PREFEITURA RIO | Assistência Social

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 158/2025

Termo de Contrato de Locação de Imóvel celebrado entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social, como LOCATÁRIO/CONTRATANTE, e a MARQUES & RODRIGUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, como LOCADOR.

Ao 1º dia do mês de outubro 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 Marques & Rodrigues Empreendimentos Imobiliários ltda., CNPJ: 10.840.857/0001-73, 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 à Lei Federal 8.245/91 e ao Decreto Rio nº 50.797/2022, através do processo administrativo nº ASS-PRO-2025/03255, autorizado através do despacho do Sr. Subsecretário de Gestão datado de 24/09/2025. (fls 99 do processo) e publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro D.O. RIO nº 132 de 25/09/2025, 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 Rua Guapiara, número 43, Tijuca – RJ, Município do Rio de Janeiro, matrícula no RGI sob nº 53864A.

CLÁUSULA TERCEIRA – PRAZO

O presente Contrato de Locação terá prazo determinado de 30 (trinta) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado na forma da Lei nº

ASSCAP202504142

Assinado com senha por MARCOS LEANDRO FURTADO ESQUERDO - SUBSECRETARIO / 50399 - 02/12/2025 às 16:24:33.
Documento Nº: 13161527-5621 - consulta à autenticidade em
https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=13161527-5621

SIGA

8.245/1991.

Parágrafo Primeiro. O Município poderá, independentemente do pagamento de multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo contratual, desde que comprovadas razões de interesse público, ou ainda em casos de caso fortuito ou força maior, devendo o locador ser notificado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo. Nas locações ajustadas por escrito e com prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses, a extinção do contrato ocorrerá automaticamente ao término do prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso, nos termos do artigo 46, §1º, da Lei nº 8.245/1991.

Parágrafo Terceiro. Findo o prazo contratual, caso o locatário permaneça na posse do imóvel alugado por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do locador, a locação presumir-se-á prorrogada por prazo indeterminado, ficando mantidas todas as demais cláusulas e condições deste contrato, conforme disposto no artigo 46, §2º, da Lei nº 8.245/1991.

Parágrafo Quarto. A prorrogação contratual deverá ser formalizada por meio de apostilamento, a cada período de 30 (trinta) meses, ou em prazo que se revele conveniente à Administração.

CLÁUSULA QUARTA VALOR DO ALUGUEL

O aluguel mensal da locação será de R$ 9.839,23 (nove mil, oitocentos e trinta e nove reais e vinte e três centavos), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do PA nº 0202/2025 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

ASSCAP202504142

Assinado com senha por MARCOS LEANDRO FURTADO ESQUERDO - SUBSECRETARIO / 50399 - 02/12/2025 às 16:24:33.
Documento Nº: 13161527-5621 - consulta à autenticidade em
https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=13161527-5621

SIGA

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 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

ASSCAP202504142

Assinado com senha por MARCOS LEANDRO FURTADO ESQUERDO - SUBSECRETARIO / 50399 - 02/12/2025 às 16:24:33.
Documento Nº: 13161527-5621 - consulta à autenticidade em
https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=13161527-5621

SIGA

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

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

ASSCAP202504142

Assinado com senha por MARCOS LEANDRO FURTADO ESQUERDO - SUBSECRETARIO / 50399 - 02/12/2025 às 16:24:33.
Documento Nº: 13161527-5621 - consulta à autenticidade em
https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=13161527-5621

SIGA

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$ 295.176,90 (duzentos e noventa e cinco mil, cento e setenta e seis reais e noventa centavos), 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$ 29.517,69 (Vinte e nove mil e quinhentos e dezessete reais e sessenta e nove centavos), através da Nota de Empenho nº 2025NE000327 emitida em 24/09/2025, ficando o restante a ser 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

ASSCAP202504142

Assinado com senha por MARCOS LEANDRO FURTADO ESQUERDO - SUBSECRETARIO / 50399 - 02/12/2025 às 16:24:33.
Documento Nº: 13161527-5621 - consulta à autenticidade em
https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=13161527-5621

SIGA

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

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, 01 de outubro de 2025.

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

LOCADOR
MARQUES & RODRIGUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

TESTEMUNHA
(Nome, cargo, matrícula e lotação)

TESTEMUNHA
(Nome, cargo, matrícula e lotação)

ASSCAP202504142

Assinado com senha por MARCOS LEANDRO FURTADO ESQUERDO - SUBSECRETARIO / 50399 - 02/12/2025 às 16:24:33.
Documento Nº: 13161527-5621 - consulta à autenticidade em
https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=13161527-5621

SIGA

PREFEITURA RIO | Assistência Social

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIZAÇÃO CIVIL E ADMINISTRATIVA
(ANEXO I-A)

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, 01 de outubro de 2025.

Marcos Leandro Furtado Esquerdo
Subsecretária de Gestão da SMAS
Matr.: 11/300.194-8

LOCADOR
MARQUES & RODRIGUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ASSCAP202504142

Assinado com senha por MARCOS LEANDRO FURTADO ESQUERDO - SUBSECRETARIO / 50399 - 02/12/2025 às 16:24:33.
Documento Nº: 13161527-5621 - consulta à autenticidade em
https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=13161527-5621

SIGA

PREFEITURA RIO | Assistência Social

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIZAÇÃO CIVIL E ADMINISTRATIVA

(ANEXO I B)

Para a execução deste instrumento jurídico, as partes por si e por seus representantes 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 subcontratados ou terceiros, quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada.

Parágrafo primeiro – A responsabilização da pessoa jurídica subsiste nas hipóteses de alteração 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.

Parágrafo 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 de pagamento de multa e reparação integral do dano causado.

Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2025.

Marcos Leandro Furtado Esquerdo
Subsecretária de Gestão da SMAS
Matr. 11/300.194-8

LOCADOR
MARQUES & RODRIGUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ASSCAP202504142

Assinado com senha por MARCOS LEANDRO FURTADO ESQUERDO - SUBSECRETARIO / 50399 - 02/12/2025 às 16:24:33.
Documento Nº: 13161527-5621 - consulta à autenticidade em
https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=13161527-5621

SIGA