Contrato n.º 43/2023 - GCC
Processo Administrativo n.º 6255/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A FUNDAÇÃO ESTATAL DE SAÚDE DE MARICÁ E ANTHONY JOSÉ MATARUNA PITOTE

A **FUNDAÇÃO ESTATAL DE SAÚDE DE MARICÁ - FEMAR**, fundação pública com personalidade jurídica de direito privado, instituída pelo Município de Maricá, conforme autorização prevista na Lei Municipal nº 3.092, de 15 de dezembro de 2021, inscrita no CNPJ sob o nº 46.218.698/0001-17, com sede na Rua Clímaco Pereira, 367, Centro, Maricá/RJ, CEP: 24902-035 daqui por diante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada pelo Diretor-Geral, Sr. **MARCELO ROSA FERNANDES**, portador da carteira de identidade de n.º 112500889, DETRAN/RJ e inscrito no CPF sob o n.º 051.772.217-84, e pelo Diretor Administrativo **DANIEL FERREIRA DA SILVA**, portador da carteira de identidade de n.º 264693771, expedido pelo Detran-RJ e inscrito no CPF sob o n.º: 160.201.807-35, e o Sr. **ANTHONY JOSÉ MATARUNA PITOTE**, portador da carteira de identidade nº 28.088.003-0, expedido pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 060.300,347-82, residente na Rua Capitulino José de Marins, nº 36-B, Barra de Maricá, Maricá/RJ, CEP: 24915-405, daqui por diante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, com fundamento no processo administrativo n.º **6255/2023**.

CLÁUSULA PRIMEIRA: DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente Contrato de locação se regerá pelas normas da Lei n.º 8.245/91, da Lei n.º 14.133/21, subsidiariamente, e do Decreto Municipal n.º 936/22, aplicando-se a este Contrato suas disposições irrestrita e incondicionalmente.

PARÁGRAFO ÚNICO – O Termo de Referência acostado ao Processo Administrativo nº 6255/2023 deverá ser observado na presente contratação.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO

O presente Contrato tem por objeto a locação de imóvel localizado na Rua Vereador Luiz Antônio da Cunha, nº 19, Quadra 06, Flamengo, Maricá/RJ, CEP: 24903-470, Matrícula no RGI nº 18.484,

a fim de atender as necessidades da Fundação Estatal de Saúde - FEMAR, conforme processo administrativo n.º 6255/2023.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Discriminação do objeto:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT.	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
1	Imóvel sito à Rua Vereador Luiz Antônio da Cunha, nº 19, Quadra 06, Flamengo, Maricá/RJ, CEP: 24903-470	Mês	12	R$ 7.000,00	R$ 84.000,00

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO

O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do instrumento contratual, na forma dos arts. 106 e 107 da Lei n.º 14.133/2021, prorrogável por interesse das partes, desde que haja autorização formal da autoridade competente, sendo que a entrega das chaves deverá ser realizada em até 7 (sete) dias úteis na sede da FEMAR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A **LOCATÁRIA** poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo de vigência acima estabelecido, desde que notifique o **LOCADOR** com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O Contrato poderá ser renovado por iguais e sucessivos períodos, mediante Termo Aditivo, se, findo o prazo previsto no *caput*, persistir o interesse público e a vantajosidade da contratação e convier à **LOCATÁRIA** a manutenção da locação, observado o disposto na Lei n.º 8.245/91 e na Lei n.º 14.133/21, no que for aplicável.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Caso as partes não tenham interesse na renovação do prazo contratual, deverão se manifestar formalmente.

CLÁUSULA QUARTA: DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

Constituem obrigações da **LOCATÁRIA**:

a) conservar o imóvel locado;

b) realizar por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que derem causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

c) restituir o imóvel locado, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal;

d) observar as demais obrigações previstas no Termo de Referência relativo a presente contratação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, nos termos do que dispõe o art. 35 da Lei n.º 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela **LOCATÁRIA**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Nenhum reparo poderá ser realizado, pela **LOCATÁRIA,** sem prévio consentimento do **LOCADOR**, exceto aquelas inadiáveis e urgentes, que visem a evitar o perecimento e/ou a deterioração da coisa, sendo assegurada à **LOCATÁRIA** a indenização respectiva.

CLÁUSULA QUINTA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

Constituem obrigações do **LOCADOR**:

a) contratar seguro contra fogo para o imóvel junto à seguradora de sua livre escolha e em seu nome, observado o princípio da economicidade, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes;
b) entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina e em estrita observância às especificações contidas no Termo de Referência;
c) permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do imóvel, a fim de proporcionar o funcionamento adequado à instalação da Sede da Gerência de Infraestrutura em Tecnologia da Informação e da Assessoria de Governança e de Desenvolvimento em Tecnologia da Informação.
d) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
e) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
f) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, incorrendo nas despesas necessárias à realização de obras ou serviços exigidos para manutenção da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel
g) observar as demais obrigações previstas no Termo de Referência relativo a presente contratação.

CLÁUSULA SEXTA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a execução do presente Contrato correrão à conta das seguintes dotações orçamentárias, para o corrente exercício, assim classificados:

Programa de Trabalho: 45.01.10.122.0101.2530
Elemento de Despesa: 3.3.3.9.0.36.00.00.00
Origem do Recurso: 1501.
Nota de Empenho: 399/2023.

CLÁUSULA SÉTIMA: DO VALOR DO CONTRATO

O valor global do contrato é de **R$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais).**

CLÁUSULA OITAVA: DO VALOR DO ALUGUEL

O aluguel mensal será no valor de **R$ 7.000,00 (sete mil reais)**, incluídos os encargos locatícios, valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo n.º 6255/2023.

PARÁGRAFO ÚNICO - O **LOCADOR** será responsável pelo pagamento, das quotas de condomínio, taxas e demais tributos cujo pagamento seja de sua responsabilidade, bem como eventuais encargos incidentes sobre o imóvel, cujo o pagamento não incumbirá a locatária.

CLÁUSULA NONA: DO REAJUSTE DO ALUGUEL

O valor do aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, de acordo com a variação do IPCA/IBGE e, em sua falta, pelo índice que o suceder.

CLÁUSULA DÉCIMA: DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

A **LOCATÁRIA** fará o pagamento do valor mensal do aluguel até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao vencido, por meio de depósito em conta bancária do **LOCADOR** a ser informada quando da assinatura do presente Contrato, mediante a apresentação do documento comprobatório da realização da despesa (nota fiscal ou documento equivalente) devidamente atestado pela Comissão de Fiscalização do Contrato, comprovando a efetiva prestação do serviço de locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso se faça necessária a reapresentação de qualquer Nota Fiscal ou documento equivalente, por culpa do **LOCADOR**, o prazo a que se refere o *caput* ficará suspenso, prosseguindo a sua contagem a partir da data da respectiva representação.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os pagamentos eventualmente realizados com atraso, desde que não decorram de ato ou fato atribuível ao **LOCADOR**, serão acrescidos de 0,1% (um décimo por cento) a título de multa, além de 0,033% (trinta e três milésimos por cento), por dia de atraso, a título de compensação financeira, a serem calculados sobre a parcela devida.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O pagamento do acréscimo a que se refere o parágrafo anterior será efetivado mediante autorização expressa do Diretor-Geral, em processo próprio, que se iniciará com o requerimento do **LOCADOR** dirigido à Diretoria-Geral. Caso a FEMAR antecipe o pagamento do **LOCADOR**, poderá ser descontado da importância devida 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de antecipação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: **DA VISTORIA**

Previamente ao ingresso da **LOCATÁRIA** no imóvel, será feita, em conjunto com o **LOCADOR**, vistoria do bem, devendo ser elaborado termo circunstanciado da vistoria, a ser assinado por ambas as partes, preferencialmente instruído com fotos do imóvel, bem como por ocasião da entrega do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

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 da **LOCATÁRIA**, poderão as partes, 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; ou

b) considerar rescindido o presente Contrato, sem que o **LOCADOR** e a **LOCATÁRIA** tenham direito a qualquer indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: **DA PURGAÇÃO EM MORA**

O **LOCADOR** reconhece à **LOCATÁRIA**, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei n.º 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: **DA TRANSFERÊNCIA A TERCEIROS**

O presente Contrato obriga os contratantes e os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor, ainda que o imóvel seja transferido a terceiros.

PARÁGRAFO ÚNICO - Com vistas ao exercício, pela **LOCATÁRIA**, do direito previsto no *caput*, 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 QUINTA: DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

O **LOCADOR** se obriga a manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: **DA DOCUMENTAÇÃO**

O **LOCADOR** já apresentou e consta do processo a documentação relativa ao imóvel locado e apresenta, neste ato, os documentos comprobatórios das condições de habilitação indispensáveis à lavratura do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DAS SANÇÕES

O **LOCADOR** e a **LOCATÁRIA** deverão observar as sanções previstas no Termo de Referência relativo a presente contratação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DA PUBLICAÇÃO E CONTROLE DO CONTRATO

Após a assinatura do Contrato, deverá seu extrato ser publicado, no prazo de 20 (vinte) dias, no Jornal Oficial do Município de Maricá, devendo seus dados ser enviados, eletronicamente, ao Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro, para conhecimento, nos termos da Deliberação n.º 312/2020 do TCE/RJ.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O extrato da publicação deverá conter a identificação do instrumento, partes, objeto, prazo, valor, número do empenho, fundamento legal do ato e número do processo administrativo.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Para os fins previstos nos artigos 576, §§ 1º e 2º, do Código Civil, 167, inciso I, §3º e 188, da Lei 6.015/73 e 8º da Lei nº 8.245/91, a **LOCATÁRIA** promoverá, no prazo de 10 (dez) dias a partir da data da assinatura do presente Contrato, o seu registro no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis, bem como seu cancelamento, ao término da vigência.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DAS 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 n.º 8.429/1992) e a Lei n.º 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 a exigir o seu cumprimento pelos terceiros por elas contratados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As partes obrigam-se a comunicar uma à outra, assim que tiverem conhecimento, sobre qualquer atividade ou prática que gere suspeita ou efetivamente constitua um indício ou uma infração às Leis Anticorrupção e/ou Política Antissuborno e Corrupção.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O **LOCADOR,** desde já, se obriga a, no exercício dos direitos e obrigações previstos neste Contrato e no cumprimento de qualquer uma de suas disposições:

a) conduzir suas práticas comerciais durante toda a vigência deste instrumento de forma ética e em conformidade com as normas aplicáveis;

b) não dar, oferecer ou prometer 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;

c) 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;

d) tomar todas as providências para fazer com que seus administradores, funcionários e representantes tenham ciência quanto ao teor das Leis Anticorrupção;

e) praticar a governança corporativa de modo a dar efetividade ao cumprimento das obrigações contratuais, em observância à legislação aplicável;

f) não utilizar, direta ou indiretamente, trabalho ilegal e/ou análogo ao escravo;

g) não empregar, direta ou indiretamente, menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, insalubre ou perigoso;

h) não empregar, direta ou indiretamente, menor de 16 (dezesseis) anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos, e, nesse caso, o trabalho não poderá ser perigoso ou insalubre, ocorrer em horário noturno e/ou de modo a não permitir a frequência escolar;

i) não se utilizar, direta ou indiretamente, de práticas de discriminação negativa e limitativas para o acesso e manutenção do emprego, tais como por motivo de sexo, origem, raça, cor, condição física, religião, estado civil, idade, situação familiar, estado gravídico etc.;

j) proteger e preservar o meio ambiente, prevenindo práticas danosas e executando seus serviços em observância à legislação vigente, principalmente no que se refere aos crimes ambientais.

PARÁGRAFO TERCEIRO - No tocante às licitações e aos contratos licitatórios, as partes declaram que:

a) não frustraram, fraudaram, impediram, perturbaram, frustrarão, fraudarão, impedirão ou perturbarão o caráter competitivo e a realização de qualquer ato de procedimento licitatório púbico, licitação pública ou contrato dela decorrente;

b) não afastaram ou afastarão, procuraram ou procurarão afastar licitante, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;

c) não criaram ou criarão de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar de licitações públicas ou celebrar contratos administrativos;

d) não obtiveram ou obterão vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a Administração Pública, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais; e

e) não manipularam, fraudaram, manipularão ou fraudarão o equilíbrio econômico financeiro dos contratos celebrados com a Administração Pública.

PARÁGRAFO QUARTO - O descumprimento das regras da Lei Anticorrupção e suas regulamentações, por parte da **LOCATÁRIA** e/ou do **LOCADOR**, no contexto e com relação ao presente Contrato, devidamente apurado em sede de processo administrativo específico e/ou com decisão judicial condenatória transitada em julgado, 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 n.º 12.846/2013.

PARÁGRAFO QUINTO - O **LOCADOR** tem ciência dos princípios e normas estabelecidos no Código de Ética, Conduta e Integridade da FEMAR que está disponível no link: https://femar.marica.rj.gov.br/codigo-de-etica/, e compromete-se a cumpri-lo, divulgá-lo e a zelar pelo seu fiel cumprimento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: POLÍTICA DE PRIVACIDADE E PROTEÇÃO DE DADOS

Em cumprimento à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD (com redação dada pela Lei n.º 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, inciso V, da LGPD, o **LOCADOR** está autorizada a realizar o tratamento de dados pessoais da **LOCATÁRIA** e, com base no art. 10º, inciso II, da LGPD, poderá armazenar, acessar, avaliar, modificar, transferir e comunicar, sob qualquer forma, todas e quaisquer informações relativas unicamente ao objeto desta contratação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: DA PRÁTICA DE ATO LESIVO À ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Comprovada a prática de ato lesivo à Administração Pública nos termos do art. 5º da Lei n.º 12.846/13, por meio de decisão judicial transitada em julgado ou processo administrativo no âmbito da Administração Pública Direta ou Indireta de Maricá, o instrumento poderá ser rescindido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: DA CONTAGEM DOS PRAZOS

Na contagem dos prazos estabelecidos neste Contrato, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para os contratos assinados eletronicamente a data do contrato, corresponderá a data da inclusão da última assinatura.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: DO FORO DE ELEIÇÃO

Fica eleito o Foro da Cidade de Maricá, para dirimir qualquer litígio decorrente do presente Contrato que não possa ser resolvido por meio amigável, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim as partes de acordo com todas as condições e cláusulas estabelecidas neste Contrato, firmam as partes o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual forma e teor, em presença de testemunhas abaixo firmadas.

Maricá, 27 de novembro de 2023.

X MARCELO ROSA FERNANDES:05177221784

Assinado de forma digital por MARCELO ROSA FERNANDES:05177221784
Dados: 2023.11.28 14:24:26 -03'00'

MARCELO ROSA FERNANDES
DIRETOR-GERAL DA FEMAR

X DANIEL FERREIRA DA SILVA:16020180735

Assinado de forma digital por DANIEL FERREIRA DA SILVA:16020180735
Dados: 2023.11.27 14:28:34 -03'00'

DANIEL FERREIRA DA SILVA
DIRETOR ADMINISTRATIVO DA FEMAR

X ANTHONY JOSE MATARUNA PITOTE

Assinado de forma digital por ANTHONY JOSE MATARUNA PITOTE
Dados: 2023.11.27 13:34:31 -03'00'

ANTHONY JOSÉ MATARUNA PITOTE
LOCADOR