **art. 63 da Lei Federal nº 4.320/1964**, observado o disposto nos **arts. 140 e 141 da Lei Federal nº 14.133/2021**, em 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do documento de cobrança na Secretaria Municipal de Governo e Integridade Pública.

Parágrafo Primeiro – Para fins de medição, se for o caso, e faturamento, o período-base de medição do serviço prestado será de um mês, considerando-se o mês civil, podendo no primeiro mês e no último, para fins de acerto de contas, o período se constituir em fração do mês, considerado para esse fim o mês com 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo – O documento de cobrança será apresentado à Fiscalização, para atestação, e, após, protocolado na Secretaria Municipal de Governo e Integridade Pública.

Parágrafo Terceiro – O pagamento ao LOCADOR será realizado em razão dos serviços ou fornecimento efetivamente prestados e aceitos no período-base mencionado no parágrafo primeiro.

Parágrafo Quarto – No caso de erro nos documentos de faturamento ou cobrança, estes serão devolvidos ao LOCADOR para retificação ou substituição, passando o prazo de pagamento a fluir, então, a partir da reapresentação válida desses documentos.

Parágrafo Quinto – O valor dos pagamentos eventualmente efetuados com atraso, desde que não decorra de fato ou ato imputável ao LOCADOR, sofrerá a incidência de juros e correção monetária, de acordo com a variação da Taxa Selic aplicável à mora da Administração Pública, limitados a 12% ao ano.

Parágrafo Sexto – O valor dos pagamentos eventualmente antecipados será descontado à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculada *pro rata die*, entre o dia do pagamento e o 30º (trigésimo) dia da data do protocolo do documento de cobrança na Secretaria Municipal de Governo e Integridade Pública.

Parágrafo Sétimo – O pagamento será efetuado ao LOCADOR por meio de crédito em conta corrente aberta em banco a ser indicado pelo LOCATÁRIO, a qual deverá ser cadastrada junto à Coordenação do Tesouro Municipal.

CLÁUSULA SÉTIMA – FISCALIZAÇÃO

A LOCADOR submeter-se-á a todas as medidas e procedimentos de Fiscalização. Os atos de fiscalização, inclusive inspeções e testes, executados pelo LOCATÁRIO e/ou por seus prepostos, não eximem a LOCADOR de suas obrigações no que se refere ao cumprimento das normas, especificações e projetos, nem de qualquer de suas responsabilidades legais e contratuais.

Parágrafo Primeiro – A Fiscalização da execução dos serviços caberá à comissão designada por ato da SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL. Incumbe à Fiscalização a prática de todos os atos que lhe são próprios nos termos da legislação em vigor, respeitados o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo Segundo – A LOCADOR declara, antecipadamente, aceitar todas as decisões, métodos e processos de inspeção, verificação e controle adotados pelo LOCATÁRIO, se obrigando a fornecer os dados, elementos, explicações, esclarecimentos e comunicações de que este necessitar e que forem considerados necessários ao desempenho de suas atividades.

Parágrafo Terceiro – Compete à LOCADOR fazer minucioso exame da execução dos serviços, de modo a permitir, a tempo e por escrito, apresentar à Fiscalização, para o devido esclarecimento, todas as divergências ou dúvidas porventura encontradas e que venham a impedir o bom desempenho do Contrato. O silêncio implica total aceitação das condições estabelecidas.

Parágrafo Quarto – A atuação fiscalizadora em nada restringirá a responsabilidade única, integral e exclusiva da LOCADOR no que concerne aos serviços contratados, à sua execução e às consequências e implicações, próximas ou remotas, perante o LOCATÁRIO, ou perante terceiros, do mesmo modo que a ocorrência de eventuais irregularidades na execução dos serviços contratados não implicará corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus prepostos.

CLÁUSULA OITAVA – VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

O presente Contrato obriga o LOCATÁRIO 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. 8 da Lei nº 8.245, 1810.91 e a fazer constar a existência da locação em qualquer instrumento que venha a firmar com referência ao imóvel, respeitando o direito de preferência 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, o MUNICÍPIO poderá suspender o pagamento dos alugueres, até que a obrigação seja cumprida.

CLÁUSULA NONA– OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

São obrigações do LOCADOR:

- I- Entregar o imóvel para locação em plenas condições de uso;
- II- Executar as reparações de que venha a necessitar o imóvel locado, destinadas a repor o mesmo nas condições de habitabilidade, segurança e higiene;
- III- Tomar as medidas preventivas necessárias para evitar danos a terceiros, em consequência da execução dos trabalhos;
- IV- Responsabilizar-se integralmente pelo ressarcimento de quaisquer danos e prejuízos, de qualquer natureza, que causar ao LOCATÁRIO ou a terceiros, decorrentes da execução do objeto deste Contrato, respondendo por si, seus empregados, prepostos e sucessores, independentemente das medidas preventivas adotadas.
- V- Atender às determinações e exigências formuladas pelo LOCATÁRIO;
- VI- Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, por sua conta e responsabilidade, os serviços recusados pelo LOCATÁRIO no prazo determinado pela Fiscalização;
- VII- Responsabilizar-se, na forma do Contrato, por todos os ônus, encargos e obrigações comerciais, sociais, tributárias, trabalhistas e previdenciárias, ou quaisquer outras previstas na legislação em vigor, bem como por todos os gastos e encargos com material e mão-de-obra necessária à completa realização dos serviços até o seu término:
 - a. em caso de ajuizamento de ações trabalhistas em face da LOCADOR, decorrentes da execução do presente Contrato, com a inclusão do Município do Rio de Janeiro ou de entidade da Administração Pública indireta como responsável subsidiário ou solidário, o LOCATÁRIO poderá reter, das parcelas vincendas, o montante dos valores cobrados, que serão complementados a qualquer tempo com nova

retenção em caso de insuficiência;

- b. no caso da existência de débitos tributários ou previdenciários, decorrentes da execução do presente Contrato, que possam ensejar responsabilidade subsidiária ou solidária do LOCATÁRIO, as parcelas vincendas poderão ser retidas até o montante dos valores cobrados, que serão complementados a qualquer tempo com nova retenção em caso de insuficiência;
- c. as retenções previstas nas alíneas “a” e “b” poderão ser realizadas tão logo tenha ciência o Município do Rio de Janeiro ou o LOCATÁRIO da existência de ação trabalhista ou de débitos tributários e previdenciários e serão destinadas ao pagamento das respectivas obrigações caso o Município do Rio de Janeiro ou entidade da Administração Pública indireta sejam compelidos a tanto, administrativa ou judicialmente, não cabendo, em nenhuma hipótese, ressarcimento à LOCADOR;
- d. eventuais retenções previstas nas alíneas “a” e “b” somente serão liberadas pelo LOCATÁRIO se houver justa causa devidamente fundamentada.

VIII- Manter as condições de habilitação e qualificação exigidas para a celebração do contrato durante todo prazo de execução contratual;

IX- Responsabilizar-se inteira e exclusivamente pelo uso regular de marcas, patentes, registros, processos e licenças relativas à execução deste Contrato, eximindo o LOCATÁRIO das consequências de qualquer utilização indevida;

X- Observar o disposto no Decreto Municipal nº 27.715/07 e suas alterações, no que couber;

XI- Informar endereço(s) eletrônico(s) para comunicação e recebimento de notificações e intimações, inclusive para fim de eventual citação judicial;

XII- Comprovar o cadastramento de seu endereço eletrônico perante os órgãos do Poder Judiciário, mantendo seus dados atualizados para fins de eventual recebimento de citações e intimações;

XIII- Entregar o Questionário Eletrônico de Integridade e Transparência devidamente preenchido, conforme o parágrafo único do art. 7º do Decreto Rio nº 49.415/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

São obrigações do LOCATÁRIO:

I – Realizar os pagamentos na forma e condições previstas neste Contrato;

II – Realizar a fiscalização do objeto contratado.

III – conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal, bem como a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que recebeu, conforme vistoria realizada no início da locação, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

IV – poderá realizar benfeitorias no imóvel locado, com vistas a melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquela cuja retirada se possa fazer sem detrimento do imóvel.

V – poderá exercer de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução de benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificado, houver se recusado a realizá-la ele próprio, bem como no caso de benfeitorias úteis que forem realizadas, desde que autorizadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Pelo descumprimento total ou parcial do Contrato, a SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL poderá, sem prejuízo responsabilidade civil e criminal que couber, aplicar as seguintes sanções, previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021 e no art. 589 do RGCAF:

- (a) Advertência;
- (b) Multa;
- (c) Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até 3 (três) anos;
- (d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

Parágrafo Primeiro – A aplicação da sanção prevista na alínea “b” observará os seguintes parâmetros:

- 1) 0,1% (um décimo por cento) até 0,2% (dois décimos por cento) por dia útil sobre o valor da parcela em atraso do Contrato, em caso de atraso na execução dos serviços, limitada a incidência a 15 (quinze) dias. Após o décimo quinto dia útil e a critério da Administração, no caso de execução com atraso, poderá ocorrer a não-aceitação do objeto, de forma a configurar, nessa hipótese, inexecução total da obrigação assumida, sem prejuízo da rescisão unilateral da avença;
- 2) 0,1% (um décimo por cento) até 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela em atraso do Contrato, em caso de atraso na execução do objeto, por período superior ao previsto no subitem anterior ou de inexecução parcial da obrigação assumida;

- 3) 0,5% (meio por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor do Contrato ou do saldo não atendido do Contrato, em caso de inexecução total da obrigação assumida;
- 4) 0,2% a 3,2% por dia sobre o valor mensal do Contrato, conforme detalhamento constante das tabelas 1 e 2, abaixo; e
- 5) 0,07% (sete centésimos por cento) do valor do Contrato por dia útil de atraso na apresentação da garantia (seja para reforço ou por ocasião de prorrogação), observado o máximo de 2% (dois por cento). O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias úteis autorizará o LOCATÁRIO a promover a rescisão do Contrato.
- 6) As penalidades de multa decorrentes de fatos diversos serão consideradas independentes entre si.
- 7) Para efeito de aplicação de multas, às infrações são atribuídos graus, de acordo com as tabelas 1 e 2:

TABELA 1

GRAU	CORRESPONDÊNCIA
1	0,2% ao dia sobre o valor mensal do contrato
2	0,4% ao dia sobre o valor mensal do contrato
3	0,8% ao dia sobre o valor mensal do contrato
4	1,6% ao dia sobre o valor mensal do contrato
5	3,2% ao dia sobre o valor mensal do contrato

TABELA 2

INFRAÇÃO		
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU
1	Permitir situação que crie a possibilidade de causar dano físico, lesão corporal ou consequências letais, por ocorrência;	05
2	Suspender ou interromper, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, os serviços contratuais por dia e por unidade de atendimento;	04
3	Manter funcionário sem qualificação para executar os serviços contratados, por empregado e por dia;	03
4	Recusar-se a executar serviço determinado pela fiscalização, por serviço e por dia;	02
Para os itens a seguir, deixar de:		
5	Cumprir determinação formal ou instrução complementar do órgão fiscalizador, por ocorrência;	02
6	Substituir empregado alocado que não atenda às necessidades do serviço, por funcionário e por dia;	01
7	Cumprir quaisquer dos itens do Contrato e seus Anexos não previstos nesta tabela de multas, após reincidência formalmente notificada pelo órgão	03

	fiscalizador, por item e por ocorrência;	
8	Indicar e manter durante a execução do contrato os prepostos previstos no Contrato;	01

Parágrafo Segundo – As sanções somente serão aplicadas após o decurso do prazo para apresentação de defesa prévia do interessado no respectivo processo, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, observadas as demais formalidades legais.

Parágrafo Terceiro – As sanções previstas nas alíneas “a”, “c” e “d” do caput desta Cláusula poderão ser aplicadas juntamente com aquela prevista nas alíneas “b”, e não excluem a possibilidade de rescisão unilateral do Contrato.

Parágrafo Quarto – A sanção prevista na alínea “d” do caput desta Cláusula poderá também ser aplicada aos LOCATÁRIOS que, em outras licitações e/ ou contratações com a Administração Pública Direta ou Indireta de qualquer nível federativo, tenham:

- (d) sofrido condenação definitiva por praticarem, por meios dolosos, fraudes fiscais no recolhimento de quaisquer tributos;
- (e) praticados atos ilícitos, visando a frustrar os objetivos da licitação;
- (f) demonstrado não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública, em virtude de outros atos ilícitos praticados.

Parágrafo Quinto – As multas deverão ser recolhidas no prazo de 03 (três) dias úteis, contados da ciência da aplicação da penalidade ou da publicação no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro – D.O. RIO do ato que as impuser.

Parágrafo Sexto – As multas aplicadas poderão ser compensadas com valores devidos à LOCADOR mediante requerimento expresso nesse sentido.

Parágrafo Sétimo – Se, no prazo previsto nesta Cláusula, não for feita a prova do recolhimento da multa, promover-se-ão as medidas necessárias ao seu desconto da garantia prestada, mediante despacho regular da autoridade LOCATÁRIO.

Parágrafo Oitavo – Se a multa aplicada for de valor superior ao valor da garantia prestada, além da perda desta, responderá o contratado pela sua diferença, que será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pela Administração ou cobrada judicialmente.

Parágrafo Nono – Nos casos em que o valor da multa venha a ser descontado da garantia, o valor desta deverá ser recomposto em 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de rescisão administrativa do Contrato.

Parágrafo Décimo – Ressalvada a hipótese de existir requerimento de compensação devidamente formalizado, o LOCATÁRIO suspenderá, observado o contraditório e ampla defesa, os pagamentos devidos à LOCADOR até a comprovação do recolhimento da multa ou da prova de sua relevação por ato da Administração, bem como até a recomposição do valor original da garantia, que tenha sido descontado em virtude de multa imposta, salvo decisão fundamentada da autoridade competente que autorize o prosseguimento do processo de pagamento.

Parágrafo Décimo Primeiro – Se a LOCATÁRIO verificar que o valor da garantia e/ou o valor dos pagamentos ainda devidos são suficientes à satisfação do valor da multa, o processo de pagamento retomará o seu curso.

Parágrafo Décimo Segundo – As multas eventualmente aplicadas com base na alínea “b” do caput desta Cláusula não possuem caráter compensatório, e, assim, o pagamento delas não eximirá a LOCADOR de responsabilidade pelas perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

Parágrafo Décimo Terceiro – A aplicação das sanções estabelecidas nas alíneas “a”, “b” e “c” do caput desta Cláusula é da competência do(a) SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL e a da alínea “d” é da competência exclusiva do titular do órgão ou autoridade máxima da entidade LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – RECURSOS

A LOCADOR poderá apresentar:

- a) **Recurso** a ser interposto perante a autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, no prazo **de 15 (quinze) dias úteis** contados da intimação da aplicação das penalidades estabelecidas nas alíneas “a”, “b” e “c” do caput da Cláusula anterior;
- b) **Recurso** a ser interposto perante a autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, no prazo de **3 (três) dias úteis** contados da intimação da extinção do contrato quando promovido por ato unilateral e escrito da Administração;
- c) **Pedido de Reconsideração** no prazo de **15 (quinze) dias úteis** contados da ciência da aplicação da penalidade estabelecida na alínea “d” do caput da Cláusula anterior;

Parágrafo Único. Os recursos a que aludem as alíneas “a” e “b” do caput da presente Cláusula serão dirigidos à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não reconsiderar a decisão recorrida, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior para decisão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel locado poderá ser utilizado por quaisquer órgãos da Administração Direta ou Indireta do Município do Rio de Janeiro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – MORA

O LOCADOR reconhece ao MUNICÍPIO, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em qualquer circunstância e sem as limitações estabelecidas no art. 62, parágrafo único da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – SEGURO

Caberá ao LOCADOR manter segurado o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, excetuados os relativos aos seguros contra fogo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

No caso de incêndio ou de 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 de uso;
- b) Considerar rescindido o presente contrato, sem que ao LOCADOR assista o direito a qualquer indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos necessários à execução dos serviços ora contratados correrão à conta do Programa de Trabalho 11.01.04.122.0389.2169, Código de Despesa 3.3.90.36.14, tendo sido empenhada a importância de R\$ 1.960,00 (mil novecentos e sessenta reais), por meio da Nota de Empenho nº 2023/000822, ficando o restante a ser empenhado à conta do orçamento do próximo exercício.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Contrato, renunciando as partes desde já a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – PUBLICAÇÃO

O MUNICÍPIO promoverá a publicação do extrato deste instrumento no Diário Oficial do Município no prazo de 20 (vinte) dias contados da sua assinatura, às suas expensas. Além da divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), nos termos do art. 94 da Lei Federal nº 14.133/2021, às suas expensas.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DOCUMENTAÇÃO

O LOCADOR apresentou, neste ato, os documentos legais comprobatórios do atendimento das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente termo e a prova de seus direitos sobre o imóvel, inclusive Certidão de Ônus Reais atualizada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – FISCALIZAÇÃO FINANCEIRA ORÇAMENTÁRIA

O MUNICÍPIO providenciará a remessa de cópias autênticas do presente instrumento ao Órgão de Controle Interno do Município no prazo de 05 (cinco) dias contados da sua assinatura e ao Tribunal de Contas do Município no prazo de 10 (dez) dias, contados da sua publicação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES FINAIS

a) Fazem parte do presente contrato as prerrogativas constantes do art. 104 da Lei Federal nº 14.133/2021;

b) Na contagem dos prazos, é excluído o dia de início e incluído o do vencimento, e considerar-se-ão os dias consecutivos, salvo disposição em contrário. Os prazos somente se iniciam e vencem em dias de expediente no LOCATÁRIO.

E, por estarem justos e acertados, firmam o presente TERMO em 03 (três) vias de igual teor e validade, juntamente com as testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2023.

ROSEMARY DE AZEVEDO CARVALHO TEIXEIRA DE MACEDO
SUBSECRETÁRIA DE GESTÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL

CÉSAR AUGUSTO COELHO FERREIRA
LOCADOR

TESTEMUNHA

Nome: _____

CPF: _____

Identidade: _____

TESTEMUNHA

Nome: _____

CPF: _____

Identidade: _____

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objeto a locação de um imóvel de classificação urbana e comercial no município do Rio de Janeiro, situado à Rua Silva Vale nº 280 – Bairro Cavalcanti, composto por dois pavimentos com 3 (três) salas, 1 (uma) copa/cozinha, 1 (um) banheiro; e garagem com capacidade para 2 (dois) veículos para fins de instalação da XV Administração Regional - Gerência Executiva Local LXIII Cavalcanti, órgão desta municipalidade criado através do Decreto Rio nº 51.978 de 31 de janeiro de 2023 publicado no Diário Oficial do Município de 1 de fevereiro de 2023.

2. JUSTIFICATIVA

Considerando a criação da XV Administração Regional - Gerência Executiva Local LXIII Cavalcanti através do Decreto Rio nº 51.978 de 31 de janeiro de 2023 publicado no Diário Oficial do Município de 1 de fevereiro de 2023 e a inexistência de imóvel próprio municipal na região de abrangência de atuação da Gerência Executiva Local, faz-se indispensável a locação de um imóvel tendo em vista a premente necessidade de instalar e colocar em funcionamento o aludido órgão, uma vez que há uma demanda local reprimida e o fato de se tratar de interesse público municipal a oferta dos serviços públicos desta municipalidade aos contribuintes da região.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO

A contratação será por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/21.

O contrato será regido ainda pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e alterações posteriores, pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro (CAF), instituído pela Lei Municipal nº 207, de 19 de dezembro de 1980 e alterações, ratificadas pela Lei Complementar nº 01, de 13 de setembro de 1990, e pelo

Regulamento Geral do Código mencionado (RGCAF), aprovado pelo Decreto Municipal nº 3.221, de 18 de setembro de 1981 e alterações posteriores

4. DA VISITA

A escolha do imóvel foi precedida de prospecção no bairro e adjacências realizada pelo Gestor da XV Administração Regional - Gerência Executiva Local LXIII Cavalcanti enquanto representante desta Secretaria Municipal da Casa Civil, e, a escolha do imóvel se deu levando em consideração a localização, bem como as instalações que atendem às necessidades da Gerência.

Foi apresentada pelo locador a proposta com os registros fotográficos, e ainda, cumpre destacar que ficará a cargo do locador a responsabilidade da entrega imediata do imóvel em perfeitas condições de ocupação e uso.

5. DA VIGÊNCIA

O contrato terá vigência de 1 (um) ano, podendo ser prorrogado, nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

6. DO VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal será de R\$ 1.300,00 (Mil e trezentos reais), com base em avaliação prévia, a ser pago mensalmente ao proprietário conforme dados bancários informados na proposta de locação.

8. DOS ENCARGOS

As despesas acessórias que incidam ou venham incidir sobre o imóvel, tais como fornecimento de serviços de concessionárias serão repassados ao Locatário, cabendo ao mesmo a realização dos respectivos pagamentos dentro do mês de competência.

Os valores correspondentes a média de pagamento das despesas acessórias serão somados ao valor mensal da locação, a ser pago mensalmente ao proprietário conforme dados bancários informados na proposta de locação.

9. DO SEGURO

Caberá ao Locador manter segurado o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, excetuados os relativos ao seguro contra fogo.

10. DA CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS

O Locatário deverá conservar o imóvel locado e a realizar, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal, bem como a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Registro Fotográfico realizado, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso regular.

O Locador estará obrigado a executar as reparações de que venha comprovadamente a necessitar o imóvel locado, destinadas a repor o mesmo nas condições de habitabilidade, segurança e higiene.

O Locatário poderá realizar benfeitorias no imóvel locado, visando a sua melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem detrimento do imóvel.

O Locatário poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução de benfeitorias necessárias, quando o Locador previamente notificado houver se recusado a realizá-las, bem como no caso de benfeitorias úteis que forem realizadas, desde que autorizadas.

11. DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel poderá ser utilizado por quaisquer órgãos da Administração Direta ou Indireta do Município do Rio de Janeiro.

12. DOS IMPEDIMENTOS À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

No caso de incêndio, desde que não seja em decorrência de ação ou omissão do município ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização do imóvel pelo Locatário, este poderá alternativamente: a) considerar

suspensas, no todo ou em parte, as obrigações do contrato, obrigando-se a Locadora a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso, período após o qual os pagamentos voltarão a ser integralmente devidos.

Em caso de inutilização total do imóvel, o Locatário poderá considerar rescindido o contrato sem que assista direito a qualquer indenização à Locadora.

13. DA RESCISÃO

O contrato de locação poderá ser rescindido de pleno direito nos seguintes casos: a) inadimplemento de disposições legais ou infração de cláusula contratual; b) desapropriação do imóvel por necessidade ou utilidade pública, operando-se a rescisão na data em que o expropriante imitir-se na posse do imóvel; c) ocorrência de qualquer sinistro, inclusive incêndio, que torne o imóvel inabitável no todo ou em parte.

ANEXO I-A
DECRETO Nº 43.562, de 15/08/2017.

As partes que a esta subscrevem declaram conhecer a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública nacional ou estrangeira e se comprometem a atuar de forma ética, íntegra, legal e transparente, na relação com a Administração Municipal.

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2023.

ROSEMARY DE AZEVEDO CARVALHO TEIXEIRA DE MACEDO
SUBSECRETÁRIA DE GESTÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL

CÉSAR AUGUSTO COELHO FERREIRA
LOCADOR

ANEXO I-B
DECRETO Nº 43.562, de 15/08/2017

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL E ADMINISTRATIVA

Para execução deste instrumento jurídico, as partes declaram conhecer a Lei Federal nº 12.846/2013, se comprometem a atuar de forma ética, íntegra, legal e transparente e estão cientes de que não poderão 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 benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta, indireta ou por meio de subcontratos ou terceiros, quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada.

Paragrafo Primeiro - A responsabilização da pessoa jurídica subsiste nas hipóteses de alterações contratual, transformação, incorporação, fusão ou cisão societária, ressalvados os atos lesivos ocorridos antes da data da fusão ou incorporação, quando a responsabilidade da sucessora será restrita à obrigação de pagamento de multa e reparação integral do dano causado, até o limite do patrimônio transferido.

Paragrafo Segundo – As sociedades controladoras, controladas, coligadas ou, no âmbito do respectivo contrato, as consorciadas serão solidariamente responsáveis pela prática dos atos previstos nesta Lei, restringindo-se tal responsabilidade à obrigação do pagamento de multa e reparação integral do dano causado.

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2023.

ROSEMARY DE AZEVEDO CARVALHO TEIXEIRA DE MACEDO
SUBSECRETÁRIA DE GESTÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL

CÉSAR AUGUSTO COELHO FERREIRA
LOCADOR

ANEXO II**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE NEPOTISMO**

Para a execução deste instrumento jurídico, a CONTRATADA, por meio de seu representante, declara não possuir em seu quadro societário cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade até o terceiro grau, inclusive, dos ocupantes de cargos de direção ou no exercício de funções administrativas, assim como os ocupantes de cargos de direção, chefia e assessoramento vinculados direta ou indiretamente aos órgãos na linha hierárquica da área encarregada da contratação.

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2023.

CÉSAR AUGUSTO COELHO FERREIRA
LOCADOR

ANEXO III
DEMONSTRATIVO DA DESPESA

DESPESAS ACESSÓRIAS	VALOR MENSAL	VALOR GLOBAL (12 MESES)
IPTU	ISENTO	
ENERGIA	R\$ 110,00	R\$ 1.320,00
ÁGUA	R\$ 400,00	R\$ 4.800,00
INTERNET	R\$ 150,00	R\$ 1.800,00
	R\$ 660,00	R\$ 7.920,00

DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL	VALOR GLOBAL (12 MESES)
ALUGUEL	R\$ 1.300,00	R\$ 15.600,00
DESPESAS ACESSÓRIAS	R\$ 660,00	R\$ 7.920,00
	R\$ 1.960,00	R\$ 23.520,00