



Nova Friburgo, RJ, 28 de março de 2023.

OFÍCIO PGM.REE Nº. 204/23

Processo Administrativo nº 8065/23 (RI 325/2023)

Ofício nº 021/SEC/2023

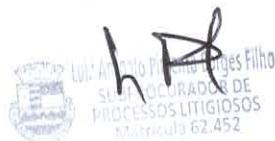
De ordem do Excelentíssimo Senhor Prefeito Johnny Maycon Cordeiro Ribeiro, acusamos o recebimento do expediente acima mencionado.

Em virtude das informações requisitadas pela Câmara Municipal de Nova Friburgo através do Requerimento de Informações nº 325/2023, estamos encaminhando cópias do material apresentado pela Secretaria, conforme documento anexo, para as considerações de estilo.

Respeitosamente,

**João Paulo Figueiró dos Santos
Procurador-Geral do Município
Matrícula 63.010**

Ao Excelentíssimo Senhor
Max Bill Monteiro Ratamero
DD. Presidente da Câmara Municipal de Nova Friburgo - RJ
Em Mâos.





PROCESSO: 8065/2023
DATA: 28/03/23 FLS: 09
RUBRICA: N/A

MEMORANDO

Data:	10 de março de 2023
Memo SME/JUR nº:	160/2023
De:	Jurídico - SME
Para:	Subsecretaria Administrativa
A/C	Carlos Veiga
Assunto:	Ref.: Requerimento de Informação nº 005/2023 - Vereador Maicon Queiroz - Solicitação de informações dos itens de 1 ao 8
PA	8065 /2023

Prezado,

Cumprimentando-o cordialmente, sirvo-me do presente para solicitar o pedido referente ao Requerimento de Informação nº 005/2023, itens 1 ao 8 - Vereador Maicon Queiroz, no ofício em anexo.

Na certeza da melhor acolhida, despedimo-nos renovando os votos da mais elevada estima e consideração.

PRAZO: 30/03/23

Atenciosamente,

Sabrina Gomes Freitas

Assessoria de Gabinete /Coordenadora do Jurídico da SME



PROCESSO: 8065/2023

DATA: 28/03/23 FLS: NO

RUBRICA:

OFÍCIO

Data:	27 de março de 2023
OFÍCIO GAB nº:	327/2022
De:	Gabinete da Secretaria Municipal de Educação
Para:	PGM - REE
A/C	João Paulo Figueiró
Assunto:	Ref.: Resposta do Requerimento de Informação nº325/2023 - Vereador Maicon Queiroz - Solicitação de informações dos itens 1 ao 8
PA	8065/2023

Exmo Sr. Dr. Procurador,

Cumprimentando-o cordialmente, em atendimento ao requerido, faço constar resposta da Subsecretaria Administrativa, desta Secretaria, com os devidos esclarecimentos em anexo.

Na certeza da melhor acolhida, despedimo-nos renovando os votos da mais elevada estima e consideração.

Caroline Moura Klein

Secretaria de Educação



PROCESSO: 80651023

DATA: 28/03/23 FLS. 11

RUBRICA: [Handwritten]

MEMORANDO

Data:	27 de Março de 2023
Memo. SME/GAB nº:	305/2023
De:	Subsecretaria Administrativa da Secretaria Municipal de Educação
Para:	Coordenadoria de Assessoria Jurídica
A/C	Sabrina Gomes de Freitas
Assunto:	Ref.: Requerimento de Informação Memo. nº 160/2023

Prezada,

Com cordiais cumprimentos, em atendimento ao Requerimento de Informação nº. 005/2023 da Câmara Municipal de Nova Friburgo - Gabinete do Vereador Maicon Queiroz, vimos apresentar as seguintes informações:

A atual gestão de Secretaria Municipal de Educação de Nova Friburgo efetuou o levantamento da infraestrutura de todas as Unidades Escolares do Município. Após a análise das Unidades Escolares, visando atender as exigências de adequações aos Protocolos Sanitários e, por conta das interdições por danos estruturais e/ou necessidades emergenciais de reformas, a Secretaria Municipal de Educação, por força do dever constitucional e normativas infraconstitucionais e, ainda, por força do Decreto Municipal que declara a educação como serviço fundamental, entende que a educação é a pauta prioritária e essencial nas decisões e políticas públicas e que seu papel é concluir para o desenvolvimento mental e psicossocial, para saúde e a formação e informação das crianças, adolescentes, jovens e adultos e garantir a continuidade do saber, com o objetivo de evitar prejuízos no ensino-aprendizagem dos estudantes da escola pública, bem como, preservar sua saúde prestando uma educação de qualidade e com segurança, em conformidade com a Lei de Diretrizes e Base da Educação (LDB), Lei nº 9.394, de 20 de dezembro de 1996, em que procedeu o planejamento para reforma, adaptação, construção e manutenção das Unidades Escolares, precipuamente àquelas que foram classificadas como vermelhas pela Comissão de Avaliação.

Coube a Secretaria Municipal de Educação criar metas e estratégias com vista a avançar na melhoria da qualidade da educação no Município e superar alguns problemas existentes quanto aos espaços físicos. Vários processos de obras, reformas e manutenção e adequação foram abertos e licitados, outros aguardando finalização de projetos na EGCP – Escola de Gerenciamento de Convênios e Projetos.



Dessa forma, a Secretaria Municipal de Educação não poupará esforços na tentativa de minimizar a situação encontrada e, para não prejudicar os alunos e funcionários, tanto na falta de aula, quanto na reposição dos dias letivos, adotou várias medidas como: Gestão Compartilhada, aquisições e alugueis de imóveis, transposição de alunos e transporte escolar para alguns casos.

ESCOLAS INTERDITADAS E REALOCADAS EM IMÓVEIS ALUGADOS:

- **JARDIM DE INFÂNCIA MARIA DUQUE ESTRADA LAGINESTRA (JIMDEL)** - Interditada em outubro de 2022 a Unidade foi alocada em 3 espaços diferentes para finalizar o ano. Atualmente funcionando no imóvel alugado situado na Rua Clarindo da Rosa Teixeira, nº 40 – Área B-2, Conselheiro Paulino, neste Município.

OBS: Houve alteração do objeto do contrato. O imóvel estava alugado inicialmente para receber a Escola Municipal Hélio Gonçalves Correa.

➤ Aguardando elaboração do Termo de Referência para contratação de uma empresa especializada em consultoria, ensaio tecnológico e projetos de recuperação estrutural. A intenção é adquirir expertise técnica de empresa especializada no ramo.

- **ESCOLA MUNICIPAL HÉLIO GONÇALVES** - A Unidade voltou a funcionar no prédio recém reformado. A obra será entregue definitivamente nos próximos dias.
- **ESCOLA MUNICIPAL ESTAÇÃO DO RIO GRANDE** - A Unidade vai passar por uma grande intervenção de reforma e adequação. Atualmente funcionando no imóvel alugado situado na Rua Francisco Luiz Fernandes, nº. 1334, Lote 03 - Quadra 01, Conselheiro Paulino, neste Município.
 - Obra paralisada em função da necessidade de realocar as crianças para outro local para permitir o avanço das obras na unidade;
 - Dado 1 ano do contrato, a empresa pediu reajuste do contrato (previsto em lei). Porém nosso setor técnico identificou que o percentual de reajuste requerido pela empresa estava errado (diferença a maior) e orientamos a correção da planilha apresentada.
 - Será feito remanejamento para dar seqüência na obra.
- **ESCOLA MUNICIPAL CLAUDIR ANTÔNIO DE LIMA** - Fase final da reforma e adequação, já começando a receber os alunos. Atualmente funcionando no imóvel alugado situado na Rua Eugênio Nideck, nº. 304, (Parte das instalações), Catarcione, neste Município.
- **CMEI SEBASTIANA ROSA CARNEIRO DE MELLO**, interditada em fevereiro de 2022. Atualmente funcionando no imóvel alugado situado na Avenida dos Ferroviários, nº. 36, Área 36-A, Duas Pedras, neste Município.

➤ Aguardando elaboração do Termo de Referência para contratação de uma empresa especializada cm consultoria, ensaio tecnológico e projetos de recuperação estrutural. A intenção é adquirir expertise técnica de empresa especializada no ramo.

- **ESCOLA MUNICIPAL JORNALISTA AMÉRICO VENTURA FILHO**, interditada em fevereiro de 2022. Atualmente funcionando no imóvel alugado situado na Avenida José Pires Barroso, nº. 999, Via Expressa, Olaria, neste Município.

➤ Aguardando elaboração do Termo de Referência para contratação de uma empresa especializada cm consultoria, ensaio tecnológico e projetos de recuperação estrutural. A intenção é adquirir expertise técnica de empresa especializada no ramo.

ESCOLAS EM MANUTENÇÃO COM ALUNOS REALOCADOS EM UNIDADES ESCOLARES MAIS PRÓXIMAS:

- **ESCOLA MUNICIPAL DINAH LANTIMANT BRAVO** - Passando por manutenção e adequação. A Unidade foi adaptada no Colégio Municipal Rui Barbosa. Previsão de retorno para meados de Abril, dentro do cronograma da manutenção.
- **CMEI BRASILINA DA ROSA TEIXEIRA** - Passando por manutenção e adequação. A Unidade foi adaptada no C.M.E.I. Padre Luiz Pecci. Previsão de retorno para meados de Abril, dentro do cronograma da manutenção.

ESCOLAS EM MANUTENÇÃO E EM PROCESSO DE FINALIZAÇÃO

- **ESCOLA MUNICIPAL PROFESSOR ERNESTO TESSAROLLO** - Imóvel parcialmente interditado, o pré-escolar continua funcionando no imóvel. Atualmente está passando por manutenção e adequação. Previsão de retorno para meados de Abril, dentro do cronograma da manutenção.
- **CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL DE NOVA FRIBURGO SÃO JORGE (CEINF SÃO JORGE)** - Retomada das obras para finalização e adequação do prédio. A obra estava parada a vários anos e com a sua finalização, irá receber os alunos do CMEI Santa Terezinha e CMEI Adriano Affonso (Bairro São Jorge).

ESCOLAS INTERDITADAS E REALOCADAS EM IMÓVEIS ADQUIRIDOS

- **ESCOLA MUNICIPAL HELENA COUTINHO** - Interditada em 2021, a Unidade está passando por uma grande intervenção de reforma, atualmente a unidade está funcionando no imóvel adquirido pelo Município: Centro Municipal de Educação Nossa Senhora das Graças - Olaria



PROCESSO: 8065/2023

DATA: 28/03/23 FLS: 14

RUBRICA: *Nam*

➤ **Situação obra: Atrasada**

- A obra encontra-se paralisada, em virtude de itens que para serem executados necessitam de uma planilha de rerratificação que está sendo elaborada. Como exemplo, a planilha licitatória prevê projetos executivos de elétrica, hidráulica, entre outros para execução dos serviços estipulados no projeto. Será necessária a elaboração da planilha de rerratificação.

- A Secretaria de Obras está avaliando os pontos apresentados;

- **ITENS DE ADITIVO:** Realização do projeto elétrico para revisão de todo o sistema; Projeto executivo de prevenção de incêndio e pânico e SPDA; Readequação de Projeto Estrutural; realização de Projeto Executivo de instalações hidráulicas.

- A empresa contratada apresentou expediente datado de 02/03/2023 informando da impossibilidade de prosseguimento da execução do objeto contratado, notadamente em razão de acréscimo de novos serviços que se fazem necessários para a continuidade das obras e que fazem parte da nova planilha orçamentária. Essa nova planilha orçamentária será submetida a nossa secretaria para remanejamento de recurso.

- **ESCOLA MUNICIPAL MESSIAS DE MORAES TEIXEIRA**, interditada em 2021, a Unidade está passando por uma grande intervenção de reforma, atualmente a unidade está funcionando no imóvel adquirido pelo Município: **Centro Municipal de Educação Nossa Senhora das Graças – Olaria.**

➤ **Situação obra: Vai atrasar**

- A obra encontra-se paralisada. Existe um estado de fissuração e deformação da estrutura. Para a recuperação e reforço específico dessa estrutura, será feito um levantamento de investigação criteriosa para solução (*).

(*) Aguardando elaboração do Termo de Referência para contratação de uma empresa especializada em consultoria, ensaio tecnológico e projetos de recuperação estrutural. A intenção é adquirir expertise técnica de empresa especializada no ramo.

- O aterro do pátio foi compactado com material de péssima qualidade (lixo e entulho) que por ventura ocasionou os problemas encontrados como: recalque e deformação do solo. A previsão de colocação de um novo aterro de aproximadamente 17,94m³ não condiz com a necessidade in loco, visto que será necessário a retirada do aterro de péssima qualidade e aplicação de um novo, aumentando assim a necessidade de metragem cúbica. Além disso, foi constatado no decorrer da execução da obra que o muro que faz divisa com a Rua Manoel Lourenço Sobrinho encontra-se deteriorado, com a sua parte estrutural comprometida e, não estava previsto na planilha orçamentária inicial a sua recuperação. hoje em virtude de itens que para serem executados necessitam de uma planilha de

- A empresa contratada apresentou expediente datado de 16/03/2023 informando da impossibilidade de prosseguimento da execução do objeto contratado, notadamente em razão de acréscimo de novos serviços que se fazem necessários para a continuidade das obras e que fazem parte da nova planilha orçamentária. Essa nova planilha orçamentária será submetida a nossa secretaria para remanejamento de recurso.



• **ESCOLA MUNICIPAL SÃO JOSÉ** - A Unidade foi transferida para o imóvel adquirido pelo Município: Centro Municipal de Educação Nossa Senhora das Graças – Olaria.

• **CMEI MAURA ROSA RODRIGUES** - A Unidade está passando por uma grande intervenção de reforma, atualmente a unidade está funcionando no imóvel adquirido pelo Município: Centro Municipal de Educação Nossa Senhora das Graças – Olaria

➤ **Situação obra: Atrasada**

- Obra em andamento, houve uma paralisação em agosto por motivo de término de contrato e em virtude de itens que para serem executados, necessitavam de uma planilha de rerratificação. A empresa demorou na apresentação das planilhas, memória de cálculo e do novo cronograma.

- A Secretaria de Obras está avaliando os pontos apresentados;

- **ITENS DE ADITIVO:** Projeto estrutural – laje do refeitório; Readequação do Projeto elétrico; fechamento superior das salas de aula com forro não previsto originalmente.

- A fiscalização aplicou a 1ª Sanção de Advertência em 13/07/2022 pelo baixo efetivo na obra, apenas 38,02 % de obra executada e demora na apresentação das planilhas, a 2ª Sanção de Advertência ocorreu em 27/02/2023 pelo mesmo motivo, baixo efetivo e apenas 45,38% de obra executada. Novo prazo para término da obra de mais 90 dias.

• **CMEI MARIA JOSÉ MAFORT** - A Unidade foi transferida para o imóvel adquirido pelo Município: Centro Municipal de Educação Nossa Senhora das Graças – Olaria.

ESCOLAS INTERDITADAS E COM GESTÃO COMPARTILHADA COM O ESTADO:

• **COLÉGIO MUNICIPAL ODETTE PENNA MUNIZ** - Interditada em 2018, a Unidades vai ganhar novas instalações em uma área adquirida pelo Município no Bairro Vila Nova, aguardando assinatura de contrato para ordem de início da obra. Atualmente a Unidade está funcionando, na forma de Gestão Compartilhada no Colégio Estadual Professora Jamil El Jaick - Centro

PROCESSOS ABERTOS DE OBRAS:

- **ESCOLA MUNICIPAL SÃO JUDAS TADEU** – PROCESSO Nº. 7630/20
- **COLÉGIO MUNICIPAL RUI BARBOSA** – PROCESSO Nº. 3299/21
- **ESCOLA MUNICIPAL BERNARDO PACHECO** – PROCESSO Nº. 11146/22
- **ESCOLA MUNICIPAL SANTA PAULA FRASSINETTI** – PROCESSO Nº. 8422/22



• ESCOLA MUNICIPAL JORNALISTA AMÉRCIO VENTURA – PROCESSO Nº. 2424/22

PROCESSO: 80651.2023 -

DATA: 28/03/23 FLS: 16

RUBRICA:

Com informado acima, a Secretaria Municipal de Educação abriu vários processos para reformas de escolas. Mediante a elaboração de um Programa de Necessidades, em consonância com os diretores envolvidos, abrimos o processo que é encaminhado para (EGCP) Escola de Gerenciamento de Convênios e Projetos que elabora os projetos e, posteriormente, encaminha para Secretaria de Obras que fica encarregada de elaborar o Termo de Referência de obra. Esse processo de obra consiste em várias etapas: visita técnica para confecção do projeto estrutural, projeto elétrico e hidráulico, memória de cálculo, planilha orçamentária, Termo de Referência, entre outros. Passado por todas as etapas, o processo vai para agendamento e licitação.

Em tempo, informamos que todos os imóveis interditados pela Defesa Civil estão desocupados aguardando reforma e que, até o presente momento, não existe nenhuma intenção em adquirir os imóveis alugados e que anexo a este, seguem cópias dos contratos dos imóveis alugados das Unidades Escolares que estão em obra.

Sendo o que há para expor, despeço-me de V. Ex^a., colocando-me à disposição para esclarecimentos, renovando desde já, os votos da mais elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Carlos Veiga da Rocha
Subsecretário Administrativo
PMNF - Mat. 990256
Carlos Veiga da Rocha
Subsecretário de Gestão Administrativa
Matrícula: 990256



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCESSO:

2156/23

DATA:

FLS: 03

RUBRICA:

JU 6/23

09 22

PROCESSO:

23/06/2023

DATA:

23/03/23

FLS:

12

RUBRICA:

N/000

CONTRATO 236/2022

Contrato de Locação que entre si firmam o MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO e o ROQUEANO SOCIAL CLUBE, tendo por objeto a locação de imóvel para instalação de unidade escolar – ESCOLA MUNICIPAL JORNALISTA AMÉRICO VENTURA, na forma abaixo:

Aos 15 de setembro de dois mil e vinte e dois, o MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Av. Alberto Braune, n. 225, Centro, Nova Friburgo, neste ato representado pela Exmo. Sr. Prefeito Municipal, JOHNNY MAYCON CORDEIRO RIBEIRO, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº. 200740538, expedida pelo DIC/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº. 110.203.337-58 domiciliado no endereço acima, ora denominado simplesmente LOCATÁRIO, e o do outro lado, ROQUEANO SOCIAL CLUBE, entidade recreativa, sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob o nº. 27.760.701/0001-85, com endereço na Av. José Pires Barroso, nº. 999 - Olaria - Nova Friburgo - Cep. 28.620-075, neste ato representado por seu presidente, Sr. Hideraldo Andrade Santarém, portador da Carteira Nacional de Habilitação n. 02388427181 expedida pelo Detran/RJ, onde consta a Identidade n. 054008628 expedida pelo IFP/RJ e CPF n. 639.728.917-68, residente e domiciliado à Rua Franklin Tooseveltn, n. 378 – Vale dos Pinheiros – Nova Friburgo/RJ, denominado simplesmente LOCADOR, tendo em vista o processo administrativo nº. 14.625/2022, conforme autorização de fls. 66 e 80, firmam o presente contrato de locação, o qual será regido pela lei federal nº. 8.666/93, em especial o artigo 24, inciso X, bem como mediante as cláusulas e condições expressas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato de locação tem como objeto o imóvel do locador, situado na Av. José Pires Barroso, nº. 999 - Via Expressa, Olaria, nesta cidade, para fins de acomodação da Unidade Escolar - ESCOLA MUNICIPAL JORNALISTA AMÉRICO VENTURA.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta locação será utilizado exclusivamente pela Secretaria Municipal de Educação para fins de instalação e funcionamento da referida unidade, sendo expressamente vedada qualquer destinação diversa, ainda que não contrária a moral e aos bons costumes, exceto com anuência expressa do LOCADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DETERIORAÇÕES

No caso de incêndio ou ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do município, poderá o



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

DATA: 14/06/25 PLS: VI
RUBRICA: 10
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PROCESSO: 805/2023-0
DATA: 21/03/23 PLS: 18

RUBRICA: N/A

presente instrumento ser rescindido sem que ao locador assista o direito de indenização, ou considerado suspenso no todo ou em parte em relação às obrigações oriundas do mesmo, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo que haja perdurado o impedimento do uso. Em comprovada a culpa do LOCATÁRIO pelo fato impeditivo de utilização do imóvel, ficará este responsável pelo resarcimento de todos os danos causados.

CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS

Toda e qualquer obra e/ou benfeitoria porventura realizada no imóvel pelo LOCATÁRIO, considerar-se-á automaticamente incorporada ao referido imóvel, não cabendo ao mesmo qualquer direito de indenização ou retenção seja a que título for.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) Não efetuar instalações, adaptações, obras ou benfeitorias, sem prévia obtenção de autorização por escrito do locador;
- b) Não transferir o presente contrato, não sublocar o imóvel no todo ou em parte, não ceder ou emprestar sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação sem o prévio e expresso consentimento do locador;
- c) Encaminhar ao locador todas as notificações, avisos, ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correções monetárias e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento das determinações daqueles poderes;
- d) Manter o imóvel objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao locador quando finda ou rescindida a locação, correndo por conta exclusiva do locatário as despesas necessárias para esse fim, obrigando-se ainda a pintar o imóvel quando da oportunidade de sua entrega;
- e) Facultar ao locador a examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso de o imóvel ser colocado à venda, permitir que os interessados o visitem.

CLÁUSULA SEXTA – DAS DESPESAS DECORRENTES

As despesas decorrentes da utilização do imóvel, tais como, consumo de água e esgoto, luz e Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo e TLC, que sobre o mesmo incidam ou venham a incidir serão de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO, excetuando o pagamento de outras Taxas ou Tributos que serão de responsabilidade do LOCADOR.



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCURADORIA
DO MUNICÍPIO

21 09 22

89

8065/2023

09

DATA: 28/03/2023 FLS: 10

RUBRICA:

Nº 10

Parágrafo Único: O LOCATÁRIO poderá realizar a transferência das faturas de energia, água e esgoto para sua titularidade.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DESAPROPRIAÇÃO

Caso o imóvel, objeto da locação, venha a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato, bem como o LOCADOR, exonerado de toda e qualquer responsabilidade decorrente.

CLÁUSULA OITAVA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do presente contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, a começar em 01 de setembro de 2022, com término no dia 01 de setembro de 2024, podendo ser alterado ou prorrogado na forma das leis de regência.

Parágrafo primeiro - Este contrato, embora datado de 15 de setembro de 2022, tem todos os seus efeitos e validade retroativos a 01 de setembro de 2022.

Parágrafo segundo - O LOCATÁRIO se compromete a entregar o imóvel, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, além do cumprimento de todas as cláusulas contratuais até a entrega das chaves.

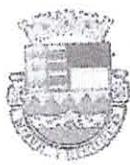
CLÁUSULA NONA – DO VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal ora pactuado será de R\$5.500,00 (Cinco Mil e Quinhentos Reais) conforme avaliação de fls. 47 e requisição de serviço de fls. 54, totalizando, portanto, durante a sua vigência, um total de R\$ 132.000,00 (Cento e Trinta e Dois Mil Reais).

Parágrafo Primeiro: Os pagamentos ocorrerão em 30 (trinta) dias após o adimplemento das obrigações, após a exibição do recibo competente à municipalidade (Secretaria Municipal de Educação) para conferência, atestado e posterior pagamento.

Parágrafo Segundo: As despesas decorrentes do presente contrato para o exercício vigente (setembro a dezembro/2022) no valor de R\$ 22.000,00(vinte e dois mil reais) correrão no presente exercício por conta do Programa de Trabalho n. 22.002.12.361.0057.2146, Código de Despesa n. 33.90.39, Fonte 01, através da Nota de Empenho n. 1.434/2022, emitida no dia 31 de agosto de 2022. (fls. 78).

Parágrafo Terceiro: O reajuste do aluguel mensal, caso necessário, será reajustado anualmente ou na menor periodicidade admitida em lei, pelo menor índice de atualização permitido, dentre estes o IGPM-FGV ou, no caso de ausência deste, pelo IGP-FGV, ou ainda, no caso de sua extinção, pelo IPC-RJ-FGV ou, na sua falta, por outro índice substitutivo oficial nomeado pelo



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

14625

PROCESSO:

DATA: 1 / 1 / 06 FLS: 06

RUBRICA:

governo que reflita de forma real a inflação ocorrida no período, tudo independente de aviso ou notificação.

PROCESSO: 8065/2023

DATA: 28/03/23 FLS: 10

RUBRICA: N/A

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido por inadimplência das partes, por acordo destas, ou pela superveniência de norma legal que a torne impraticável, bem como de forma unilateral precedida de notificação prévia por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; podendo, ainda, o presente instrumento ser rescindido nas hipóteses previstas nos arts. 78 e 79 da Lei n. 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - DA PUBLICAÇÃO

O locatário providenciará a publicação do presente instrumento, em extrato, no órgão oficial do Município, no prazo de 20 (vinte) dias, contados da data de sua assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Nova Friburgo para dirimir as questões oriundas deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, após lido e achado conforme, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, assinado perante a presença de duas testemunhas.

MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO
JOHNNY MAYCON
PREFEITO - LOCATÁRIO -

ROQUEANO SOCIAL CLUBE
HIDERALDO ANDRADE SANTARÉM
PRESIDENTE - LOCADOR



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCESSO: 2156/2022
DATA: 18/03/07
RUBRICA: (P)

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCESSO: 8065/2022

DATA: 18/03/07 FLS: 21

RUBRICA: (P) 14625

3A 09 22

91 16 1

TESTEMUNHAS:

1-Nome

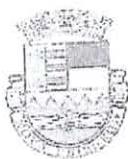
CPF

2-Nome

CPF

PROCESSO: 7065/2023
DATA: 28/03/23 FLS: 221
RUDRICA: *[Assinatura]*

PROCESO: 71537/23
DATA: 28/03/23 FLS: 03
RUDRICA: *[Assinatura]*



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO
32640

MR. 2023 03' 27

23 RUBRICA: *[Assinatura]*

CONTRATO N. 76/2022

Contrato de Locação que entre si firmam o MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO e o ESPÓLIO DE EMAIR ELISEU DA ROSA PINHEIRO, tendo por objeto a locação de imóvel para instalação e funcionamento da Unidade Escolar - Escola Municipal Hélio Gonçalves Côrrea, na forma abaixo:

Aos dezoito de maio de dois mil e vinte e dois, o MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Av. Alberto Braune, n. 225, Centro, Nova Friburgo neste ato representado pelo Exmo. Sr. Prefeito JOHNNY MAYCON CORDEIRO RIBEIRO, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade n. 200740538, expedida pelo DIC/RJ e inscrito no CPF/MF sob o n. 110.203.337-58 domiciliado no endereço acima, ora denominado simplesmente LOCATÁRIO, e de outro lado, o ESPÓLIO DE EMAIR ELISEU DA ROSA PINHEIRO, neste ato representado por sua inventariante, Sr.^a Maria Amélia Queiroz Pinheiro, brasileira, portadora da Carteira de Identidade n. 801.510, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no C.P.F/M.F n. 026.341.737-92, residente e domiciliada à Rua Albertino Quadro Gama, n. 074, Casa, Conselheiro Paulino, neste Município, denominado simplesmente LOCADOR, tendo em vista o processo administrativo 32.690/2021 firmam o presente contrato de locação, o qual será regido pela Lei Federal n. 8.666/93, em especial o Artigo 24, inciso X, bem como mediante as cláusulas e condições expressas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

O presente contrato de locação tem como objeto o imóvel do LOCADOR, situado na Rua Clarindo da Rosa Teixeira, n. 40- Área "B-2", Conselheiro Paulino, neste Município, para fins de instalação e funcionamento da Unidade Escolar - Escola Municipal Hélio Gonçalves Côrrea.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta locação será utilizado exclusivamente para instalação e funcionamento da Unidade Escolar - Escola Municipal Hélio Gonçalves Côrrea, sendo expressamente vedada qualquer destinação diversa, ainda que não contrária a moral e aos bons costumes, exceto com anuência expressa do LOCADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA: DAS DETERIORAÇÕES

No caso de incêndio ou ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do município, poderá o



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCESSO: 80051025
DATA: 21/02/12 RLS: 23

POLÍCIA: 2153/23
P.M.: 1 FLS: 04
RUBRICA: Q

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO
DIA: 24/05/12

Ass. 1º 26 Rubrica

presente instrumento ser rescindido sem que aos locadores assista o direito de indenização, ou considerado suspenso no todo ou em parte em relação às obrigações oriundas do mesmo, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo que haja perdurado o impedimento do uso. Em comprovada a culpa do LOCATÁRIO pelo fato impeditivo de utilização do imóvel, ficará este responsável pelo ressarcimento de todos os danos causados.

CLÁUSULA QUARTA: DAS BENFEITORIAS

Toda e qualquer obra e/ou benfeitoria porventura realizada no imóvel pelo LOCATÁRIO considerar-se-á automaticamente incorporada ao referido imóvel, não cabendo ao mesmo qualquer direito de indenização ou retenção seja a que título for.

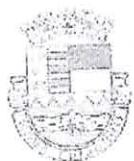
CLÁUSULA QUINTA: OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) Não efetuar instalações, adaptações, obras ou benfeitorias, sem prévia obtenção de autorização por escrito do locador;
- b) Não transferir o presente contrato, não sublocar o imóvel no todo ou em parte, não ceder ou emprestar sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação sem o prévio e expresso consentimento o locador;
- c) Encaminhar ao locador todas as notificações, avisos, ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correções monetárias e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento das determinações daqueles poderes;
- d) Manter o imóvel objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao locador quando finda ou rescindida a locação, correndo por conta exclusiva do locatário as despesas necessárias para esse fim, obrigando-se ainda a pintar o imóvel quando da oportunidade de sua entrega;
- e) Facultar ao locador a examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso de o imóvel ser colocado à venda, permitir que os interessados o visitem.

CLÁUSULA SEXTA: DAS DESPESAS DECORRENTES

As despesas decorrentes da utilização do imóvel, tais como, consumo de água e esgoto, luz, impostos e taxas que sobre o mesmo incidam ou venham a incidir serão de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO.



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCESSO: 8085/2023
DATA: 28/03/22 PLS: 24
RUBRICA: [Signature]

PROCESSO: 2153/23
DATA: 1/6 PLS: 05
RUBRICA: [Signature]

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO .. . 32690

AN. 24/05/22

HORAS: 11:25 DATA: 05/05/2022

CLÁUSULA SÉTIMA: DA DESAPROPRIAÇÃO

Caso o imóvel, objeto da locação, venha a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato, bem como o LOCADOR, exonerado de toda e qualquer responsabilidade decorrente.

CLÁUSULA OITAVA: DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do presente contrato será de 12 (doze) meses, a começar em 01 de maio de 2022 e terminará em 01 de maio de 2023, podendo ser alterado ou prorrogado na forma das Leis de regência.

Parágrafo Único – Este termo, embora datado de 18 de maio de 2022, tem todos os seus efeitos e validade retroativos a 01 de maio de 2022.

CLÁUSULA NONA: DO VALOR DO ALUGUEL

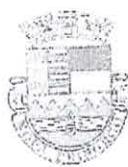
O valor do aluguel mensal ora pactuado será de R\$ 8.125,00 (oito mil cento e vinte e cinco reais) conforme valor apurado pela Comissão Permanente de Avaliação às fls.09/45 e constante na requisição de serviço de fls. 59, totalizando, portanto, durante a sua vigência no corrente, um total de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) com o pagamento efetuado todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, sempre após a exibição do recibo competente à municipalidade (Secretaria de Educação) para conferência, atestado e pagamento.

Parágrafo Primeiro: As despesas decorrentes do presente contrato para o exercício vigente (maio/2022 a dezembro/2022) no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) correrão no presente exercício por conta do Programa de Trabalho n. 22.002.12.361.0057.2146 e 22.002.12.361.0057.2146, Código de Despesa n. 3.3.90.36, Fonte 0003, Nota de Empenho n. 775/2022 e Nota de Anulação de Empenho n. 24/2022, emitidas no dia 19 de abril de 2022 e 10 de maio de 2022, respectivamente. (fls. 74 e 81).

Parágrafo Segundo: Considerando existir Nota de Anulação de Empenho n. 24/2022 à fl. 81 no valor de R\$ 16.250,00 (dezesseis mil duzentos e cinquenta reais) em razão do atraso na celebração do presente instrumento, o saldo remanescente a ser utilizado na nota de empenho n. 775/2022 é de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).

Parágrafo Terceiro: O aluguel mensal será reajustado anualmente ou na menor periodicidade admitida em lei, pelo menor índice de atualização permitido, dentre estes o IGPM-FGV ou, no caso de ausência deste, pelo IGP-FGV, ou ainda, no caso de sua extinção, pelo IPC-RJ-FGV ou, na sua falta, por outro índice substitutivo oficial nomeado pelo governo que reflita de forma real a inflação ocorrida no período, tudo independente de aviso ou notificação.

[Signature]



NOVA
FRIBURGO
PREFEITURA

PROCESSO: 80651/2023
DATA: 28/03/23 FLS: 25
RUBRICA: Mjt

PROCESSO: 2153/23
DATA: 11/04/23 FLS: 06
RUBRICA: D

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

32690
26/03/23

Clausula N° 86. Rubrica: 8

CLÁUSULA DÉCIMA: DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido por inadimplência das partes, por acordo destas, ou pela superveniência de norma legal que a torne impraticável, bem como de forma unilateral precedida de notificação prévia por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, podendo, ainda, o presente instrumento ser rescindido nas hipóteses previstas nos arts. 78 e 79 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA PUBLICAÇÃO

O LOCATÁRIO providenciará a publicação do presente instrumento, em extrato, no órgão oficial do Município, no prazo de 20 (vinte) dias, contados da data de sua assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Nova Friburgo para dirimir as questões oriundas deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, após lido e achado conforme, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, assinado perante a presença de 02 (duas) testemunhas.

MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO
JOHNNY MAYCON
LOCATÁRIO



Amélia Pinheiro
ESPÓLIO DE EMAIR ELISEU DA ROSA PINHEIRO
REP. LEGAL: MARIA AMÉLIA QUEIROZ PINHEIRO
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

01) _____
CPF: _____

02) _____
CPF: _____



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCESSO: 255/23
DATA: 17/10/2023 FLS: 03
RUDRICAI

PROCESSO: 8065/2023
DATA: 26/03/23 FLS: 26
RUDRICAI

PROCESSO: 20796/22
DATA: 17/10/22 FLS: 03
RUDRICAI

CONTRATO N. 257/2022

Contrato de Locação que entre si firmam o MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO e Sr.LUIZ CARLOS AFFONSO E ANA PAULA AFFONSO, tendo por objeto a locação para instalação e funcionamento da E.M Estação do Rio Grande., na forma abaixo:

Aos 11 dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e dois, o MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Av. Alberto Braune, n. 225, Centro, Nova Friburgo, neste ato representado pela Exmo. Sr. Prefeito Municipal, Johnny Maycon Cordeiro Ribeiro, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade n. 200740538, expedida pelo DIC/RJ e inscrito no CPF/MF sob o n. 110.203.337-58, domiciliado no endereço acima, ora denominado simplesmente LOCATÁRIO, e de outro lado o Sr. Luiz Carlos Affonso, portador da Carteira de Identidade n.04850339-5, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no C.P.F/M.F n. 620.354.607-00 & Sr.^a Ana Paula Affonso, portadora da Carteira de Identidade n.085583448, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no C.P.F/M.F n.015.760.157-93, ambos com domicílio na Rua Francisco Luiz Fernandes, n. 1.334, Lote 03, Quadra 1, Loteamento Vale das Palmas, Conselheiro Paulino, neste Município, denominado simplesmente LOCADORES, resolvem firmar o presente contrato de locação, tendo em vista o constante no procedimento administrativo n.20.796/22, o qual será regido pela Lei Federal n. 8.666/93, em especial o Artigo 24, inciso X, bem como mediante as cláusulas e condições expressas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato de locação tem como objeto o imóvel dos locadores, situado na Francisco Luiz Fernandes, n. 1.334, Lote 03, Quadra 01, Conselheiro Paulino, neste Município, para instalação e funcionamento da E.M Estação do Rio Grande.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta locação será utilizado exclusivamente para instalação e funcionamento da E.M Estação do Rio Grande, sendo expressamente vedada qualquer destinação diversa, ainda que não contrária a moral e aos bons costumes, exceto com anuênciam expressa do locador.

CLÁUSULA TERCEIRA: DAS DETERIORAÇÕES

No caso de incêndio ou ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do município, poderá o presente instrumento ser rescindido sem que ao locador assista o direito de indenização, ou considerado

PROCESSO: 2155/23
DATA: / / FLS: 04
RUBRICA: P-



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCESSO: 3005/2013

DATA: 16/08/13 FLS: IX

RUBRICA: N.

DATA 17.10.13
FOTO 179 - Atto Felipe

suspensos no todo ou em parte em relação às obrigações oriundas do mesmo, obrigando-se o locador a prorrogar o prazo de locação pelo tempo que haja perdurado o impedimento do uso. Em comprovada a culpa do locatário pelo fato impeditivo de utilização do imóvel, ficará este responsável pelo resarcimento de todos os danos causados.

CLÁUSULA QUARTA: DAS BENFEITORIAS

Toda e qualquer obra e/ou benfeitoria porventura realizada no imóvel pelo locatário, considerar-se-á automaticamente incorporada ao referido imóvel, não cabendo ao mesmo qualquer direito de indenização ou retenção seja a que título for.

CLÁUSULA QUINTA: OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) não efetuar instalações, adaptações, obras ou benfeitorias, sem prévia obtenção de autorização por escrito do locador;
- b) não transferir o presente contrato, não sublocar o imóvel no todo ou em parte, não ceder ou emprestar sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação sem o prévio e expresso consentimento o locador;
- c) encaminhar ao locador todas as notificações, avisos, ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correções monetárias e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento das determinações daqueles poderes;
- d) manter o imóvel objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao locador quando finda ou rescindida a locação, correndo por conta exclusiva do locatário as despesas necessárias para esse fim, obrigando-se ainda a pintar o imóvel quando da oportunidade de sua entrega;
- e) facultar ao locador a examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso de o imóvel ser colocado à venda, permitir que os interessados o visitem.

CLÁUSULA SEXTA: DAS DESPESAS DECORRENTES

As despesas decorrentes da utilização do imóvel, tais como, consumo de água e esgoto, energia elétrica serão de responsabilidade do LOCATÁRIO. O pagamento de tributos que tenham por fato gerador a propriedade imobiliária serão de responsabilidade do LOCADOR, na condição de proprietário do imóvel, sendo-lhe assegurado, no âmbito do Município de Nova Friburgo, a razão do que dispõem os artigos 121, V e 283, II, ambos da Lei Complementar Municipal nº 124, de 28 de setembro de 2018-Código Tributário Municipal, isenção quanto ao pagamento do

PROCESSO: 2155/23
DATA: / / FLS: 05
RUBRICA: *(Signature)*



NOVA
Friburgo
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

Processo: 8065/2023 DATA: 17.10.22
DATA: 28/03/23 FLS: 28 RUBRICA: 80 Felipe

imposto predial e territorial urbano- IPTU e da Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo-TLCD.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA DESAPROPRIAÇÃO

Caso o imóvel, objeto da locação, venha a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato, bem como o locador, exonerado de toda e qualquer responsabilidade decorrente.

CLÁUSULA OITAVA: DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do presente contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, a começar em 11 de outubro de 2022, com término no dia 11 de outubro de 2024, podendo ser alterado ou prorrogado na forma das leis de regência.

CLÁUSULA NONA: DO VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal ora pactuado será de R\$ 7.100,00 (sete mil e cem reais) conforme avaliação da Comissão Permanente de Imóveis de fls.11/17 e requisição de serviço de fls.53, totalizando, portanto, durante a sua vigência, um total de R\$ 170.400,00 (cento e setenta mil e quatrocentos reais) com o pagamento efetuado todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, sempre após a exibição do recibo competente à municipalidade (Secretaria Municipal de Educação) para conferência, atestado e pagamento.

Parágrafo Primeiro: As despesas decorrentes do presente contrato para o exercício vigente (outubro a dezembro de 2022) no valor de R\$ 21.300,00 (vinte e um mil e trezentos reais) correrão por conta do Programa de Trabalho n.22.002.12.361.0057.2146, Código de Despesa n. 33.90.36, Fonte 03, através da Nota de Empenho n. 1.650/22, emitida em 30 de setembro de 2022 (fls.70).

Parágrafo Segundo: Será admitido o reajuste do aluguel com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante aplicação do índice IPCA, ou outro que venha a substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados do início da vigência do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

Parágrafo Terceiro. O reajuste será formalizado por meio de termo de apostilamento previsto no art.65, §8º da Lei nº 8.666/93

CLÁUSULA DÉCIMA: DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido por inadimplência das partes, por acordo destas, ou pela superveniência de norma legal que a torne impraticável, bem como de forma unilateral precedida de notificação prévia por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, podendo, ainda, o presente instrumento ser rescindido nas hipóteses previstas nos arts. 78 e 79 da Lei nº 8.666/93.



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCESSO: 2155/23

DATA: / / FLS: 06

RUBRICA: *(Signature)*

PROCESSO: 8065/2023

DATA: 26/03/23 FLS: 10

RUBRICA: *(Signature)*

20796

17.10.22

81

Silviano

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA: DA PUBLICAÇÃO

O locatário providenciará a publicação do presente instrumento, em extrato, no órgão oficial do Município, no prazo de 20 (vinte) dias, contados da data de sua assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA: DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Nova Friburgo para dirimir as questões oriundas deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, após lido e achado conforme, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, assinado perante a presença de duas testemunhas.

LOCATÁRIO
MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO
Johnny Maycon

LOCADORES

LUÍZ CARLOS AFFONSO & ANA PAULA AFFONSO

TESTEMUNHAS:

1)

CPF.: 640.955.357-26

2)

CPF.: _____



**NOVA
Friburgo**
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL

DO MUNICÍPIO

PROCESSO N°

4981



DATA

7 / 8 / 22

FOLHAS N°

73

RUBRICA

2023

DATA: 28/05/2023 FLS: 30

RUBRICA:

CONTRATO N. 159/2022

Contrato de Locação que entre si firmam o MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO e a IGREJA PRESBITERIANA DE NOVA FRIBURGO, tendo por objeto a locação para instalação da Escolar Municipal Cláudir Antônio de Lima, na forma abaixo:

Aos 21 dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e dois, o MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Av. Alberto Braune, n. 225, Centro, Nova Friburgo, neste ato representado pela Exmo. Sr. Prefeito Municipal, Johnny Maycon Cordeiro Ribeiro, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade n. 200740538, expedida pelo DIC/RJ e inscrito no CPF/MF sob o n. 110.203.337-58, domiciliado no endereço acima, ora denominado simplesmente LOCATÁRIO, e de outro lado a IGREJA PRESBITERIANA DE NOVA FRIBURGO, inscrita no CNPJ sob o n. 09.490.549/000-86, sediada à Rua Eugênio Nideck, n. 304, Catarcione, Nova Friburgo-RJ, CEP: 28.610-010, neste ato representada por seu Presidente, Sr. Wilson Roberto Plaza Filho, portador da Carteira de Identidade n. 13.130.960-1, expedida pelo DETRAN/RJ e inscrito no C.P.F/M.F sob o n. 107.039.877-20, residente e domiciliado à Rua Eugênio Nideck, n. 299, apto 201, Catarcione, Nova Friburgo-RJ, denominado simplesmente LOCADOR, resolvem firmar o presente contrato de locação, tendo em vista o constante no procedimento administrativo n.4.981/22, o qual será regido pela Lei Federal n. 8.666/93, em especial o Artigo 24, inciso X, bem como mediante as cláusulas e condições expressas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato de locação tem como objeto o imóvel do locador, situado à Rua Eugênio Nideck, n. 304 (parte das instalações), Catarcione, Nova Friburgo-RJ, para fins de instalação e funcionamento da Escolar Municipal Cláudir Antônio de Lima.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta locação será utilizado exclusivamente para fins de instalação e funcionamento da Escolar Municipal Cláudir Antônio de Lima, sendo expressamente vedada qualquer destinação diversa, ainda que não contrária a moral e aos bons costumes, exceto com anuência expressa do locador.

CLÁUSULA TERCEIRA: DAS DETERIORAÇÕES

No caso de incêndio ou ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do município, poderá o presente instrumento ser rescindido sem que ao locador assista o direito de indenização, ou considerado suspenso no todo ou em parte em relação às obrigações oriundas do mesmo, obrigando-se o locador a prorrogar o prazo de locação pelo tempo que haja perdurado o impedimento do uso. Em comprovada a culpa do locatário





pelo fato impeditivo de utilização do imóvel, ficará este responsável pelo resarcimento de todos os danos causados.

CLÁUSULA QUARTA: DAS BENFEITORIAS

Toda e qualquer obra e/ou benfeitoria porventura realizada no imóvel pelo locatário, considerar-se-á automaticamente incorporada ao referido imóvel, não cabendo ao mesmo qualquer direito de indenização ou retenção seja a que título for.

CLÁUSULA QUINTA: OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) não efetuar instalações, adaptações, obras ou benfeitorias, sem prévia obtenção de autorização por escrito do locador;
- b) não transferir o presente contrato, não sublocar o imóvel no todo ou em parte, não ceder ou emprestar sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação sem o prévio e expresso consentimento o locador;
- c) encaminhar ao locador todas as notificações, avisos, ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correções monetárias e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento das determinações daqueles poderes;
- d) manter o imóvel objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao locador quando finda ou rescindida a locação, correndo por conta exclusiva do locatário as despesas necessárias para esse fim, obrigando-se ainda a pintar o imóvel quando da oportunidade de sua entrega;
- e) facultar ao locador a examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso de o imóvel ser colocado à venda, permitir que os interessados o visitem.

CLÁUSULA SEXTA: DAS DESPESAS DECORRENTES

As despesas decorrentes da utilização do imóvel, tais como, consumo de água e esgoto, energia elétrica serão de responsabilidade do LOCATÁRIO. O pagamento de tributos que tenham por fato gerador a propriedade imobiliária serão de responsabilidade do LOCADOR, na condição de proprietário do imóvel, sendo-lhe assegurado, no âmbito do Município de Nova Friburgo, em razão do que dispõem os artigos 121, V e 283, II, ambos da Lei Complementar Municipal n. 124, de 28 de setembro de 2018-Código Tributário Municipal, isenção quanto ao pagamento do imposto predial e territorial urbano- IPTU e da Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo-TLCD.



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCESSO: 80651/2023
DATA: 28/03/23 FLS: 32
RÚBRICA: [Signature]

PROCESSO N°	4987
DATA	7 / 8 / 22
FOLHAS N°	75
RÚBRICA	[Signature]

CLÁUSULA SÉTIMA: DA DESAPROPRIAÇÃO

Caso o imóvel, objeto da locação, venha a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato, bem como o locador, exonerado de toda e qualquer responsabilidade decorrente.

CLÁUSULA OITAVA: DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do presente contrato será de 12 (doze) meses, a começar em 21 de julho de 2022, com término no dia 21 de julho de 2023, podendo ser alterado ou prorrogado na forma das leis de regência.

CLÁUSULA NONA: DO VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal ora pactuado será de R\$ 3.160,00 (três mil e cento e sessenta reais) conforme avaliação da Comissão Permanente de Imóveis de fls.09/33 e requisição de serviço de fls.49, totalizando, portanto, durante a sua vigência, um total de R\$ 37.920,00 (trinta e sete mil e novecentos e vinte reais) com o pagamento efetuado todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, sempre após a exibição do recibo competente à municipalidade (Secretaria Municipal de Educação) para conferência, atestado e pagamento.

Parágrafo Primeiro: As despesas decorrentes do presente contrato para o exercício vigente (julho a dezembro de 2022) no valor de R\$ 18.960,00 (dezoito mil e novecentos e sessenta reais) correrão por conta do Programa de Trabalho n. 22.002.12.361.0057.2146, Código de Despesa n. 33.90.39, Fonte 01, através da Nota de Empenho n. 1.168/22, emitida em 19 de julho de 2022 (fls.70).

Parágrafo Segundo: O aluguel mensal será reajustado anualmente ou na menor periodicidade admitida em lei, pelo menor índice de atualização permitido, dentre estes o IGPM-FGV ou, no caso de ausência deste, pelo IGP-FGV, ou ainda, no caso de sua extinção, pelo IPC-RJ-FGV ou, na sua falta, por outro índice substitutivo oficial nomeado pelo governo que reflita de forma real a inflação ocorrida no período, tudo independente de aviso ou notificação.

CLÁUSULA DÉCIMA: DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido por inadimplência das partes, por acordo destas, ou pela superveniência de norma legal que a torne impraticável, bem como de forma unilateral precedida de notificação prévia por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, podendo, ainda, o presente instrumento ser rescindido nas hipóteses previstas nos arts. 78 e 79 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA: DA PUBLICAÇÃO

O locatário providenciará a publicação do presente instrumento, em extrato, no órgão oficial do Município, no prazo de 20 (vinte) dias, contados da data de sua assinatura.



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCESSO Nº 4981



DATA 7 / 8 / 22

FOLHAS Nº 76 RUBRICA

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA: DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Nova Friburgo para dirimir as questões oriundas deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, após lido e achado conforme, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, assinado perante a presença de duas testemunhas.

LOCATÁRIO
MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO
Johnny Maycon

LOCADOR

IGREJA PRESBITERIANA DE NOVA FRIBURGO
Wilson Roberto Plaza Filho
Representante Legal

TESTEMUNHAS:

1)
CPF.: _____

2)
CPF.: _____

PROCESSO: 8065/2022

DATA: 26/03/23 FLS: 34 PROCESSO N° 33.268/21

RUBRICA: N/A DATA: 12/04/22



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

Folha: n° 32 Rubrica
**PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO**

PROTOCOLO: 2023-03
DATA: 12/04/22 FLS: 03
RUBRICA: C1

CONTRATO N. 060/2022

Contrato de Locação que entre si firmam o MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO e KAREN DANIELA SCHUENCK KIRAZIAN, tendo por objeto a locação para instalação da CMEI SEBASTIANA CARNEIRO DE MELLO, na forma abaixo:

Aos 31 dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e dois, o MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Av. Alberto Braune, n. 225, Centro, Nova Friburgo, neste ato representado pela Exmo. Sr. Prefeito Municipal, Johnny Maycon Cordeiro Ribeiro, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade n. 200740538, expedida pelo DIC/RJ e inscrito no CPF/MF sob o n. 110.203.337-58, domiciliado no endereço acima, ora denominado simplesmente LOCATÁRIO, e de outro lado a Sr.^a Karen Daniela Schuenck Kirazian, brasileira, portadora da identidade n. 09.823.891-4, expedida pelo DETRAN/RJ e inscrita no C.P.F/M.F sob o n.036.781.497-82, denominado simplesmente LOCADORA, resolvem firmar o presente contrato de locação, tendo em vista o constante no procedimento administrativo n.33.268/21, o qual será regido pela Lei Federal n. 8.666/93, em especial o Artigo 24, inciso X, bem como mediante as cláusulas e condições expressas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato de locação tem como objeto o imóvel da locadora, situado na Avenida dos Ferroviários, n. 36, Área 36-A, Duas Pedras, neste Município, para fins de instalação e funcionamento da CMEI Sebastiana Carneiro de Mello.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta locação será utilizado exclusivamente para fins de instalação e funcionamento da CMEI Sebastiana Carneiro de Mello, sendo expressamente vedada qualquer destinação diversa, ainda que não contrária a moral e aos bons costumes, exceto com anuência expressa do locador.

CLÁUSULA TERCEIRA: DAS DETERIORAÇÕES

No caso de incêndio ou ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do município, poderá o presente instrumento ser rescindido sem que ao locador assista o direito de indenização, ou considerado suspenso no todo ou em parte em relação às obrigações oriundas do mesmo, obrigando-se o locador a prorrogar o prazo de locação pelo tempo que haja perdurado o impedimento do uso. Em comprovada a culpa do locatário pelo fato impeditivo de utilização do imóvel, ficará este responsável pelo resarcimento de todos os danos causados.

PROCESSO N° 33.268

DATA 11/04/22



**NOVA
FRIBURGO**

PREFEITURA
PROCESSO:

D. DATA: 11/03/23

FLS: 35

RUBRICA: M

FUNDAÇÃO DA FRIBURGO
PROCURADOR FISCAL GERAL DO MUNICÍPIO

PROCESSO: 215263

DATA: / / FLS: 04

RUBRICA: P

CLÁUSULA QUARTA: DAS BENFEITORIAS

Toda e qualquer obra e/ou benfeitoria porventura realizada no imóvel pelo locatário, considerar-se-á automaticamente incorporada ao referido imóvel, não cabendo ao mesmo qualquer direito de indenização ou retenção seja a que título for.

CLÁUSULA QUINTA: OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) não efetuar instalações, adaptações, obras ou benfeitorias, sem prévia obtenção de autorização por escrito do locador;
- b) não transferir o presente contrato, não sublocar o imóvel no todo ou em parte, não ceder ou emprestar sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação sem o prévio e expresso consentimento o locador;
- c) encaminhar ao locador todas as notificações, avisos, ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correções monetárias e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento das determinações daqueles poderes;
- d) manter o imóvel objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao locador quando finda ou rescindida a locação, correndo por conta exclusiva do locatário as despesas necessárias para esse fim, obrigando-se ainda a pintar o imóvel quando da oportunidade de sua entrega;
- e) facultar ao locador a examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso de o imóvel ser colocado à venda, permitir que os interessados o visitem.

CLÁUSULA SEXTA: DAS DESPESAS DECORRENTES

As despesas decorrentes da utilização do imóvel, tais como, consumo de água e esgoto, energia elétrica serão de responsabilidade do LOCATÁRIO. O pagamento de tributos que tenham por fato gerador a propriedade imobiliária serão de responsabilidade do LOCADOR, na condição de proprietário do imóvel, sendo-lhe assegurado, no âmbito do Município de Nova Friburgo, em razão do que dispõem os artigos 121, v e 283, II, ambos da Lei Complementar Municipal n. 124, de 28 de setembro de 2018-Código Tributário Municipal, isenção quanto ao pagamento do imposto predial e territorial urbano- IPTU e da Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo-TLCD.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA DESAPROPRIAÇÃO

Caso o imóvel, objeto da locação, venha a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato, bem como o locador, exonerado de toda e qualquer responsabilidade decorrente



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCESSO N° 33.261
DATA 12.04.24

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
DATA: 30/03/2023 PROCESSO: 2152/23
PLS: 05

DATA: 28/03/23 PLS: 36

RUBRICA: M

DATA:
RUBRICA: D

CLAUSULA OITAVA: DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do presente contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, a começar em 01 de março de 2022, com término no dia 01 de março de 2024, podendo ser alterado ou prorrogado na forma das leis de regência.

Parágrafo primeiro – Este termo, embora datado de 31 de março de 2022, tem todos os seus efeitos e validade retroativos a 01 de março de 2022.

Parágrafo segundo – O LOCATÁRIO se compromete a entregar o imóvel, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, além do cumprimento de todas as cláusulas contratuais até a entrega das chaves.

CLÁUSULA NONA: DO VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal ora pactuado será de R\$ 3.820,00 (três mil e oitocentos e vinte reais) conforme avaliação de fls. 12/21 e requisição de serviço de fls. 58, totalizando, portanto, durante a sua vigência, um total de R\$ 91.680,00 (noventa e um mil e seiscentos e oitenta reais) com o pagamento efetuado todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, sempre após a exibição do recibo competente à municipalidade (Secretaria Municipal de Educação) para conferência, atestado e pagamento.

Parágrafo Primeiro: As despesas decorrentes do presente contrato para o exercício vigente (março a dezembro de 2022) no valor de R\$ 32.800,00 (trinta e dois mil e oitocentos reais) correrão por conta dos Programas de Trabalho n. 22.003.12.365.0067.2165, 22.003.12.365.0067.2165, 22.004.12.365.0076.2182, 22.004.12.365.0076.2182, Códigos de Despesa n. 33.90.36, 33.90.36, 33.90.36 e 33.90.36, Fontes 01, 03, 01 e 03, através das Notas de Empenho n.692/22, n. 693/22, n. 694/22 e n.695/22, emitidas em 30 de março de 2022 (fls.79/82).

Parágrafo Segundo: O aluguel mensal será reajustado anualmente ou na menor periodicidade admitida em lei, pelo menor índice de atualização permitido, dentre estes o IGPM-FGV ou, no caso de ausência deste, pelo IGP-FGV, ou ainda, no caso de sua extinção, pelo IPC-RJ-FGV ou, na sua falta, por outro índice substitutivo oficial nomeado pelo governo que reflita de forma real a inflação ocorrida no período, tudo independente de aviso ou notificação.

CLÁUSULA DÉCIMA: DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido por inadimplência das partes, por acordo destas, ou pela superveniência de norma legal que a torne impraticável, bem como de forma unilateral precedida de notificação prévia por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, podendo, ainda, o presente instrumento ser rescindido nas hipóteses previstas nos arts. 78 e 79 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA: DA PUBLICAÇÃO

O locatário providenciará a publicação do presente instrumento, em extrato, no órgão oficial do Município, no prazo de 20 (vinte) dias, contados da data de sua assinatura.



**NOVA
FRIBURGO**

P R E F E I T U R A :

PROCURADORIA GERAL
D O MUNICÍPIO

8065/2023

PROCESSO:

33268

06/04/22

Lote: 44 - 44 Rubrica: D

DATA: 28/03/23 FLS: 31

DATA: 1/04/23 FLS: 06

RUBRICA: X

RUBRICA: D

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA: DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Nova Friburgo para dirimir as questões oriundas deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, após lido e achado conforme, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, assinado perante a presença de duas testemunhas.

N.F. 31 de março de 2023

LOCATÁRIO
MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO
Johnny Maycon

LOCADORA
Karen Daniela Schuenck Kirazian

TESTEMUNHAS:

1)
CPF.:

016886002-89

2)
CPF.:



2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NOVA FRIBURGO - RJ

Luis Carlos Corracione - Irahilho 12, Ernesto Braga, 22 - Irajá 26 - Centro CEP: 23610-123 - 02140414500091

Tel: (22) 2522-3658 - Fax: (22) 2522-8858

Reconheço as firmas por Semelhança de:

KAREN DANIELA SCHUENCK KIRAZIAN *****

Emols: R\$ 6,69. Fatj: R\$ 1,33. Fundparj: R\$ 0,33. Furparj: R\$ 0,33

Funarpn: R\$ 0,26. Pmcnv: R\$ 0,13. Ibs: R\$ 0,33. Total: R\$ 9,40.

NOVA FRIBURGO/RJ, 01/04/2022.

LUCIANA PINHEIRO CAMPOS Em test. _____ da verdade. Com. _____.

EECU 82655 PYK Consulte www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselc

