



**COMDEGUAPI**  
COMPANHIA MUNICIPAL DE  
DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0014/2023

FLS: 119

RUBRICA: 

Contrato de locação

Nº **01/2024**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM – COMDEGUAPI, POR INTERMÉDIO DO PRESIDENTE DA DIRETORIA EXECUTIVA E PESTANA IMÓVEIS LTDA, POR INTERMÉDIO DOS SEUS SÓCIOS ADMINISTRADORES.

A Companhia Municipal de Desenvolvimento de Guapimirim – **COMDEGUAPI**, por intermédio do Presidente da Diretoria Executiva, com sede provisória à Av. Dedo de Deus, nº 1.161, bairro Cantagalo, Guapimirim, RJ, CEP 25.945-412, Brasil, inscrita no CNPJ/MF nº 50.833.734/0001-20, neste ato representado pelo Presidente da Diretoria Executiva, Sr. Paulo Roberto Lugão da Silva, eleito e empossado em Ata de Assembleia Geral do dia 12.05.2023, brasileiro, divorciado, portador da carteira de identidade nº 115.802.25-8 e CPF/MF nº 054.010.007-23, doravante denominada **LOCATÁRIA** e, de outro lado, **PESTANA IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 31.057.667/0001-54, com sede à Rua Jequitibá, nº 700, bairro Caneca Fina, Guapimirim, RJ, CEP 25.949-465, e-mail: [legaliza@grupoclac.com.br](mailto:legaliza@grupoclac.com.br), telefone: (21) 2742-2888, neste ato representada por seu(s) sócio(s), Sr. **Paulo Roberto Pestana**, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº 074.313.511, IFP/RJ e CPF/MF nº 911.144.467-34 e **Gabrielle Rodrigues Pestana**, brasileira, casada, empresária, portadora da carteira de identidade nº 280.548.066, DETRAN/RJ e CPF nº 152.712.677-33, ambos residentes nesta cidade de Guapimirim, RJ, doravante denominada **LOCADORA**, com fundamento no art. 29, V da Lei Federal nº 13.303/2016, art. 124, V do Regulamento Interno de Licitações e Contratos e na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), bem como demais legislações correlatas, **RESOLVEM** celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e condições seguintes:

### 1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O contrato tem como objeto a locação de imóvel situado à rua Antônio Guerra, nº 46, bairro Paiol, Guapimirim, RJ, CEP 25.945-877 com o fito de estabelecer a sede da Companhia Municipal de Desenvolvimento de Guapimirim – COMDEGUAPI;

Av. Dedo de Deus, 1161, térreo, Cantagalo, Guapimirim, RJ, CEP 25.946-244



**COMDEGUAPI**  
COMPANHIA MUNICIPAL DE  
DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0014/2023

FLS: 120

RUBRICA: \_\_\_\_\_

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES DA LOCADORA

A **Locadora** obrigará-se-á:

§ 1º - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

§ 2º - Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocarem risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Diretoria Executiva;

§ 3º - Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel;

§ 4º - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

§ 5º - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

§ 6º - Fornecer à **LOCATÁRIA** recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

§ 7º - As indenizações trabalhistas e previdenciárias para dispensa de empregados, ocorridas em datas anterior ao início da locação;

§ 8º - Tendo em vista a locação do imóvel ser destinada a uso público municipal, caberá a **LOCADORA** requerer junto à Secretaria Municipal de Fazenda a isenção de cobrança do Imposto Predial Territorial e Urbano – IPTU e taxas, inclusive a contribuição para custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

§ 9º - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

§ 10 - Pagar o prêmio de seguro complementar do imóvel, todavia, ficando a cargo da **LOCATÁRIA** a indenização a **LOCADORA** quando ao referido valor, sendo o pagamento feito concomitantemente aos alugueres mensais;

§ 11 - Ser responsável pelo contrato de manutenção de elevadores;

§ 12 - Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

§ 13 - O atraso no pagamento dos § 10º e § 11º poderá ensejar a rescisão contratual ficando a **LOCATÁRIA** integralmente responsável pela manutenção do seguro imobiliário e o contrato



**COMDEGUAPI**  
COMPANHIA MUNICIPAL DE  
DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0014/2023

FLS: 121

RUBRICA: \_\_\_\_\_

de manutenção dos elevadores, sendo descontados os valores quando do pagamento do(s) aluguel(is).

### 3. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

A **Locatária** obrigará-se-á:

§ 1º - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

§ 2º - Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

§ 3º - Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do termo de vistoria os eventuais defeitos existentes;

§ 4º - Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

§ 5º - Comunicar a **LOCADORA** qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

§ 6º - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da **LOCADORA**, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais que 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245/1991;

§ 7º - Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

§ 8º - Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**;

§ 9º - Pagar as despesas de consumo de energia, água e esgoto, gás, internet, telefone, se houver;

§ 10 – Permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245/1991;

§ 11 – As despesas com compras de peças novas referente ao § 11 da Cláusula anterior, não cobertas pelo contrato ora aderido, ficarão a cargo da **LOCATÁRIA**.

### 4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO



**COMDEGUAPI**  
 COMPANHIA MUNICIPAL DE  
 DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0014/2023  
 Nº: 122  
 PUBLICA: [assinatura]

As obras necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que não autorizadas pela **LOCADORA**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991 e o art. 578 do Código Civil Brasileiro:

§ 1º - A **LOCATÁRIA** fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, observado o § 8º da Cláusula Terceira;

§ 2º - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retiradas pela **LOCATÁRIA**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios;

§ 3º - Finda a locação, será o imóvel devolvido à **LOCADORA**, nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, ou conforme conveniência entre as partes.

**5. CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR**

Conforme pactuado entre as partes os alugueres serão pagos da seguinte forma:

§ 1º - A contar da data da assinatura deste contrato/termo, ou seja, 22 de março de 2024 e de acordo com a convenção entre as partes será concedida à **LOCATÁRIA** a desobrigação no pagamento dos alugueres no período de 3 (três) meses antecipados, a título de caução;

§ 2º - A partir do dia 10 do mês subsequente, serão pagos à **LOCADORA** a importância mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) durante o exercício de 2024;

§ 3º - A despesa decorrente deste termo será paga pela seguinte dotação orçamentária:

REDUZIDO	FONTE	PROGRAMA DE TRABALHO	ELEMENTO DE DESPESA
09	1.749.00	04.122.0073.2.222 - 3390.39.00	Locação de Imóvel SERVIÇOS DE TERCEIROS - PJ

§ 4º - As despesas e os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia etc.), além do já pactuado, serão suportadas, proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, após a vistoria e liberação do imóvel para uso.

**6. CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO**

O pagamento de aluguel será efetuado, mensalmente, até o dia dez do mês subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança

[assinaturas]



**COMDEGUAPI**  
COMPANHIA MUNICIPAL DE  
DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0014/2023

ELS: 123

DUBRICA: 

correspondente, juntamente com os documentos da **LOCADORA** tenham sido protocolados em processo administrativo próprio de pedido de pagamento, junto ao protocolo geral da empresa pública com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis.

#### CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE PAGAMENTO

§ 1º - O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela **LOCADORA**;

§ 2º - O atesto fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pela **LOCADORA** e do regular cumprimento das obrigações assumidas;

§ 3º - Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a **LOCADORA** providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para o pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a **LOCATÁRIA**.

§ 4º - Antes do pagamento, a **LOCATÁRIA** verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da **LOCADORA** no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal, devendo seu resultado ser impresso autenticado e juntado ao processo de pagamento.

§ 5º - Será considerada como data de pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

§ 6º - A **LOCATÁRIA** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela **LOCADORA**, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

§ 7º - Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a **LOCADORA** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano.

#### 7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses**, a partir da data da sua assinatura, nos termos do art. 71 da Lei 13.303 de 30 de junho de 2016, vedada sua prorrogação contratual de prazo.

§ 1º - Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

§ 2º - Terminado o contrato a **LOCATÁRIA** deverá proceder abertura de processo administrativo para nova realização de locação de imóvel por dispensa de licitação com fulcro





**COMDEGUAPI**  
COMPANHIA MUNICIPAL DE  
DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0014/2023

FLS: 124

RUBRICA: \_\_\_\_\_

no art. 29, V da Lei nº 13.303/2016 c/c art. 124, V do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Empresa.

## 8. CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245/1991, ficando desde já autorizada a **LOCATÁRIA** a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta da **LOCADORA**.

## 9. CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

Será admitido o reajuste do preço do aluguel de locação com prazo de vigência após o interregno de 12 (doze) meses, mediante a aplicação do IPCA/IBGE (Índice de Preços ao Consumidor Amplo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contados da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

§ 1º - O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato e dar-se-á por apostilamento.

§ 2º - A empresa deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

## 10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do presente contrato será exercida por dois representantes da Empresa Pública Municipal, denominada COMDEGUAPI – Companhia Municipal de Desenvolvimento de Guapimirim, ora denominada **LOCATÁRIA**, ao qual competirão dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à empresa.

§ 1º - A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade da **LOCADORA**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resulte de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da **LOCATÁRIA** ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 40, VII da Lei Nº 13.303/2016.

§ 2º - As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas ao Diretor Presidente da empresa pública municipal em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

## 11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS



**COMDEGUAPI**  
**COMPANHIA MUNICIPAL PÚBLICA**  
**DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM**

PROCESSO: 0014/2023

FLS: 125

RUBRICA: 

A inexecução total ou parcial do contrato, ou descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará a **LOCADORA**, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades constantes nos arts. 82 a 84 da Lei 13.303/2016, tais como:

§ 1º - Advertência;

§ 2º - Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato pelo inadimplemento contratual conforme disposto no art. 409 do Código Civil (Lei nº10.402/2002);

§ 3º - Suspensão temporária da participação em licitação e impedimento de contratar com a entidade sancionadora, por prazo não superior a 2 (dois) anos;

§ 4º - Declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a entidade sancionadora;

§ 5º - A imposição das penalidades de advertência e de multa são de competência do Diretor Presidente da empresa pública municipal, ou do gerente do contrato;

§ 6º - As multas serão recolhidas a conta corrente da empresa pública municipal, no prazo de 3 (três) dias contados da publicação no site da empresa do ato que as impuser, do qual a **LOCADORA** terá conhecimento;

§ 7º - Se no prazo previsto no parágrafo anterior não for comprovado o recolhimento da multa, será promovido o seu desconto da parcela retira ou da garantia, mediante decisão da autoridade contratante. Nenhum pagamento será efetuado à **LOCADORA** antes da comprovação do recolhimento da multa por ato da empresa;

§ 8º - A multa não terá caráter compensatório e o seu pagamento não exime a **LOCADORA** da responsabilidade pelas perdas ou danos decorrentes das infrações cometidas;

§ 9º - A declaração da suspensão ou de inidoneidade para licitar e contratar com a entidade sancionadora somente será aplicada após a ciência da **LOCADORA** e depois de desprovido recurso cabível ou precluso o prazo para oferecê-lo. O prazo da suspensão será fixado segundo a natureza e a gravidade da falta cometida, e o interesse da entidade sancionadora.;

§ 10 – As sanções previstas nas alíneas "b" e "c" do *caput* desta cláusula são da competência do Diretor Presidente da empresa pública municipal. A declaração de inidoneidade para licitar e contratar considerará a natureza e a gravidade da falta cometida, as faltas e penalidades anteriores e os casos de reincidência.

## 12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO

A declaração de rescisão deste contrato, em todos os casos em que ela é admissível, operará seus efeitos, a partir da publicação do ato administrativo no site da empresa pública municipal, aplicável à espécie o art. 69, VII da Lei 13.303/2016.

**Parágrafo Único:** Na hipótese de ser decretada a rescisão administrativa, por culpa da **LOCATÁRIA** ou da **LOCADORA**, além das demais sanções cabíveis, ficará ele sujeito à multa de até 20% (vinte por cento) calculada sobre o valor do contrato.

## 13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA SUBLOCAÇÃO





**COMDEGUAPI**  
COMPANHIA MUNICIPAL DE  
DESENVOLVIMENTO DE GUAPIMIRIM

PROCESSO: 0014/2023

FLS: 126

PUBLICAÇÃO: 

Fica autorizada a LOCATÁRIA sublocar, transferir ou ceder frações do imóvel, sendo nulo de pleno direito, qualquer ato praticado com este fim, sem o consentimento prévio e escrito do LOCADOR.

#### 14. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO

A empresa pública municipal obriga-se a promover a publicação em extrato do presente contrato, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da sua assinatura, no site oficial da empresa.

#### 15. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS ASSINATURAS

E, por assim estarem, justas e contratadas, as partes assinam este termo por seus representantes em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas:

Guapimirim, 22 de março de 2024.

PESTANA IMÓVEIS LTDA  
(Locadora)

COMDEGUAPI S/A  
(Locatária)

Testemunhas:

1. Felipe de Souza Rocha 2. Constantino de Souza Jorge

CPF/MF: 106.555.407-92 CPF/MF: 025640.137-32