134
Secretaria Municipal de Assistência Social / SMAS
Processo

PREFEITURA RIO | Assistência Social

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 130/2025

Termo de Contrato de Locação de Imóvel celebrado entre o MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO, por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social, como LOCATÁRIO/CONTRATANTE, e a ANA BEATRIZ CHAVES NANÔ PENNA , como LOCADOR.

Aos 17 dias do mês de setembro do ano de 2025, na rua Afonso Cavalcanti, nº455, 5º andar, o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social, a seguir denominado LOCATÁRIO/CONTRATANTE, representado pelo Subsecretário de Gestão, Sr. Marcos Leandro Furtado Esquerdo, matrícula: 11/300194-8, nomeado através da Resolução "P" nº 150 de 3 de janeiro de 2025, e a Srª Ana Beatriz Chaves Nanô Penna, CPF: 025.239.603-03, a seguir LOCADOR, tem justo e acordado o presente Contrato de Locação de Imóvel, que é celebrado com fundamento no art. 74, V, c/c §5° da Lei Federal nº 14.133/21 e observância ao Decreto Rio nº 50.797/2022, através do processo administrativo nº ASS-PRO-2025/03332, autorizado através do despacho do Sr. Subsecretário de Gestão datado de 10/09/2025. (fls 77 do processo) e publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro - D.O. - RIO nº 122 de 11/09/2025, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245/91 e suas alterações, e no que couber, pela Lei Federal nº 14.133/2021, de 01/04/2021, e suas alterações, pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro (CAF), instituído pela Lei 207/80, e suas alterações, ratificadas pela Lei Complementar nº 01/90, e pelo Regulamento Geral do Código supra citado (RGCAF), aprovado pelo Decreto nº 3.221/81, e suas alterações.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

O objeto do presente Contrato é a locação do imóvel situado na Avenida Paulo de Frontin, 173 – Estácio, Município do Rio de Janeiro, matrícula no RGI sob nº 3938.

ASSCAP202502931A

Assinado com senha por PAULO RICARDO PINTO MIRANDA - ASSISTENTE I / 50379 - 18/09/2025 às 16:25:46, GABRIELA GLORIA DA FONSECA - GERENTE II / 50379 - 18/09/2025 às 16:25:52 e MARCOS LEANDRO FURTADO ESQUERDO - SUBSECRETARIO / 50399 - 18/09/2025 às 16:29:38.
Documento Nº: 12132038-2378 - consulta à autenticidade em
https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=12132038-2378

SIGA

135
Secretaria Municipal de Assistência Social / SMAS
Processo

CLÁUSULA TERCEIRA – PRAZO

O presente Contrato de Locação terá prazo determinado de 30 (trinta) meses, a contar de sua assinatura, podendo ser prorrogado, na forma da Lei.

Parágrafo Único - 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 aluguel mensal da locação será de R$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do PA nº 0236/2025 A.

Parágrafo Primeiro – Reajuste - O aluguel ora fixado sofrerá reajuste anual, segundo a variação do índice IGP-M. Ressalte-se que é vedada a vinculação à variação cambial e ao salário mínimo.

Parágrafo Segundo – Extinção do Índice - Em caso de extinção do índice escolhido deverá ser aplicado, para o fim acima, o índice substitutivo do mesmo, ou então, caso não venha a existir outro em substituição, o índice oficial legalmente estabelecido pelas autoridades competentes, ou entre os índices disponíveis, o mais favorável à Administração.

Parágrafo Terceiro – Encargos - Fica repassado ao MUNICÍPIO o ônus dos encargos tributários de prêmios de seguro contra incêndio, água , luz, esgoto e outros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, devendo o LOCADOR ser reembolsado pelo respectivo valor, sem quaisquer acréscimos ou multas, mediante a apresentação prévia dos respectivos documentos, quando tiver de efetuar pessoalmente o pagamento.

Parágrafo Quarto - Forma de Pagamento - O aluguel e os demais encargos locatícios serão pagos mensalmente, até o último dia do mês vencido, mediante pagamento de boleto bancário ou em local que venha a ser previamente indicado, sempre, porém, nesta Cidade. O atraso no pagamento do aluguel ou dos demais encargos previstos neste contrato, sem prejuízo de outras penalidades, importará na cobrança da multa convencional de 10% (dez por cento) mais juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, contados dia a dia, além da atualização do débito, que será calculado "pro-rata-temporis", pela variação do IGP-M; e, na falta deste, por outro índice permitido por Lei, tudo sobre as importâncias não pagas. O pagamento dos valores correspondentes a essas penalidades serão feitos juntamente com o pagamento da prestação vencida, independentemente de qualquer aviso, protesto, interpelação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Quinto – Multa – O valor dos pagamentos eventualmente efetuados com

ASSCAP202502931A

Assinado com senha por PAULO RICARDO PINTO MIRANDA - ASSISTENTE I / 50379 - 18/09/2025 às 16:25:46, GABRIELA GLORIA DA FONSECA - GERENTE II / 50379 - 18/09/2025 às 16:25:52 e MARCOS LEANDRO FURTADO ESQUERDO - SUBSECRETARIO / 50399 - 18/09/2025 às 16:29:38.
Documento Nº: 12132038-2378 - consulta à autenticidade em
https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=12132038-2378

SIGA

atraso sofrerá a incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die.*

CLÁUSULA QUINTA - VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

O presente contrato obriga os contratantes 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. 8º da Lei nº 8.245, de 18.10.91 e a fazer constar a existência da locação em qualquer instrumento que venha a firmar com referência ao imóvel, respeitado o direito de preferência do 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 SEXTA - CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS

O MUNICÍPIO poderá realizar obras para adaptação do imóvel para as suas atividades , correndo por sua conta as despesas para as referidas obras. As benfeitorias, úteis, necessárias ou voluptuárias, realizadas pelo LOCATÁRIO/CONTRATANTE no imóvel, aderirão ao imóvel, não podendo o LOCATÁRIO/CONTRATANTE, finda ou rescindida a locação, avocá-las com o fundamento para obtenção de indenização ou retenção do imóvel. Fica, ainda, estabelecido que aquelas benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO/CONTRATANTE, que não interessarem o Locador, deverá ser desfeitas ou removidas pelo LOCATÁRIO/CONTRATANTE, mas, caso o LOCATÁRIO/CONTRATANTE não as desfaça ou não as remova, no prazo legal, o Locador poderá fazê-lo e debitar as despesas em nome do LOCATÁRIO/CONTRATANTE.

Parágrafo Primeiro - Reparos à conta do Locador - Obriga-se o LOCADOR a executar as reparações de que venha a necessitar o imóvel locado, destinadas a repor o mesmo nas condições de habitabilidade, segurança e higiene.

Parágrafo Segundo - Benfeitorias - O MUNICÍPIO poderá realizar benfeitorias no imóvel locado, com vistas à sua melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem detrimento do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA - UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

ASSCAP202502931A

Assinado com senha por PAULO RICARDO PINTO MIRANDA - ASSISTENTE I / 50379 - 18/09/2025 às 16:25:46, GABRIELA GLORIA DA FONSECA - GERENTE II / 50379 - 18/09/2025 às 16:25:52 e MARCOS LEANDRO FURTADO ESQUERDO - SUBSECRETARIO / 50399 - 18/09/2025 às 16:29:38.
Documento Nº: 12132038-2378 - consulta à autenticidade em
https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=12132038-2378

SIGA

137
Acesso Secretaria Municipal de Assistência Social / SMAS

O imóvel locado poderá ser utilizado, somente, pela Assistência Social.

CLÁUSULA OITAVA - 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.

Parágrafo Único: Em caso de ajuizamento de Ação Judicial para cobrança de obrigações locatícias, a ação poderá ser proposta contra o LOCATÁRIO/CONTRATANTE, hipótese em que o débito será acrescido de correção monetária, juros legais, custas processuais, multa de 10% (dez por cento) e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito.

CLÁUSULA NONA – SEGUROS

Caberá ao LOCADOR manter segurado o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes. Convencionam as partes LOCATÁRIO/CONTRATANTE que o valor dessa cobertura será atualizada com base na evolução do custo da construção, levando-se em conta o seguro a caso providenciado pelo condomínio.

CLÁUSULA DÉCIMA - 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 PRIMEIRA - VALOR E EMPENHO

O valor global deste contrato é estimado em R$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), e correrá à conta do Programa de Trabalho 20.1701.08.244. 0628. 2040, Código de Despesa 339036, tendo sido empenhada a importância de R$ 19.066,65 (dezenove mil, sessenta e seis reais e sessenta e cinco centavos), através da Nota de Empenho nº 2025NE000315 emitida em 16/09/2025, ficando o restante a ser

ASSCAP202502931A

Assinado com senha por PAULO RICARDO PINTO MIRANDA - ASSISTENTE I / 50379 - 18/09/2025 às 16:25:46, GABRIELA GLORIA DA FONSECA - GERENTE II / 50379 - 18/09/2025 às 16:25:52 e MARCOS LEANDRO FURTADO ESQUERDO - SUBSECRETARIO / 50399 - 18/09/2025 às 16:29:38.
Documento Nº: 12132038-2378 - consulta à autenticidade em
https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=12132038-2378

SIGA

empenhado à conta do orçamento dos próximos exercícios.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – FORO

Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenham ou venham a ter por mais especial ou privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – 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 DÉCIMA QUINTA – MULTA CONTRATUAL

Fica convencionada a multa contratual correspondente ao valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época, a ser pago pelo LOCATÁRIO/CONTRATANTE, havendo violação contratual, inclusive no caso de rescisão antecipada da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

Durante a vigência deste contrato, o acompanhamento e a fiscalização serão exercidos por servidor designado para esse fim.

Parágrafo Único – O representante anotará em registro próprio todas as ocorrências referentes ao descumprimento deste contrato, solicitando ao LOCADOR as providências necessárias à regularização das faltas ou defeitos observados.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FISCALIZAÇÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA

ASSCAP202502931A

Assinado com senha por PAULO RICARDO PINTO MIRANDA - ASSISTENTE I / 50379 - 18/09/2025 às 16:25:46, GABRIELA GLORIA DA FONSECA - GERENTE II / 50379 - 18/09/2025 às 16:25:52 e MARCOS LEANDRO FURTADO ESQUERDO - SUBSECRETARIO / 50399 - 18/09/2025 às 16:29:38.
Documento Nº: 12132038-2378 - consulta à autenticidade em
https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=12132038-2378

SIGA

Processo SMAS Secretaria Municipal de Assistência Social
139

PREFEITURA RIO | Assistência Social

O MUNICÍPIO providenciará a remessa de cópias autênticas do presente instrumento ao órgão de controle interno do Município no prazo de 5 (cinco) dias contados da sua assinatura e ao Tribunal de Contas do Município no prazo de 10 (dez) dias, contados da sua publicação.

E por estarem justos e acordados, assinam o presente em 3(três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2025.

Marcos Leandro Furtado Esquerdo
Secretaria Municipal de Assistência Social
Matrícula: 11/300194-8

Documento assinado digitalmente
gov.br
ANA BEATRIZ CHAVES NANO PENNA
Data: 18/09/2025 11:23:46-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

LOCADOR
ANA BEATRIZ CHAVES NANÔ PENNA

TESTEMUNHA
(Nome, cargo, matrícula e lotação)

TESTEMUNHA
(Nome, cargo, matrícula e lotação)

ASSCAP202502931A

Assinado com senha por PAULO RICARDO PINTO MIRANDA - ASSISTENTE I / 50379 - 18/09/2025 às 16:25:46, GABRIELA GLORIA DA FONSECA - GERENTE II / 50379 - 18/09/2025 às 16:25:52 e MARCOS LEANDRO FURTADO ESQUERDO - SUBSECRETARIO / 50399 - 18/09/2025 às 16:29:38.
Documento Nº: 12132038-2378 - consulta à autenticidade em
https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=12132038-2378

SIGA