



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

CONTRATO SEMDS Nº 55/2025

Processo Administrativo nº 0007.000001/2025-51

Vigência: Início 30/05/2025 – Término: 29/05/2026

Valor: R\$ 37.332,00 (trinta e sete mil trezentos e trinta e dois reais.)

Contrato: Rafael José Vitorino

Termo de Contrato de locação de imóvel que entre si celebram o **MUNICÍPIO DE ITABORAÍ**, como **LOCATÁRIO** e **RAFAEL JOSÉ VITORINO**, como **LOCADOR(A)**, 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. 24.800-000, nesta Cidade, representado neste ato, pelo **MARIANY MONTEIRO DE OLIVEIRA SILVA BALDOW**, inscrito(a) no CPF 104.496.327-17. Sob Identidade o nº 20.561.696-4, brasileira, solteira, servidora pública, domiciliado na Rua Liajane Carvalho da Silva n. 97 – Nancilândia - Itaboraí, de um lado, na qualidade de **LOCATÁRIO**, e de outro lado **RAFAEL JOSÉ VITORINO**, brasileiro(a), portador(a) da Carteira de Identidade nº 011.367.038-69, expedida pelo(a) DETRAN/RJ, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 769.752.907-68, residente e domiciliado(a) neste Município na Estrada de Magé, S/nº, BR 493, Km 02 – AP 166, Manilha – Itaboraí/RJ, CEP: 24.855-256, doravante denominado(a) **LOCADOR(A)**, têm entre si na conformidade do que consta do processo administrativo nº 0007.000001/2025-51, 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: – 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 manter a locação do imóvel edificado na Rua Prefeito Jônathas Pedrosa, Lotes 324 à 326, – Inscrição Cadastral de nº 159064001 Jardim Planalto – Manilha – Itaboraí/RJ, com área construída de 72,45m²), descrito no Processo Administrativo nº 0007.000001/2025-51, e em consonância com o pedido ali aprovado, que também integram este instrumento, como se aqui transcrito estivessem, para atendimento das demandas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, especificamente para o Conselho Tutelar II.





PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento 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\$ 3.111,00 (três mil cento e onze reais), perfazendo o valor global de R\$ 37.332,00 (trinta e sete mil trezentos e trinta e dois reais), a ser empenhado na Conta de Classificação Orçamentária – Programa de Trabalho: 16.001.001 – 08.243.0094.2.826, Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00.00, Fonte: 15000001 do orçamento vigente para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (Conselho Tutelar II).

§ 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.

§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

3845
A
15



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

§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(ao) **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 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

3516
A
R



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

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.

2015
A
M
R



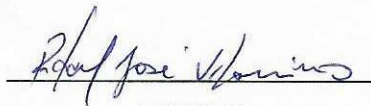
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABORAÍ
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Itaboraí, 30 de maio 2025.



MUNICÍPIO DE ITABORAÍ
(LOCATÁRIO)

Mariany Monteiro de O. Baldow
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
Matrícula n.º 57.361



LOCADOR

Rafael José Vitorino
CPF nº: 769.752.907-68

Testemunhas:

1. Maria Eduarda Figueiredo de Araújo
RG: 31.112.7195 CPF: 125.049.42737

2. BRENER DA S.M. DOS SANTOS
RG: 28.834.907-9 CPF: 116.177.527-44