



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 Mãos.



Luiz Antônio Gomes Filho
SEÇÃO DE JURADOS DE
PROCESSOS LITIGIOSOS
Matrícula 62.452





**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A
D E E D U C A Ç Ã O

**NOVOS TEMPOS,
NOVOS DESAFIOS**

PROCESSO: 8065/2023

DATA: 28/03/23 FLS: 01

RUBRICA: X

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 nº005/2023, 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: 10
RUBRICA: [assinatura]

OFÍCIO	
Data:	27 de março de 2023
OFÍCIO GAB n°:	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
Secretária de Educação

PROCESSO: 8065/2023

DATA: 27/03/23 FLS. 01

RUBRICA: [assinatura]

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 poupou 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 sequência 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 em 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 em 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: [assinatura]

➤ **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: 8065/2023
DATA: 28/03/23 FLS: 16
RUBRICA: [assinatura]

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.

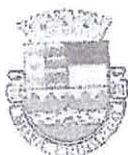
Em tempo, informamos que todos os imóveis interditados pela Defesa Civil estão desocupados aguardando reforma e que, até o presente momento, não existe nenhuma intenção em adquirir os imóveis alugados e que anexo a este, seguem cópias dos contratos dos imóveis alugados das Unidades Escolares que estão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

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

Atenciosamente,


Carlos Veiga da Rocha
Subsecretário de Gestão Administrativa
Matrícula: 990256


Carlos Veiga da Rocha
Subsecretário Administrativo
PMNE - Mat. 990256



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCESSO: 2156/23
DATA: / / FL: 23
RUBRICA:

PROCESSO: 23/03/23
DATA: 23/03/23 FL: 12
RUBRICA: [assinatura]

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 IFRJ 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

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCESSO:

DATA:

RUBRICA:

14625
22
8069/2023
23/03/23
18

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 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:

- Não efetuar instalações, adaptações, obras ou benfeitorias, sem prévia obtenção de autorização por escrito do locador;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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 - TCLD 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 GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCESSO:

DATA:

RUBRICA:

2156/13

14625

89

8065/2023

19

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 IGP-M-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

PROCESSO: 2156/23
DATA: 1/1/2023
RUBRICA: 14625
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO 22
90 10

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: 20

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

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCESSO: 2156/23
DATA: 28/03/23
RUBRICA: P

PROCESSO: 8005/2023
DATA: 28/03/23
RUBRICA: 14625

8A

09

22

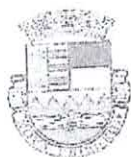
91

10

TESTEMUNHAS:

1-Nome
CPF

2-Nome
CPF



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCESSO: 8065/2023
DATA: 28/05/23 FLS: 22
RUBRICA:

PROCESSO: 253/23
DATA: 28/05/23 FLS: 03
RUBRICA:

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO Nº 32640

28/05/23

23 Rubrica

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: 8065/2023

DATA: 28/02/22

RUBRICA: N/A

PROCESSO: 2153/23

DATA: 1/10/22

RUBRICA: 04

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCESSO: 22690
DATA: 24/05/22

RUBRICA: 24

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:

- Não efetuar instalações, adaptações, obras ou benfeitorias, sem prévia obtenção de autorização por escrito do locador;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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: 8005/2023
DATA: 18/03/23 FLS: 24
RUBRICA: [assinatura]

PROCESSO: 2153/23
DATA: 1/6 FLS: 05
RUBRICA: [assinatura]

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO 32690

24/05/22

25

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.

[assinatura]

[assinatura]



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCESSO: 8065/2023
DATA: 28/03/23 FLS: 25
RUBRICA: [assinatura]

PROCESSO: 2153/23
DATA: 1/4 FLS: 06

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCURADOR: 32690
Data: 24/05/22

Valor: R\$ 26 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



[assinatura]
ESPÓLIO DE EMAIR ELISEU DA ROSA PINHEIRO
REP. LEGAL: MARIA AMÉLIA QUEIROZ PINHEIRO
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

01) _____ CPF: _____
02) _____ CPF: _____



NOVA FRIBURGO
PREFEITURA

PROCESSO: 255/23
DATA: / / FLS: 03
RUBRICA:

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCESSO: 8065/2023
DATA: 28/03/23 FLS: 26
RUBRICA:

PROCESSO: 20716
DATA: 17/10/22
RUBRICA:

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 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



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCESSO: 8065/2013
DATA: 18/12/13 FLS: 28
RUBRICA: [assinatura]

PROCESSO: 2155/23
DATA: 11/10/23 FLS: 04
RUBRICA: [assinatura]

PROCESSO: 20796
DATA: 17/10/23 FLS: 79
RUBRICA: [assinatura]

suspensão 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:

- não efetuar instalações, adaptações, obras ou benfeitorias, sem prévia obtenção de autorização por escrito do locador;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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 nº 124, de 28 de setembro de 2018-Código Tributário Municipal, isenção quanto ao pagamento do

Avenida Alberto Braune, nº 225 - Centro - Nova Friburgo - Estado do Rio de Janeiro
Tel. (22) 2525-9100 - www.pmnf.rj.gov.br

[assinaturas]



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCESSO: 2155/23
DATA: 1/10/22
RUBRICA: [assinatura]

PROCESSO: 8065/2019
DATA: 28/03/23
RUBRICA: [assinatura]
FLS: 28
DATA: 19/10/22
RUBRICA: [assinatura]
Folha 80 de 80

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.

[assinatura]

[assinatura]



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCESSO: 2155/23

DATA: 1/1/06 FLS: 06

RUBRICA: D.

PROCESSO: 8065/2023

DATA: 28/03/23 FLS: 20

RUBRICA: Nao

DATA: 17/10/22

RUBRICA: 84 Felipe

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.: 640.955.257-26

2) _____
CPF.: _____



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO



PROCESSO Nº 4987
DATA 7/1/22
FOLHAS Nº 73 RUBRICA [assinatura]

DATA: 28/03/22 FLS: 00

CONTRATO N. 159/2022

RUBRICA: [assinatura]

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 Claudir Antonio 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 Claudir Antonio de Lima.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta locação será utilizado exclusivamente para fins de instalação e funcionamento da da Escolar Municipal Claudir Antonio 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



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO



PROCESSO Nº 4987

DATA 07/08/22

FOLHAS Nº 74 RUBRICA

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

PROCESSO: 8065/2023

DATA: 28/03/23 FLS: 31

RUBRICA: 120

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, 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**
P R E F E I T U R A

PROCESSO: 8065/2023
DATA: 28/03/2023 FLS: 32
RUBRICA: [assinatura]

**PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO**

	PROCESSO Nº	4987
	DATA	21/8/22
	FOLHAS Nº	75 RUBRICA [assinatura]

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**
P R E F E I T U R A

PROCESSO: 80651/2023
DATA: 18/03/23 FLS: 33
RUBRICA: 
**PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO**



PROCESSO Nº 4981
DATA 7/1/8/22
FOLHAS Nº 76 RUBRICA 

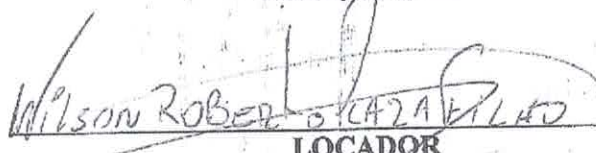
CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA: DO FORO

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.: _____



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

PROCESSO: 3068/2022
DATA: 09/03/22 FLS: 34
RUBRICA: 12/04/22

Folha: 1ª de 22 Rubrica: 4
**PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO**

PROCESSO: 252/23
DATA: 03
RUBRICA: 03

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 ressarcimento de todos os danos causados.



**NOVA
FRIBURGO**
PREFEITURA

PROCESSO: 80057023

DATA: 18/03/23

FLS: 35

RUBRICA: Nro

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

PROCESSO: 2154/23

DATA: 1/10/22

RUBRICA: 10

CLAUSULA 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:

- não efetuar instalações, adaptações, obras ou benfeitorias, sem prévia obtenção de autorização por escrito do locador;
- 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 expresse consentimento o locador;
- 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;
- 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;
- 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**

P R E F E I T O R I O

PROCURADORIA GERAL
DO MUNICÍPIO

80651/2023

PROCESSO: 2152/23

DATA: 28/03/23 FLS: 36

DATA: / FLS: 05

RUBRICA: Não

RUBRICA: D.

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 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.



RUBRIC