



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PM/RJ  
Processo N.º 483/2017  
Rubrica: \_\_\_\_\_ Fls.

CONTRATO SEME N.º 05 /2018  
Processo Administrativo n.º 483/2017  
Vigência – Início 12/03/2018 – Término: 11/03/2019  
Valor: R\$ 40.560,00 (quarenta mil quinhentos e sessenta reais),  
Locador: Instituto das Irmãs Missionárias de Nossa Senhora de Fátima  
CNPJ: 31.722.192/0001-73

Termo de Contrato de locação de imóvel que entre si celebram o **MUNICÍPIO DE ITABORAÍ**, como **LOCATÁRIO** e **INSTITUTO DAS IRMÃS MISSIONÁRIAS DE NOSSA SENHORA DE FÁTIMA**, como **LOCADOR**, na forma abaixo:

**MUNICÍPIO DE ITABORAÍ**, devidamente inscrito no CNPJ sob o nº 28.741.080/0001-55, estabelecido à Praça Marechal Floriano Peixoto, 97 – Centro, CEP 24.800-165, nesta Cidade, representado neste ato, pelo ilustríssimo **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, Sr. **MARCOS DIAS VIEIRA**, brasileiro, casado, servidor público, domiciliado no mesmo endereço acima descrito para os fins deste contrato, inscrito no CPF sob nº 916.066.407-04, de um lado, doravante denominado **MUNICÍPIO**, e de outro lado e do outro lado, **INSTITUTO DAS IRMÃS MISSIONÁRIAS DE NOSSA SENHORA DE FÁTIMA**, com sede na Rua Mentor Couto, nº 544, Barro Velho – São Gonçalo – RJ, inscrita no CNPJ nº 31.722.192/0001-73, neste ato representado pela Irmã Maria José Luciano MF (Maria José Luciano), brasileira, administradora, portadora da carteira de identidade nº 31.019.501-1 expedida pelo DETRAN/RJ e sob CPF nº 034.120.068-90, com endereço à Av. Prefeito Afrânio Valadares, nº 630 Bairro Praia do Hospício – Araruama - RJ na qualidade de Presidente, doravante denominado **LOCADOR**, em conformidade do que consta do processo administrativo nº 483/2017, tendo sido considerada **DISPENSADA A LICITAÇÃO**, com base no **art. 24, inciso X** da Lei 8.666/93, publicada no D.O.U. de 22 de julho de 1993, tem entre si justo acordado o presente contrato, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** (NORMAS APLICÁVEIS) – O presente termo reger-se-á por toda a legislação aplicável à espécie, e ainda pelas disposições que a contemplarem, alterarem ou regulamentarem, cujas normas, desde já, entendem-se como integrantes do presente instrumento, principalmente pelas Normas Gerais constantes da Lei nº 8.666 de 21/06/93 e suas alterações, pela Lei Orgânica do Município de Itaboraí, no que for aplicável à Administração Pública. O **LOCADOR** declara conhecer todas estas normas e concorda em sujeitar-se às estipulações, sistema de penalidade e demais regras deles constantes mesmo que não expressamente transcritas no presente termo.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** (OBJETO) - O **LOCADOR** obriga-se a locar o imóvel edificado situado à Rua Tenente Joaquim Rabelo de Matos, s/nº, Porto das Caixas – Itaboraí – RJ, com área construída de **255,12 m²**, conforme laudo de avaliação anexo as fls. **12/19**, constante do processo administrativo nº **483/2017** e em consonância com pedido ali aprovado, que também integram este instrumento, como se aqui transcrito estivessem, destinado ao funcionamento da unidade escolar **CEMEI SAGRADA FAMÍLIA**.

to AN



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ**  
**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

PMI/RJ  
Processo N.º 483/2017

Rubrica: \_\_\_\_\_ Fls.

**CLÁUSULA TERCEIRA: (PRAZO)** – O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, contado a partir de 12 de março de 2018, podendo ser prorrogado mediante entendimento expresso neste sentido pelo **MUNICÍPIO**, na forma e nos casos previstos em lei, condicionada a referida prorrogação à inequívoca e formal aquiescência do LOCADOR.

§ 1º - Em caso de alienação do imóvel locando, na vigência contratual, durante o prazo determinado, deverá o **MUNICÍPIO** ser notificado previamente para participar, se for de seu interesse, do procedimento de compra, no qual terá preferência em adquirir os imóveis na ocorrência de eventual empate.

**CLÁUSULA QUARTA:** Em atenção ao disposto no art. 8º da Lei nº 8.245/1991, o locador (a) e seus sucessores a qualquer título, obrigam-se, em caso de alienação, doação ou qualquer outra forma de transferência de titularidade e propriedade, a respeitar na sua integralidade o presente contrato de locação.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Caberão ao **MUNICÍPIO** o ônus e a responsabilidade de averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis, para que esta cláusula possa produzir os efeitos legais desejados.

**CLÁUSULA QUINTA: (PREÇO)** - O preço mensal da presente locação é de **R\$ 3.380,00 (três mil trezentos e oitenta reais)**, perfazendo o valor global de **R\$ 40.560,00 (quarenta mil quinhentos e sessenta reais)** anual. As despesas da presente contratação ocorrerão na Conta de Classificação Orçamentária - PT 12.361.0099.2.307 – ED: 3.3.90.39.10.00, do orçamento vigente a **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**.

**CLÁUSULA SEXTA (PAGAMENTO)** – Os pagamentos serão efetuados mensalmente, até 30 (trinta) dias a partir do vencimento do aluguel.

§ 1º - O **MUNICÍPIO** é responsável pela quitação dos impostos incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato, bem como pelo pagamento de seu consumo de água, esgoto e energia elétrica, no período da locação. Cabendo ao **LOCADOR** providenciar abertura de processo administrativo junto à Secretaria Municipal de Fazenda, juntado cópia deste contrato, requerendo eventuais efeitos quanto à cobrança de IPTU neste período.

§ 2º - O preço pactuado nesta cláusula somente poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses de vigência da locação e nos casos estabelecidos na legislação de regência do contrato, aplicando-se-lhe o índice oficial apurado no período – **IGP-M**, e na sua falta, por outro índice oficial.

§ 3º - O **LOCADOR** reconhece expressamente ao **MUNICÍPIO** o direito de purgar a mora, em juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único da Lei Federal nº 8.245/91.

§ 4º - Os reajustes monetários continuarão a incidir sobre o aluguel, mesmo que findo o prazo da locação e desde que prossiga por tempo indeterminado, na forma prevista no art. 56 da Lei nº 8.245/1991.

§ 5º - Os encargos referentes a tributos e taxas incidentes sobre os imóveis durante o período da locação deverão ser pagos pelo **MUNICÍPIO** e entregues ao **LOCADOR** mediante recibo escrito e discriminado, no endereço de sede do **MUNICÍPIO** indicando no preâmbulo deste Contrato.

**CLÁUSULA SÉTIMA (DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA)** – São obrigações do **LOCADOR**, além de outras que lhe decorrem da lei, do pedido, da natureza da locação e de outras disposições deste instrumento:

2/4  
lg  
HAW



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PMI/RJ  
Processo N.º 483/2017

Rubrica: \_\_\_\_\_ Fls. \_\_\_\_\_

§ 1º - Entregar o imóvel ao **MUNICÍPIO** em perfeitas condições de habitabilidade e uso, zelando para que assim se mantenha em tudo quanto exceder as obrigações de conservação legalmente atribuídas ao inquilino;

§ 2º - Assegurar a plena posse direta do imóvel pelo **MUNICÍPIO**, mantendo-a a salvo de quaisquer exigências ou turbações de terceiro e assistindo-a em quaisquer medidas de defesa dessa posse;

§ 3º - Manter, no foro do contrato, mandatário apto a prestar quaisquer esclarecimentos e promover quaisquer medidas atinentes ao imóvel e à locação, bem como investido de poderes para receber quaisquer avisos, notificações, citações ou comunicações;

**CLÁUSULA OITAVA (DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO)** – São obrigações do **MUNICÍPIO**:

§ 1º - Efetuar, observadas as condições estipuladas neste contrato, os pagamentos devidos ao **LOCADOR**;

§ 2º - Conservar o imóvel locado e restituí-lo, ao término da locação, nas mesmas condições de habitabilidade e uso em que recebeu, efetuando por sua conta as obras de reparação dos estragos a que der causa, não se compreendendo aí as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

§ 3º - Facultar ao **LOCADOR**, mediante solicitações com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, o acesso ao imóvel locado, para verificação das condições de sua manutenção.

**CLÁUSULA NONA (PENALIDADES)** – Sem prejuízo da faculdade do **MUNICÍPIO** rescindir unilateralmente o contrato e de haver as perdas e danos daí decorrentes, o inadimplemento, pelo **LOCADOR**, das obrigações aqui contraídas, sujeita-o a aplicação da multa moratória de 10% (dez por cento) do valor total do contrato.

**Parágrafo único** – A inércia do **MUNICÍPIO** diante de qualquer infração à lei ou às disposições deste termo não configurará ato de tolerância, nem poderá interpretar-se como novação do presente negócio, ou renúncia do **MUNICÍPIO** a quaisquer dos seus direitos.

**CLÁUSULA DÉCIMA (RESCISÃO)** – Ter-se-á por rescindido de pleno direito o presente contrato de locação, sem exigibilidade de ressarcimento ou compensação por qualquer das partes, no caso de força maior que torne absolutamente impossível, sequer parcialmente, o uso do imóvel.

§ 1º - Poderá o **MUNICÍPIO**, a seu critério, considerar rescindido o presente contrato, no caso de inadimplemento grave pelo **LOCADOR**, de suas obrigações contratuais ou legais, inclusive no caso de verificar-se errônea ou fraudulenta a sua habitação para dar em locação o imóvel objeto do presente negócio.

§ 2º - No caso do parágrafo anterior, a rescisão não eximirá o **LOCADOR** da penalidade a que se refere a cláusula nona, nem de indenizar o **MUNICÍPIO** dos prejuízos causados pelo inadimplementos e ruptura do contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA (RECURSO AO JUDICIÁRIO)** – Os valores das penalidades e indenizações eventualmente devidas pelo **LOCADOR**, se não pagos pela via administrativa, serão cobrados judicialmente, após inscrição como Dívida Pública Municipal, acrescidos de pena

ho 3/4  
MP



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PMI/RJ  
Processo N.º 483/2017

Rubrica: \_\_\_\_\_ Fls.

convencional de 10% (dez por cento) do valor total devido, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o mesmo total e, ainda, verba honorária de 20% (vinte por cento) do montante afinal exequendo.

**Parágrafo único** – Ter-se-á por feita qualquer notificação, intimação ou comunicação relativa ao presente contrato, se dirigida ao endereço indicado pelo **LOCADOR** no intróito deste instrumento, ainda que lá não se encontre esta, salvo comprovação de ter comunicado ao **MUNICÍPIO** mudança daquele endereço, nos 5 (cinco) dias seguintes à ocorrência de tal mudança.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA (FORO)** - A Comarca do Município de Itaboraí é foro competente para dirimir quaisquer dúvidas, questões ou demandas relativas a esta licitação e à adjudicação dela decorrente.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA (PUBLICAÇÃO)** – O **MUNICÍPIO** obriga-se a promover a publicação em extrato do presente contrato na Imprensa Oficial do Município de Itaboraí, e a cumprir com as demais exigências do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro – TCE/RJ.

Este Termo de Contrato é assinado em 3 (três) vias de igual teor.

Itaboraí, 12 de março de 2018.

**MARCOS DIAS VIEIRA**  
Secretário Municipal de Educação  
MUNICÍPIO DE ITABORAÍ

**INSTITUTO DAS IRMÃS MISSIONÁRIAS DE NOSSA SENHORA DE FÁTIMA**  
CNPJ: 31.722.192/0001-73

**Testemunhas:**

  
RG: 124768904 CPF: 05369120465

Publicidade  
Em 14 de abril de 2018  
no Diário do Leste, 1957  
Luiz C. Torres 35945 Segov.

  
RG: 10487339-3 CPF: 02246581745