



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE MARICÁ  
**INSTITUTO MUNICIPAL DE INFORMAÇÃO  
E PESQUISA DARCY RIBEIRO - IDR**

Instituto Municipal Darcy Ribeiro  
Processo nº:0015817/2023  
Data de abertura: 01/08/2023  
Rubrica: \_\_\_\_\_ Folha: \_\_\_\_\_



**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
Nº 008/2023 QUE ENTRE SI FAZEM O  
INSTITUTO MUNICIPAL DE INFORMAÇÃO  
E PESQUISA DARCY RIBEIRO -IDR E OS  
LOCADORES UBIRATAN DA COSTA CRUZ E  
MARCOS ANTONIO DA COSTA CRUZ.**

**O INSTITUTO MUNICIPAL DE INFORMAÇÃO E PESQUISA DARCY RIBEIRO – IDR**, inscrito no CNPJ sob nº 32.324.298/0001-81, com sede sito à Rua Pedro Affonso Ferreira, Lote 46, Quadra 5, Loteamento Jardim Nivamar, Centro, Maricá – RJ, CEP: 24900-765, doravante denominado **LOCATÁRIO**, representado neste ato por seu Presidente Romário Galvão Maia, portador de identidade nº 55268-8 expedido pelo SSP/SE, inscrito no CPF/MF sob o nº 236.206.845-53 e o Diretor de Pesquisa Alan Aparecido Novais e Alves, portador do documento de identidade nº 155.540 expedido pela OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 896.923.145-53 e os proprietários Ubiratan da Costa Cruz, brasileiro, casado, empresário, portador do documento de identidade nº 06.127.451-0 expedido pelo DETRAN, inscrito no CPF sob o nº 846.689.117-04 e Marcos Antônio da Costa Cruz, brasileiro, casado, empresário, portador do documento de identidade nº 08.427.281-4 expedido pelo DETRAN, inscrito no CPF sob o nº 003.568.037-75, neste ato representado pelo procurador Carlos Alberto Ribeiro Ferreira, brasileiro, casado, empresário, portador do CRECI Nº 02640/0-0, inscrito no CPF sob o nº 323.745.267-04 daqui por diante denominada **LOCADOR**, resolvem assinar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, com fundamento no processo administrativo nº 0015817/2023, que se regerá pelas normas da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93 e Decreto Municipal nº 158/18 e suas alterações, demais legislação aplicável ao tema e as seguintes cláusulas e condições :

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** (Legislação aplicável) - A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245, de 18.10.91, **salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei 8.666/93.**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE MARICÁ  
INSTITUTO MUNICIPAL DE INFORMAÇÃO  
E PESQUISA DARCY RIBEIRO - IDR

Instituto Municipal Darcy Ribeiro  
Processo nº:0015817/2023  
Data de abertura: 01/08/2023  
Rubrica: \_\_\_\_\_ Folha: \_\_\_\_\_



**CLÁUSULA SEGUNDA:** (Objeto) – Constitui o objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito à Rua Caibar de Souza Schutel nº 62, sala 02, Lote 12, Quadra 05, CEP:24902-005, Centro – Maricá-/RJ, com matrícula no RGI sob o nº 112.057 e matrícula do imóvel nº 131805, com área de 369,78 m<sup>2</sup>.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** (Prazo da locação) – O prazo da locação será de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do Contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O IDR poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o **LOCADOR** com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se, findo o prazo fixado nesta cláusula, convier às partes a manutenção da locação, estas firmarão termo aditivo de prorrogação do contrato por tempo indeterminado, continuando a locação, até que isso ocorra, em vigência como previsto no parágrafo único do artigo 56 da Lei nº 8.245, de 18.10.91.

**CLÁUSULA QUARTA:** (Aluguel) – O aluguel mensal será de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), tendo o contrato a importância global de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo nº 0015817/2023.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O IDR reembolsará o **LOCADOR**, pelo respectivo valor, sem quaisquer acréscimos ou multas, as quotas de condomínio e despesas com concessionárias de serviço público, no prazo de 30 dias a contar da apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento.

**CLÁUSULA QUINTA:** (Reajustamento do aluguel) - Após cada período de 12 (doze) meses de locação, 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.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O reajustamento será registrado nos autos do processo administrativo por apostilamento.

**CLÁUSULA SEXTA:** (Formas de pagamento do aluguel) – O aluguel e os encargos locatícios (ressalvado quanto a estes, o procedimento previsto no parágrafo único da cláusula quarta), serão pagos mensalmente, mediante crédito na conta bancária do procurador representado Sr. Carlos Alberto Ribeiro Ferreira, diretamente na conta corrente de nº 15302-8, na Agência nº 2143-1, do Banco Bradesco, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencido.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O aluguel será cobrado pelo LOCADOR, mediante a apresentação da respectiva fatura ou recibo, elaborados com observância da Legislação em vigor, com a indicação do valor a ser pago.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Na ocorrência de reajustamento do aluguel, na forma da cláusula quinta, a fatura ou recibo mencionados no parágrafo anterior, deverão contemplar o valor já reajustado, que será conferido pelos agentes responsáveis pela fiscalização do contrato.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Havendo mora do LOCADOR no encaminhamento da fatura ou recibo com o valor do aluguel já reajustado, o **IDR** deverá pagar o valor histórico do reajuste, sem a incidência de juros ou correção monetária.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Em caso de mora do LOCATÁRIO no pagamento do aluguel e encargos convencionados, o valor do débito será corrigido pelo mesmo índice de variação monetária utilizado para corrigir o aluguel, acrescido de juros moratórios de 6% ao ano.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** (Utilização do imóvel) – O imóvel locado poderá ser utilizado por qualquer órgão do **IDR** e qualquer projeto que o **IDR** faça parte.

**CLÁUSULA OITAVA:** (Vigência em caso de alienação do imóvel) – 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 **IDR**, desse seu direito, obriga-se o **LOCADOR** 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.

**CLÁUSULA NONA:** (Conservação e reparos. Obras)

O **IDR** obriga-se:

- a) a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a quer der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- b) a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo **IDR**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, nos termos do que dispõe o art. 35, da Lei 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** (Seguros) – Caberá ao **LOCADOR** 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 (cláusula quarta, parágrafo único).

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** (Impedimento à utilização do imóvel) – 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 **IDR**, poderá este, alternativamente:

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



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE MARICÁ  
INSTITUTO MUNICIPAL DE INFORMAÇÃO  
E PESQUISA DARCY RIBEIRO - IDR

Instituto Municipal Darcy Ribeiro  
Processo nº:0015817/2023  
Data de abertura: 01/08/2023  
Rubrica: \_\_\_\_\_ Folha: \_\_\_\_\_



b) considerar rescindido o presente contrato, sem que o **LOCADOR** assista qualquer direito de indenização.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** (Mora e sua purgação) - O **LOCADOR** reconhece ao **IDR**, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 18.10.91.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** (Valor do contrato e dotação orçamentária) – O valor global deste contrato é estimado em R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As despesas referentes ao corrente exercício, no valor de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

Programa de Trabalho: 64.01.04.122.0076.2387

Elemento de Despesa: 3.3.3.9.0.36.00.00.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA FÍSICA

Fonte de Recursos: 1500

Nota de Empenho: nº 000178/2023

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas, devendo ser empenhadas no início de cada exercício.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** (Registro, publicação e remessa de 5 (cinco) cópias) – Para os fins previstos nos artigos 576, §§ 1º, 2º, do Código Civil, 167, I, 3, da Lei 6.015, de 31.12.73 e 8º da Lei nº 8.245, de 18.10.91, o IDR, promoverá no prazo de 20(vinte) dias, a partir da data da assinatura do presente, o registro deste contrato no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Após a assinatura do contrato deverá seu extrato ser publicado, dentro do prazo de 20 (vinte) dias, no Jornal Oficial de Maricá/RJ (J.O.M.), correndo os encargos por conta do **CONTRATANTE**, devendo ser encaminhada ao Tribunal de Contas do Estado, para conhecimento, cópia autenticada do contrato, na forma e no prazo determinado por este.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE MARICÁ  
**INSTITUTO MUNICIPAL DE INFORMAÇÃO  
E PESQUISA DARCY RIBEIRO - IDR**

Instituto Municipal Darcy Ribeiro  
Processo nº: 0015817/2023  
Data de abertura: 01/08/2023  
Rubrica: \_\_\_\_\_ Folha: \_\_\_\_\_



**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** (Documentação apresentada) – O LOCADOR já apresentou, e consta do processo, a documentação relativa ao imóvel locado e apresenta neste ato, os documentos comprobatórios das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** (Foro) – Fica eleito o foro da cidade de Maricá/RJ, Comarca de Maricá 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 05 (cinco) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Maricá, 04 de outubro de 2023.

**Romário Galvão Maia**  
Presidente do IDR  
Matrícula: 700.056

**Alan Novais**  
Diretor de Administração e Finanças  
Matrícula: 700.057

Representante do Locador  
CPF: 323.745.267-04

TESTEMUNHA

Nome: *Blaine Ajmal Santos*  
CPF: *068.527.927-81*

TESTEMUNHA

Nome: *Natalia B Oliveira*  
CPF: *547.293.037-74*