



INSTITUTO DE  
DESENVOLVIMENTO  
INSTITUCIONAL E  
AÇÃO SOCIAL

## TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E AÇÃO SOCIAL - IDEIAS, COMO LOCATÁRIO, E, ESPÓLIO DE THEREZA SONDERMANN FRAGA, COMO LOCADOR.**

REF. TERMO DE COLABORAÇÃO N° 204/2023

TERMO DE CONTRATO N° 018/2023

O INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E AÇÃO SOCIAL – IDEIAS, inscrito no CNPJ sob o n° 05.696.218/0001-46, com sede à Avenida das Américas, n° 3500, bloco 07, Hong Kong 3000, salas 704 a 706, Edifício Le Monde Office, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.640-102, neste ato representado pelo Diretor Geral Carlos Alberto Bohrer de Andrade Figueira, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade n° 29.356.866-3, expedida pelo DETRAN-RJ, em 08/02/2012, inscrito no CPF/MF sob o n° 245.148.706-25, doravante designado **LOCATÁRIO**, e, **ESPÓLIO DE THEREZA SONDERMANN FRAGA**, representado pelo inventariante Alberto Fioravante Sondermann Frega, brasileiro, divorciado, engenheiro naval, portador da carteira de identidade n° 03192780, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o n° 600.576.617-15, residente e domiciliado à Av. Evandro Lins e Silva n° 440 apto.1105, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, doravante denominado(a-s) **LOCADOR**, tendo em vista o TERMO DE COLABORAÇÃO N° 204/2023, celebrado entre o Município do Rio de Janeiro, por meio da Secretaria Municipal de Saúde, e o INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E AÇÃO SOCIAL – IDEIAS, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

### CLÁUSULA PRIMEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL



INSTITUTO DE  
DESENVOLVIMENTO  
INSTITUCIONAL E  
AÇÃO SOCIAL

Legislação Aplicável: A presente locação se regerá pela Lei 8245, de 19 de outubro de 1991, e suas alterações, pela Lei Federal nº 8666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações, pelo Termo de Colaboração nº 204/2023, celebrado entre o Município do Rio de Janeiro, por meio da Secretaria Municipal de Saúde e o INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E AÇÃO SOCIAL – IDEIAS, tal como pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro (CAF), instituído pela Lei nº 207, de 19 de dezembro de 1980, e suas alterações; ratificadas pela Lei Complementar nº 01, de 13 de setembro de 1990, e seu regulamento geral.

## CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel situado à **AVENIDA MARACANÃ, Nº 1341, APARTAMENTO 302, TIJUCA, NO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**, com inscrição municipal nº 9611864, para **uso exclusivo e fins unicamente destinados aos Serviços de Residência Terapêutica**, atendendo às disposições contidas no TERMO DE COLABORAÇÃO nº 204/2023.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a *“locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”*, tendo em vista que aplica-se, ao Termo de Colaboração, a regra geral de licitações.

## CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E DAS RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

*AF*



INSTITUTO DE  
DESENVOLVIMENTO  
INSTITUCIONAL E  
AÇÃO SOCIAL

**4.1.** entregar o imóvel para os fins a que se destina, no estado em que se encontra, tendo em vista que os residentes já lá habitavam, à época da celebração deste instrumento, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

**4.2.** fornecer declaração, atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica, capaz de colocar em 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 do LOCATÁRIO;

**4.3.** garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

**4.4.** responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, nos limites da Lei, ressaltando, inclusive às obrigações pertencentes ao LOCATÁRIO anterior;

**4.5.** fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

**4.6.** pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

**a.** obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

**b.** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;

**c.** constituição de fundo de reserva e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

**4.7.** fornecer ao LOCATÁRIO, quando solicitado, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

**4.8.** caso já se encontrem instalados, entregar os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;



INSTITUTO DE  
DESENVOLVIMENTO  
INSTITUCIONAL E  
AÇÃO SOCIAL

**4.9.** informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

**4.10.** pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.

## **CLÁUSULA QUINTA – DOS DEVERES E DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

O LOCATÁRIO obriga-se a:

**5.1** pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato, ficando repassado ao IDEIAS o ônus tributário 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 apresentação prévia dos respectivos documentos quando tiver que efetuar pessoalmente o pagamento;

**5.1.2.** 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, mantendo, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

**5.1.3.** É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

**5.1.4.** receber do LOCADOR o Laudo de Vistoria realizado pelo último LOCATÁRIO, que fará parte integrante deste contrato junto com o Termo de Inspeção Realizada pelo IDEIAS antes da assinatura do ajuste;

**5.1.5.** restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, respeitando o Laudo e o Termo de Inspeção do item anterior;



**5.1.6.** Quando da devolução do imóvel, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no Termo de Vistoria entregue pelo LOCADOR, considerando o Termo de Inspeção realizado pelo LOCATÁRIO e o Laudo final firmado no recebimento do imóvel, sendo necessário a celebração de Termo de Ajuste entre as partes.

**5.1.7.** comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**5.1.8.** consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

**5.1.9.** realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**5.1.10.** não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

**5.1.11.** entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança referentes ao imóvel cujo pagamento não esteja sob a sua obrigação, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

**5.1.12.** Tratando-se de Condomínio, pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

**a.** salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

**b.** consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

**c.** limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;



INSTITUTO DE  
DESENVOLVIMENTO  
INSTITUCIONAL E  
AÇÃO SOCIAL

**d.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

**e.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

**f.** manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

**g.** pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

**h.** rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

**i.** reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

**5.1.13.** pagar as despesas das concessionárias de serviços públicos;

**5.1.14.** permitir a vistoria do imóvel, pelo LOCADOR, 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 artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

**5.1.15.** pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;

**5.1.16.** cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

**5.1.17.** realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, quando houver, às suas expensas; *AF*



INSTITUTO DE  
DESENVOLVIMENTO  
INSTITUCIONAL E  
AÇÃO SOCIAL

**5.1.18.** pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, às suas expensas;

**5.1.19.** providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

**5.1.20.** pagar todos os impostos, especialmente Imposto Territorial Urbano – IPTU, taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel, cujo pagamento não incumba ao LOCADOR;

**5.1.21.** manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

**5.1.22.** instalar e fazer a manutenção de equipamentos de segurança, incêndio, telefonia, intercomunicação, esporte, lazer e outros, desde que tenham finalidade auxiliar no cumprimento do Termo de Colaboração;

**5.1.23.** providenciar a emissão de Laudo Técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos que se encontrarem instalados, como sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio, rede de lógica, sistema hidráulico e rede elétrica.

## **CLÁUSULA SEXTA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÕES:**

**6.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, NÃO serão indenizáveis e NÃO permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

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



## CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR DO ALUGUEL

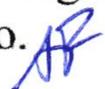
7.1. O aluguel mensal da locação, a partir de 1º de dezembro de 2023, será de **2.903,91 (dois mil, novecentos e três reais e noventa e um centavos)**; valor fixado com base na avaliação prévia constante nos autos do processo administrativo nº

7.2. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, mediante a aplicação do menor índice, seja **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, Índice Geral de Preços – Mercado – IGPM**, ou outro que venha substituí-lo melhor refletindo a recomposição de preços do setor de locação imobiliária e seja mais vantajoso para a Administração Pública, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.3. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com Termo Aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

7.4. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

## CLÁUSULA OITAVA - DO PAGAMENTO

8.1. O aluguel e os encargos locatícios e demais despesas eventualmente existentes serão pagos mensalmente, até o **10º (décimo) dia** do mês subsequente ao vencido, por meio de sistema de pagamento da Gerência Financeira do IDEIAS, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente, valendo o comprovante de transferência como recibo de quitação. 





**8.2.** O recibo locatício ou documento de cobrança correspondente, deverá ser apresentado pelo LOCADOR, a pessoa ou parte devidamente indicada pelo LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, imputando a inobservância de tal regra a possibilidade de prorrogação do prazo de vencimento do pagamento, pelo LOCATÁRIO, para o 15º (décimo quinto) dia.

**8.3.** O pagamento somente será efetuado após o atesto, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado diretamente pelo LOCADOR ou por meio de empresa devidamente contratada para gestão de tais serviços.

**8.4.** 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 o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

**8.5.** Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

**8.6.** O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuado pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

## **CLÁUSULA NONA – DA MULTA**

O valor dos pagamentos eventualmente efetuados com atraso, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, sofrerá incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, e correção de acordo com a variação da taxa SELIC, *pro rata dia*, entre o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido e a data do efetivo pagamento, limitado ao percentual de 12% (doze por cento) ao ano.

**Parágrafo Único** - Não aplica-se esta cláusula ao primeiro mês do ajuste. 



INSTITUTO DE  
DESENVOLVIMENTO  
INSTITUCIONAL E  
AÇÃO SOCIAL

## CLÁUSULA DÉCIMA – DO PRAZO

**10.1.** O presente contrato de locação terá prazo determinado de **24 (vinte e quatro) meses, a contar do dia 01.12.2023, podendo ser prorrogado, na forma e condição estabelecidas em Lei.**

**Parágrafo Primeiro:** As partes poderão, independente do pagamento de qualquer multa ou indenização, quando justificadas razões de interesse de natureza pública ou quando ocorrer caso fortuito ou força maior, denunciar a locação antes do término do prazo, desde que haja notificação prévia com no mínimo de 90 (noventa) dias.

**Parágrafo Segundo:** Não havendo razões de interesse público ou caso fortuito ou força maior que justifiquem a rescisão, será devida multa baseada no valor do contrato de locação e correspondente a 03 (três) meses do ajuste, calculando-se de forma proporcional e *pro rata* ao tempo da execução contratual.

**Parágrafo Terceiro:** Poderá o contrato ser prorrogado mediante anuência das partes, através da celebração de Termo Aditivo, que será precedido de comprovação de vantajosidade da medida para a Organização da Sociedade Civil e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado, conforme art. 24, X, da Lei 8666, de 21 de janeiro de 1993.

**Parágrafo Quarto:** Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA 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 ou averbá-lo no competente cartório do RGI no prazo de 30 (trinta) dias, para os fins do art. 576 do Código Civil, do art. 167, I, “3” da Lei 6015, de 31 de dezembro de 1973, do art. 8º da Lei 8245, de 18 de outubro de 1991, e a fazer constar a existência da locação em qualquer instrumento que venha a firmar com referência ao imóvel, respeitando o direito de preferência, previsto no art. 27 da Lei de Locações.

**Parágrafo Único** - Caso o LOCADOR não efetue o registro no prazo estabelecido no *caput*, o IDEIAS poderá suspender o pagamento dos alugueres até que a obrigação seja cumprida.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**12.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no TERMO DE COLABORAÇÃO Nº 204/2023, mais notadamente no Cronograma de Desembolso Financeiro e nas respectivas rubricas nele consignadas.

**12.2** Considerando que as despesas encontram-se atreladas ao exercício do desembolso financeiro do Termo de Colaboração e sua respectiva rubrica e Programa de Trabalho, como garantia, acaso ocorra o atraso no pagamento do aluguel por período superior a 03 (três) meses, ficará obrigado a contratar Seguro Fiança Aluguel, dentro do exercício de sua discricionariamente.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA FISCALIZAÇÃO**

**13.1.** A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida pela Comissão de Fiscalização a ser designada pelo LOCATÁRIO.

**13.2.** O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis. *AR*



**13.3.** As decisões e providências que ultrapassem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

**13.4.** O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- DAS ALTERAÇÕES**

Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**15.1.** As partes poderão rescindir, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, cabendo a comprovação do mencionado descumprimento.

**15.2.** Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação, cabendo-lhe o pagamento proporcional ao último mês utilizado.

**15.3.** Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados, tanto pelo LOCADOR quanto pelo LOCATÁRIO, em procedimento administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS**

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de



INSTITUTO DE  
DESENVOLVIMENTO  
INSTITUCIONAL E  
AÇÃO SOCIAL

1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, cabendo ao LOCATÁRIO a obrigação de publicar o presente termo em seu sítio oficial.

Rio de Janeiro, 01 de dezembro de 2023.

---

LOCADOR: **ESPÓLIO DE THEREZA SONDERMANN FRAGA**   
(p/p Alberto Fioravante Sondermann Frega)

---

LOCATÁRIO: **INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E  
AÇÃO SOCIAL – IDEIAS**

TESTEMUNHAS



INSTITUTO DE  
DESENVOLVIMENTO  
INSTITUCIONAL E  
AÇÃO SOCIAL

1 \_\_\_\_\_  
CPF

2 \_\_\_\_\_  
CPF:

