



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

Instituto Municipal Darcy Ribeiro  
Processo nº: 0011038/2024  
Data de abertura: 06/05/2024  
Rubrica: \_\_\_\_\_ Folha: \_\_\_\_\_



**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
Nº 004/2024 QUE ENTRE SI FAZEM O  
INSTITUTO MUNICIPAL DE INFORMAÇÃO  
E PESQUISA DARCY RIBEIRO - IDR E O  
ESPÓLIO DE LETEBA ROCHA FERREIRA.**

O INSTITUTO MUNICIPAL DE INFORMAÇÃO E PESQUISA DARCY RIBEIRO - IDR, inscrito no CNPJ sob o nº 32.324.298/0001-81, com sede situada na rua Pedro Affonso Ferreira, Lote 46, Quadra 05, Loteamento Jardim Nivamar - Centro - Maricá - RJ - CEP: 24.900-765, doravante denominado **LOCATÓRIO**, neste ato representado por seu Presidente Romário Galvão Maia, portador do documento de identidade nº 55268-8 expedido pelo SSP/SE, inscrito no CPF/MF sob o nº 236.206.845-53 e o Diretor de Administração e Finanças 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 o espólio de Letelba Rocha Ferreira, portador do documento de identidade nº 625.776 expedido pelo IFP, inscrito no CPF sob o nº 048.305.717-72, falecido em 04 de abril de 1995, neste ato representado pela inventariante Neusa Marins Ferreira conforme termo de inventariante anexo, do documento de identidade nº 80.891.411-3 expedido pelo IFP e inscrita no CPF sob o nº 514.793.897-49, doravante denominada **LOCADORA** resolvem assinar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, com fundamento no processo administrativo nº 11038/2024, com base na observância às disposições da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

**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 14.133/21.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, V, da Lei 14.133/21, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade para a "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."



**CLÁUSULA SEGUNDA:** (Objeto) - O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito à Rua Pedro Afonso Ferreira, nº 46, Quadra 05 – Loteamento Jardim Nivamar, Centro, com matrícula no RGI sob o nº 25723 e matrícula do imóvel nº 8025, com área de 316 metros quadrados.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** (Prazo da locação) – O prazo da locação será de 60 (sessenta) 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 a **LOCADORA** 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\$ 7.707,56 (sete mil, setecentos e sete reais, cinquenta e seis centavos), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo nº 11038/2024.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O IDR reembolsará a **LOCADORA**, pelo respectivo valor, sem quaisquer acréscimos ou multas, as quotas de condomínio, taxas, prêmios de seguro contra incêndio, bem com o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, 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 da **LOCADORA**, de nº 10718-3, na Agência nº 9334, do Banco Itaú, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencido.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** No caso de a **LOCADORA** estar estabelecido em localidade que não possua agência da instituição financeira contratada pelo **IDR** ou caso verificada pelo **LOCATÁRIO** a impossibilidade de a **LOCADORA**, em razão de negativa expressa da instituição financeira contratada pelo **IDR**, abrir ou manter conta corrente naquela instituição financeira, o pagamento poderá ser feito mediante crédito em conta corrente de outra instituição financeira. Nesse caso, eventuais ônus financeiros e/ou contratuais adicionais serão suportados exclusivamente pela **LOCADORA**.

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

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** 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 QUARTO:** Havendo mora da **LOCADORA** 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 QUINTO:** 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 a **LOCADORA** 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 que 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 PRIMEIRO:** Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo **IDR**, ainda que não autorizadas pela **LOCADORA**, 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela **LOCATÁRIA**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.



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

Instituto Municipal Darcy Ribeiro  
Processo nº: 0011038/2024  
Data de abertura: 06/05/2024  
Rubrica: \_\_\_\_\_ Folha: \_\_\_\_\_



**CLÁUSULA DÉCIMA:** (Seguros) – Caberá ao **LOCADOR** manter seguro 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 a **LOCADORA** a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;
- b) considerar rescindido o presente contrato, sem que a **LOCADORA** assista qualquer direito de indenização.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** (Mora e sua purgação) - A **LOCADORA** 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\$ 462.453,60 (quatrocentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e sessenta centavos).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As despesas referentes ao corrente exercício, no valor de em R\$ 462.453,60 (quatrocentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e sessenta centavos), correrão à conta da dotação orçamentária:

Programa de Trabalho: 64.01.04.122.0076.2387

Elemento de Despesa: 3.3.3.9.0.36.00.00.00

Fonte de Recurso: 1704

Nota de Empenho: 137/2024



**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.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** (Documentação apresentada) – A LOCADORA 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:** A LOCADORA obriga-se a:

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

- h) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- i) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- i.1) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
  - i.2) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
  - i.3) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel ou edifício;
  - i.4) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
  - i.5) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
  - i.6) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
  - i.7) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- j) Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga, se houver;
- k) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O LOCADOR(A) deverá manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O LOCADOR(A) deverá Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo e providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O LOCADOR(A) deverá notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercicio do direito de preferéncia na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;



**PARÁGRAFO QUARTO:** O LOCADOR(A) deverá informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** O LOCATÁRIO(A) obriga-se a:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c) É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- d) Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- e) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- f) Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- g) Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- h) Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- i) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado ao LOCATÁRIO(A) o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;



- j) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- k) Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- l) Pagar as despesas ordinárias, como: consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- m) A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
- n) Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- o) Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado.
- p) Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA (FISCALIZAÇÃO)** – A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.



**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina da Lei nº 14.133/21.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA (DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS) –**  
A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b. Multa:
  - b.1. Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
  - c. Compensatória de 10 % (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
  - d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o (nome do órgão ou entidade pública), pelo prazo de até dois anos;
  - e. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

a- tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b- demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/21, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

**PARÁGRAFO QUARTO:** A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

**PARÁGRAFO QUINTO:** As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município de Maricá, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa Municipal e cobrados judicialmente.

**PARÁGRAFO SEXTO:** A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA (DA RESCISÃO CONTRATUAL)** – A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas na Lei nº 14.133/21, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de



vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

**PARÁGRAFO SEXTO:** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

**PARÁGRAFO OITAVO:** O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- a- Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b- Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c- Indenizações e multas.

**PARÁGRAFO NONO:** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas municipais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.



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

Instituto Municipal Darcy Ribeiro  
Processo nº: 0011038/2024  
Data de abertura: 06/05/2024  
Rubrica: \_\_\_\_\_ Folha: \_\_\_\_\_



**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA (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, 30 de julho de 2024.

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

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

**LOCADOR(A)**  
Representante

**TESTEMUNHA**  
Nome: **LETELBA FERREIRA JUNIOR**  
CPF: **983.487.447-20**

**TESTEMUNHA**  
Nome:  
CPF: