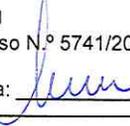




PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PMI/RJ
Processo N.º 5741/2021

Rubrica:  Fls. 102

CONTRATO SEMED N.º 15/22
Processo Administrativo n.º 5741/2021
Vigência – Início: 10/03/2022 – Término: 09/03/2023
Valor: R\$ 204.000,00 (Duzentos e quatro mil reais),
Contrato: HUANG DAHAI
CPF: 052.904.207-03

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE ENTRE SI CELEBRAM O **MUNICÍPIO
DE ITABORAÍ**, COMO LOCATÁRIO E
HUANG DAHAI, COMO LOCADOR, NA
FORMA ABAIXO.

O **MUNICÍPIO DE ITABORAÍ**, devidamente inscrito no CNPJ sob o n.º 28.741.080/0001-55, com sede administrativa à Praça Marechal Floriano Peixoto, n.º 97, Centro, CEP 24800-000, nesta cidade, representado neste ato, pelo ilustríssimo **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, Sr. **MAURICILIO RODRIGUES DE SOUZA**, brasileiro, casado, servidor público, domiciliado no mesmo endereço acima descrito para os fins deste contrato, inscrito no CPF sob n.º 808.240.567-87, e de outro lado, **HUANG DAHAI**, inscrito no CPF sob o n.º 052.904.207-03, residente e domiciliado à Rua João de Almeida, 108, AP 203, Alcântara – São Gonçalo – RJ, CEP 24.710-450, doravante denominado LOCADOR, em conformidade do que consta do processo administrativo n.º 5741/2021, 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, justo e 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 n.º 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 manter a locação do imóvel situado à Avenida 22 de maio, s/n.º, Retiro São Joaquim, Cód. Loteamento, 1004, Quadra 87, Lote AR-A LTS 01,2,3 e 4 Remembrados, Itaboraí – RJ, CEP 24.813-000, conforme laudo de avaliação anexo as fls. 12/37, constante do processo administrativo n.º 5741/2021 e em consonância com pedido ali aprovado, que também integram este instrumento estivesse destinado a alocar as frotas de veículos da Secretária Municipal de Educação.

CLÁUSULA TERCEIRA: (PRAZO) – O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, contrato a partir de 10 de março de 2022, podendo ser prorrogado mediante entendimento expresso nesse 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PMI/RJ
Processo N.º 5741/2021

Rubrica: *[assinatura]* Fls. 103

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\$ 17.000,00 (Dezessete mil reais)**, perfazendo o valor global de **R\$ 204.000,00 (Duzentos e quatro mil reais)**, anual. As despesas da presente contratação ocorrerão na Conta de Classificação Orçamentária – **PT 12.122.0012.2.112 – ED: 33.90.36.14.00**, do orçamento da 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. É de responsabilidade do proprietário a quitação do IPTU, e outros tributos relativos ao imóvel, até o primeiro ano de vigência do contrato, uma vez que a partir do 2º ano até o final da sua vigência, o mesmo estará isento do referido tributo, de acordo com o inciso I, alínea "a", combinado com o § 2º do art. 661 da Lei Complementar nº 33 de 30/12/2003 – Código Tributário do Município. (redação alterada pelo art. 2º, da INSTRUÇÃO NORMATIVA CGM nº. 022/2020 – publicada na edição nº. 94-A do DOEITA de 03 de junho de 2020), de acordo com a IN CGM nº 16/2018 Item nº 60.2.

Caberá ao gestor do contrato providenciar o envio dos autos a Secretaria Municipal de Fazenda, em cada ano anterior ao previsto para isenção, para as providências necessárias, para evitar a emissão indevida do(s) carnê(s) relativo(s) ao(s) imóvel(is) locado(s). Alertando que se faz necessário, ao terminar a vigência do contrato, promover os registros para o retorno da incidência normal do IPTU sobre o(s) imóvel(is); (redação alterada pelo art. 2º, da INSTRUÇÃO NORMATIVA CGM nº. 022/2020 – publicada na edição nº. 94-A do DOEITA de 03 de junho de 2020), de acordo com a IN CGM nº 16/2018 Item 60.3.

§ 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.

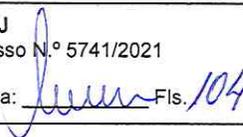
§ 3º - O **LOCADORA** reconhece expressamente ao **MUNICÍPIO** o direito de purgar a mora, em juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único da Lei Federal nº 8.245/91.

[assinatura]
[assinatura]



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PMI/RJ
Processo N.º 5741/2021

Rubrica:  Fls. 104

§ 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 **LOCADORA** mediante recibo escrito e discriminado, no endereço de sede do **MUNICÍPIO**, indicado no preâmbulo deste Contrato.

§ 6º - Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = \frac{(TX) \cdot (6/100)}{365} \quad I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual
= 6%.

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

§ 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;

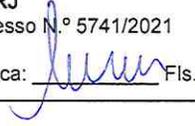
§ 3º - Manter, no foro do contrato, mandatário apto a prestar quaisquer esclarecimentos e promover quaisquer medidas atinentes ao imóvel e à locação, bem como investido de poderes para receber quaisquer avisos, notificações, citações ou comunicações;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PMI/RJ
Processo N.º 5741/2021

Rubrica:  Fls. 105

§ 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 o **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 pela LOCADORA, se não pagos pela via administrativa, serão cobrados judicialmente, após inscrição como Dívida Pública Municipal, acrescidos de pena 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 do presente contrato, se dirigida ao endereço indicado pelo **LOCADOR** no introito 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PMI/RJ
Processo N.º 5741/2021

Rubrica: [assinatura] Fls. 106

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.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente termo, para os devidos fins e efeitos legais, em 03(três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Itaboraí, 10 de março de 2022.

MUNICÍPIO DE ITABORAÍ
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
MAURÍLIO RODRIGUES DE SOUZA
MATRÍCULA: 44.719

HUANG DAHAI
CPF: 052.904.207-03
LOCADOR

Testemunhas:

RG: _____

CPF: _____

058.969.737-94

RG: _____

CPF: _____

085.279.044-30