



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, COMO LOCADOR, ANDRÉIA DA SILVA RODRIGUES.

REF. TERMO DE COLABORAÇÃO Nº 204/2023

TERMO DE CONTRATO Nº 040/2023

O INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E AÇÃO SOCIAL - IDEIAS, inscrito no CNPJ sob o nº 05.696.218/0001-46, com sede à Avenida das Américas, nº 3500, bloco 07, Hong Kong 1000, 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 nº 29.356.866-1, expedida pelo DETRAN-RJ, em 08/02/2012, inscrito no CPF/MF sob o nº 245.148.706-25, doravante designado LOCATÁRIO, e, ANDRÉIA DA SILVA RODRIGUES, brasileira, solteira, maior, assistente de vendas, portadora da carteira nacional de habilitação nº 029301835-49, emitida em 22/06/2016, pelo DETRAN/RJ/CNH, inscrita no CPF sob o nº 073.887.797-28, residente à Rua Ibiçua, nº 12ª, Rio de Janeiro - RJ, doravante denominado(a-s) LOCADOR, tendo em vista o 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, 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 - IDEIAS
Av. das Américas, 3500, Bloco 07, SL 704, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ CEP: 22.640-100
Site: www.ideias.org.br E-mail: ideias@ideias.org.br
CNPJ: 05.696.218/0001-46 - Tel.: (21) 3598-2371



INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E AÇÃO SOCIAL - IDEIAS

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 1980, e seu regulamento geral.

CLAUSULA SEGUNDA - OBJETO

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel situado à **RUA GRALHA DO CAMPO, Nº 48, SOBRADO, TAQUARA, JACAREPAGUÁ, MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ**, com inscrição municipal nº 2.017.259-9, 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:

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



INSTITUTO DE
DESENVOLVIMENTO
INSTITUCIONAL E
AÇÃO SOCIAL

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;

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;



INSTITUTO DE
DESENVOLVIMENTO
INSTITUCIONAL E
AÇÃO SOCIAL

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 **R\$ 3.012,00 (três mil e doze reais)**; valor fixado com base na avaliação prévia constante nos autos do processo administrativo nº



INSTITUTO DE
DESENVOLVIMENTO
INSTITUCIONAL E
AÇÃO SOCIAL

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 junto ao Banco Santander, Agência 2247, conta corrente 01004960-5, 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.



INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E ASSISTENCIAL - IDIAS
CNPJ nº 08.908.710/0001-40

8.4. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança, ou dos documentos pertinentes à locação, em alguma circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCATÁRIO providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento inicia-se a partir da 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 LOCATÁRIO 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 efetuada 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 die*, 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 no primeiro mês do ajuste.

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



INSTITUTO DE
DESENVOLVIMENTO
INSTITUCIONAL E
AÇÃO SOCIAL

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.



INSTITUTO DE
DESENVOLVIMENTO
INSTITUCIONAL E
ACADÊMICO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DOAÇÃO 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 encontradas atreladas ao exercício do desembolso financeiro do Termo de Colaboração e sua respectiva rubrica e Programa de Trabalho, como garantia, caso ocorra o atraso no pagamento do aluguel por período superior a 03 (três) meses, ficará obrigada 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.

13.3. As decisões e providências que ultrapassarem 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.



INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO
INSTITUCIONAL E AÇÃO SOCIAL
IDIAS

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 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



INSTITUTO DE
DESENVOLVIMENTO
INSTITUCIONAL E
AÇÃO SOCIAL

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.

Andréia S. Rodrigues

LOCADOR: ANDREIA DA SILVA RODRIGUES

Carlos Rub. B. A. L.

LOCATÁRIO: INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E
AÇÃO SOCIAL - IDEIAS

TESTEMUNHAS

1 _____
CPF:

2 _____
CPF:

Ofício Cartório de Notas **CARTÓRIO 2º OFÍCIO DE NOTAS** 088906
Entrada das Estações, 204 - Lapa Centro - Tijuca - RJ - CEP 22.210-570 - Tel. (21) 3269-8105 AF759861

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de
ANDREIA DA SILVA RODRIGUES

Rio de Janeiro, 12 de janeiro de 2024, em _____ da verdade. Curitiba

Por *[Assinatura]*

ROBERTA CRISTINA DE ABREU MOTA BASTOS - ESCRIVENTE Total R\$ 12,17
 Esp. Fundos R\$ 7,00 - 1,50 Fundos R\$ 5,67 (valor selo) 0,50

Selo: EEQY72844-RPS

consulte em <https://www4.trfjua.br/Portal-Extrajudicial/consultas/selo>

OFÍCIO DE NOTAS
 Roberta C. A.
 M. Bastos
 Escrivente
 Matr. 94120351

INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E AÇÃO SOCIAL - IDEIAS
 Av. das Américas, 3500, Bloco 07, Sl. 704, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ CEP. 22.631-003
 Site: www.ideias.org.br E-mail: ideias@ideias.org.br
 CNPJ: 05.696.218/0001-46 - Tel.: (21) 3598-2371