



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaperuna
Secretaria Municipal de Educação
Rua Thomás Teixeira dos Santos, 148, Cidade Nova
educacao@itaperuna.rj.gov.br



CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 056/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 123/2025 ED – Nº2574/2025 PMI

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO
DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, QUE
CELEBRAM ENTRE SI, DE UM LADO,
O **MUNICÍPIO DE ITAPERUNA** E, DE
OUTRO, **EMÍLIA ALAMINO CASSIN**.

O **MUNICÍPIO DE ITAPERUNA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.916.716/0001-52, com sede administrativa localizada à Rua Izabel Vieira Martins, nº 131, Cidade Nova, nesta cidade, através da SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, órgão gerenciador do FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 44.534.082/0001-20, neste ato representado pela **SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, Sra. **ALICE ALT BITTENCOURT NASCIF MENDES**, portador(a) da Carteira de Identidade nº 09.168.658-4, expedida pelo órgão IFP/RJ, e inscrita no CPF/MF sob o nº 017.609.727-97, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e na outra parte, Sra. **EMÍLIA ALAMINO CASSIN**, brasileira, viúva, aposentada, portadora da Carteira de Identidade nº 21.281.489-1, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 027.106.077-86, residente e domiciliada nesta cidade, doravante denominada **LOCADORA**, resolvem assinar o presente contrato de locação, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021** e mediante as cláusulas e condições que se enunciam a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA LEGISLAÇÃO

O presente contrato de locação se regerá pelas Leis Federais nº 8.245/91, salvo quanto aos aspectos relacionados ao rito de dispensa de licitação e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei Federal 14.133/2021.

PARÁGRAFO ÚNICO:

O LOCADOR(A) declara conhecer todas essas normas e concorda em sujeitar-se as estipulações, sistemas de penalidades e demais regras constantes, mesmo não explicitamente transcritas no presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel situado na Rua Francisco Cota do Almo, 148, Bairro São Francisco, Itaperuna/RJ, para atender a Secretaria Municipal de

Emília Almino Cassin



Educação, com o funcionamento do **ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL OSCAR JERÔNIMO**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

O prazo de vigência da locação será de 12 (doze) meses, com início em 02/07/2025 e término em **01/07/2026**.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Se, findo o prazo fixado nesta cláusula, convier às partes a manutenção da locação, estas firmarão termo aditivo de prorrogação do contrato em conformidade com a legislação pertinente.

CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO

O aluguel mensal será de **R\$ 3.014,00 (três mil e quatorze reais)** constante dos autos, pago mensalmente, mediante crédito na conta bancária do LOCADOR(A) – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – C/C 00003202-5 - Agência 0182 – CPF: 027.106.077-86.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

O aluguel vencerá no último dia de cada mês, podendo ser pago até o décimo dia útil do mês seguinte ao vencimento.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

O pagamento deverá ser requerido junto ao setor de protocolo da Secretaria Municipal de Educação, devidamente formalizado com a cópia do termo de contrato, seus termos aditivos (caso possua), cópia da nota de empenho, cópia da conta de luz e cópia da conta de água do mês devido, devendo o recibo do aluguel, e contas do fornecimento de energia elétrica e água serem atestados pela Secretaria Municipal de Educação.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

O LOCATÁRIO se obriga a pagar as tarifas de água e luz. O Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, outros impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel, objeto da locação, serão de responsabilidade exclusiva do LOCADOR(A).

PARÁGRAFO QUARTO:

O LOCADOR(A) poderá ficar isento de pagar o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, desde que atenda aos requisitos da LEI MUNICIPAL Nº563/2012, que prevê o seguinte:

Emília Alamiro Corrêa



Art.1º - Fica o chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a isentar do pagamento do IPTU os imóveis municipais dos quais constem como locatários Entes Públicos, nos estritos termos do art.150 da Constituição Federal.

Parágrafo 1º - A isenção referida no caput será concedida enquanto perdurar a relação locatícia celebrada entre as partes, desde que formulado pedido por escrito à Administração Pública, instruído com original do contrato de locação com firma reconhecida dos contratantes, e após análise da Procuradoria Geral do Município e do Gabinete do Prefeito.

Parágrafo 2º - No início de cada exercício, o beneficiário deverá comprovar junto à Administração Pública a manutenção da locação, sob pena de revogação da isenção.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE DE VALOR

Será aplicado, sobre o aluguel vigente, reajuste de acordo com a variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas - FGV e em sua falta, pelo índice que o suceder. No caso de não haver índice sucessor, deverá ser utilizado o IPCA do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE e, em sua falta, o índice oficial adotado pelo Banco Central do Brasil para medição da inflação.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES

O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor, ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício, pelo MUNICÍPIO, desse seu direito, obriga-se o LOCADOR(A) a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

PARÁGRAFO ÚNICO:

I - O Município obriga-se a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

II - O Município obriga-se a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme laudo de vistoria em anexo, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO SEGURO


Emília Mamiro Barrion



Caberá ao LOCADOR(A) manter segurado o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, excetuados os relativos aos seguros contra fogo.

PARÁGRAFO ÚNICO:

No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do MUNICÍPIO, poderá este, alternativamente:

I - Considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADOR(A) a prorrogar o prazo da locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;

II- Considerar rescindido o presente contrato, sem que o LOCADOR(A) assista qualquer direito de indenização.

CLÁUSULA OITAVA – DOS DIREITOS

Fica assegurado ao LOCADOR(A) o direito de vistoriar o imóvel, consoante prevê a legislação pertinente em vigor, desde que previamente agendado junto ao Setor de Patrimônio Municipal, que acompanhará a vistoria, lavrando-se, por conseguinte, no laudo de vistoria, que deverá juntado aos autos, passando a ser parte integrante do presente contrato.

CLÁUSULA NONA – DO VALOR GLOBAL

O valor global deste contrato é estimado em R\$36.168,00 (trinta e seis mil, cento e sessenta e oito reais). As despesas referentes ao corrente exercício correrão à conta da Ficha Orçamentária nº 319, Programa de Trabalho nº 20.09.12.3610188.2.023000 – Natureza da Despesa nº 3.3.90.36.00.00.00, Fonte de Recursos: 550 – Transferência do Salário - Educação, Sem Detalhamento – Código da despesa:319, Código do desdobramento:1292 - Natureza do desdobramento:33903615 – Locação de imóveis, devendo ser empenhada a importância de R\$18.084,00(dezoito mil e oitenta e quatro reais) pela Secretaria Municipal de Educação.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

- a) Por mútuo acordo entre as partes;
- b) Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

Emília Alvimina Cassim



c) No interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO, **mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias**; Nota explicativa: o prazo de 60 (sessenta) dias poderá ser negociado com o LOCADOR(A).

d) Ocorrência de caso fortuito ou força maior;

e) Inadimplemento contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR(A), sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR(A);

PARÁGRAFO SEGUNDO:

As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR(A), é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

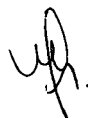
PARÁGRAFO QUARTO:

As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR(A) poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

PARÁGRAFO QUINTO:

As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR(A);

PARÁGRAFO SEXTO:


Emília Alvimar Barros



Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

PARÁGRAFO SÉTIMO:

Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período da locação, esse dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOCUMENTAÇÃO

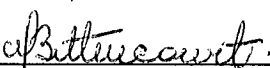
O LOCADOR(A) já apresentou, e consta do processo, a documentação relativa do imóvel locado e apresenta neste ato, os documentos comprobatórios das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

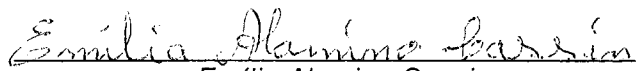
Fica eleito o foro da cidade de ITAPERUNA-RJ para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenham ou venham a ter, por mais especial ou privilegiado que seja.

As partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Itaperuna, RJ, 30 de junho de 2025.


SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
Alice Alt Bittencourt Nascif Mendes
LOCATÁRIO

Alice A. Bittencourt N. Mendes
Secretária Mun. de Educação de Itaperuna
Portaria nº 9159 de 11/03/2025


Emília Alamino Cassin
LOCADOR

Testemunhas:

1.NOME: _____

2.NOME: _____

CPF/CNPJ: _____

CPF/CNPJ: _____