



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ**  
**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**Fundo Municipal de Assistência Social**

CONTRATO FMAS Nº 01/2023  
Processo Administrativo nº 5071/2021  
Vigência – Início 07/03/2023 – Término: 06/03/2024  
Valor: R\$ 42.797,76 (quarenta e dois mil setecentos e noventa e sete reais e setenta e seis centavos)  
CONTRATANTE/LOCADOR: Patrícia de Oliveira Fontes  
CPF: 053.203.007-94

Processo:	5071/21
Substância:	4
Fls:	152

Termo de Contrato de locação de imóvel que entre si celebram o **MUNICÍPIO DE ITABORAÍ**, como **LOCATÁRIO** e **PATRÍCIA DE OLIVEIRA FONTES**, como **LOCADOR(A)**, na forma abaixo.

**MUNICÍPIO DE ITABORAÍ**, devidamente inscrito no CNPJ sob o nº 15.184.980/0001-05, estabelecido à Rua João Caetano n.º 94 – Centro - CEP. 24.800-113, nesta Cidade, representado neste ato, pelo(a) **PRESIDENTE FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, Sr. MARCO ANTÔNIO OLIVEIRA DE ARAÚJO**, portador(a) da identidade Nº 08.159.645-4, expedida pelo(a) **DETRAN-RJ**, inscrito(a) no CPF sob o nº 000.047.727-33, brasileiro(a), solteiro de um lado, na qualidade de **LOCATÁRIO**, e de outro lado o(a) **Sr.ª PATRÍCIA DE OLIVEIRA FONTES**, brasileiro(a), portador(a) do Documento de Identidade nº 119648327, expedida pelo IFP/RJ, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 053.203.007-94, residente na Rua Doutor Pereira dos Santos N.º 40 – Centro - Itaboraí/RJ - , doravante denominado(a) **LOCADOR(A)**, em conformidade do que consta do processo administrativo nº 5071/2021, 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, têm entre si justo e acordado o presente contrato, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** – 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(A) **LOCADOR(A)** 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:** O(A) **LOCADOR(A)** obriga-se a locar o imóvel edificado situado à Rua Maria José de Arruda Barbosa, lote 01, quadra 18 – Jardim Marambaia - Itaboraí – Rio de Janeiro, conforme laudo de avaliação junto aos autos do processo administrativo nº 5071/2021, e em consonância com o pedido ali



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ**  
**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**Fundo Municipal de Assistência Social**

Processos	5073123
Parcelas	4
Parcelas	153

aprovado, que também integram este instrumento, como se aqui transcrito estivessem, para atendimento das demandas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, especificamente para o Centro de Referência e Assistência Social

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura deste contrato, podendo ser prorrogado mediante entendimento expresso neste sentido pelo **LOCATÁRIO**, na forma e nos casos previstos em lei.

§1º: Em caso de alienação do imóvel locando, na vigência contratual, durante o prazo determinado, deverá o **LOCATÁRIO** 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 (a) **LOCADOR(A)** e seus sucessores a qualquer título, obrigam-se, em caso de alienação, doação ou qualquer outra forma de transferência de titularidade da propriedade, a respeitar na sua integralidade o presente contrato de locação.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Caberão ao **LOCATÁRIO** 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:** O preço mensal da presente locação é de R\$ 3.566,48 (três mil quinhentos e sessenta e seis reais e quarenta e oito centavos), perfazendo o valor global de R\$ 42.797,76 (quarenta e dois mil setecentos e noventa e sete reais e setenta e seis centavos), a ser empenhado na Conta de Classificação Orçamentária – Programa de Trabalho: 16.002.001 – 08.244.0094.2.323, Elemento de Despesa: 3.3.90.36.14.00, do orçamento vigente para o Fundo Municipal de Assistência Social.

§ 1º - O **LOCATÁRIO** 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, juntando 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(A) **LOCADOR(A)** reconhece expressamente ao **LOCATÁRIO** 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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ**  
**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**Fundo Municipal de Assistência Social**

50710  
Processo: 507123  
Data: 4 de 154

§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 **LOCATÁRIO** e entregues à(o) **LOCADOR(A)**, mediante recibo escrito e discriminado, no endereço da sede do **LOCATÁRIO** indicada no preâmbulo deste Contrato.

**CLÁUSULA SÉXTA:** São obrigações do(a) **LOCADOR(A)**, 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 **LOCATÁRIO** 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 **LOCATÁRIO**, mantendo-a a salvo de quaisquer exigências ou turbações de terceiro e assistindo-a em quaisquer medidas de defesa dessa posse;

§3º - Manter 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;

§ 4º - Receber as chaves do imóvel, mediante notificação efetuada pelo **LOCATÁRIO**, ao fim do término do contrato.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** São obrigações do **LOCATÁRIO**:

§1º - Efetuar, observadas as condições estipuladas neste contrato, os pagamentos devidos à(o) **LOCADOR(A)**;

§2º - Efetuar laudo de vistoria de recebimento do imóvel, circunstanciado, com o(a) **LOCADOR(A)**, quando do recebimento das chaves.

§3º - 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;

§4º - Facultar ao(à) **LOCADOR(A)**, mediante solicitações com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, o acesso ao imóvel locado, para verificação das condições de sua manutenção.

**CLÁUSULA OITAVA:** Sem prejuízo da faculdade de o **LOCATÁRIO** rescindir unilateralmente o contrato e de haver as perdas e danos daí decorrentes, o inadimplemento, pelo(a) **LOCADOR(A)**, das obrigações aqui



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ**  
**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**Fundo Municipal de Assistência Social**

PMI/RJ	5073121
PROCESSO:	4
DATA:	155

contraídas, sujeita-o à aplicação da multa moratória de 10% (dez por cento) do valor total do contrato.

**Parágrafo único:** A inércia do **LOCATÁRIO** 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 **LOCATÁRIO** a quaisquer dos seus direitos.

**CLÁUSULA NONA:** 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 **LOCATÁRIO**, a seu critério, considerar rescindido de pleno direito o presente contrato, no caso de inadimplemento grave pelo(a) **LOCADOR(A)**, 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(a) **LOCADOR(A)** da penalidade a que se refere à cláusula nona, nem de indenizar o **LOCATÁRIO** dos prejuízos causados pelo inadimplemento e ruptura do contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Os valores das penalidades e indenizações eventualmente devidas pelo(a) **LOCADOR(A)**, 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 ao presente contrato, se dirigida ao endereço indicado pelo(a) **LOCADOR(A)**, no intróito deste instrumento, ainda que lá não se encontre esta, salvo comprovação de ter sido realizada esta comunicação ao **LOCATÁRIO** da mudança daquele endereço, nos 5 (cinco) dias anteriores à referida notificação.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** A Comarca do Município de Itaboraí é foro competente para dirimir quaisquer dúvidas, questões ou demandas relativas ao presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** O **LOCATÁRIO** 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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ**  
**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**Fundo Municipal de Assistência Social**

PMI / RJ  
Processo: 5073123  
4 Per 356

Itaboraí, 07 de março 2023.

**MUNICÍPIO DE ITABORAÍ**  
**(LOCATÁRIO)**  
**Marcos Antonio de Oliveira Araújo**  
**Presidente Fundo Municipal de Assistência Social**  
**Matrícula n.º 44.722**

**(LOCADOR)**  
**Patrícia de Oliveira Fontes**  
**CPF: 053.203.007-94**

Testemunhas:

1. Raíssa da Costa Soares  
RG: 205242175 CPF: 11510344799
2. João Lucas  
RG: 21159469-4 CPF: 112995707-12

publicada sistem. oficial em  
14/03/23, E.O.C. n.º 194/5322