



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA  
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO RIO DE JANEIRO

CONTRATO Nº. 010/2010, QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O INSTITUTO FEDERAL DE  
EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO RIO  
DE JANEIRO E ALBERTINA AQUINO  
FRANCISCO.

O Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio de Janeiro, adiante denominado Contratante, inscrita no CNPJ sob o nº 10.952.708/0001-04 com sede na Rua Senador Furtado, 121-A Maracanã, representada legalmente pelo seu Magnífico Reitor Professor FERNANDO CESAR PIMENTAL GUSMÃO, casado, Brasileiro, professor, portador da carteira de identidade nº 024334336 expedida pelo IFP, inscrito no CPF/MF nº 264.478.197-34, residente e domiciliado na Rua Marquês de Valença nº 56 Apto 113 Tijuca CEP: 20.550-030, doravante denominado, LOCATÁRIO, e ALBERTINA AQUINO FRANCISCO, casada, Brasileira, empresária, portadora da carteira de identidade nº 02278938-2 expedida pelo IFP, inscrito no CPF/MF sob o nº 268.662.007-25 residente e domiciliado na Rua Senador Vergueiro nº 232 Apto 403 Flamengo CEP: 20.000-00, doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e pelo presente e na forma de direito, os signatários têm entre si, certa e ajustada a locação do imóvel objeto deste instrumento, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

## **CLÁUSULA PRIMEIRA**

### **1 – DO OBJETO**

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na Rua Pereira de Almeida, nº 88 CEP: 20260-100 – Pça da Bandeira no Município do Rio de Janeiro - RJ, matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca de Rio de Janeiro sob o nº 76.796, livro 27/6 folha 94.

## **CLÁUSULA SEGUNDA**

### **2- DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA**

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para Atender a Reitoria do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio de Janeiro.

## **CLÁUSULA TERCEIRA**

### **3 - DO PRAZO**

3.1 - O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em 01 de junho de 2010 e cessando de pleno direito em 01 de junho de 2011, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

#### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

#### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Jurídica do IFRJ, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

#### **PARÁGRAFO TERCEIRO**

É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá à transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

## **CLÁUSULA QUARTA**

### **4 - DO ALUGUEL**

Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do Locador e da Gerencia Regional do Patrimônio da União – GRPU respectivamente, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).





## **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

## **PARÁGRAFO SEGUNDO**

Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

## **PARÁGRAFO TERCEIRO**

O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

## **PARÁGRAFO QUARTO**

Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

## **PARÁGRAFO QUINTO**

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

## **CLÁUSULA QUINTA**

### **5 - DO PAGAMENTO**

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência todo quinto dia útil do mês subsequente.

## **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Na hipótese de atraso no pagamento incidirá multa financeira nos seguintes termos:

$$V.M = V.F \times \frac{12}{100} \times \frac{ND}{360}$$

Onde:

V.M. = Valor da Multa Financeira.

V.F. = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso.

ND = Número de dias em atraso.



3

## **PARÁGRAFO SEGUNDO**

A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente às disposições da Lei Federal nº 4.320/64, e suas alterações posteriores.

## **PARÁGRAFO TERCEIRO**

É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

## **PARÁGRAFO QUARTO**

O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta- corrente a ser informada pelo LOCADOR.

## **CLÁUSULA SEXTA**

### **6 - DA FONTE DOS RECURSOS**

6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da Fonte de Recurso 0112000000, Elemento de Despesa 33903910 do orçamento do IFRJ para o corrente exercício.

## **CLÁUSULA SÉTIMA**

### **7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

7.1 - O LOCADOR é obrigado a:

I – entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

IV – fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este paga, vedada a quitação genérica;

V – pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

VI – pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.





## **CLÁUSULA OITAVA**

### **8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

8.1- O LOCATÁRIO é obrigado a:

I – pagar pontualmente o aluguel;

II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

VI – entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

VII – pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

VIII – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

IX – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

X – pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;

XI – permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

## **CLÁUSULA NONA**

### **9 - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO**



5

9.1 - Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;

c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

#### **PARÁGRAFO ÚNICO**

Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA**

##### **10 - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO**

10.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I - por mútuo acordo entre as partes;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

IV - em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

#### **PARÁGRAFO ÚNICO**

Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.



6



## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

### **11 – DAS BENFEITORIAS**

11.1 - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.

#### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

### **12 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

12.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

#### **PARÁGRAFO ÚNICO**

O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

### **13 – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO**

13.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

### **14 – DA PUBLICIDADE**



14.1 - O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

### 15 – DA AVERBAÇÃO

15.1 - O presente contrato será averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

### 16 – DOS ADITAMENTOS

16.1 - Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Jurídica do IFRJ, em conformidade com o disposto nas Leis que regem a matéria..

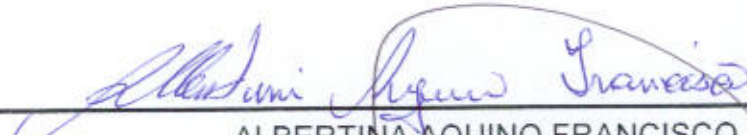
## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA


### 17 – DO FORO

17.1 - Fica estabelecido o Foro da Cidade do Rio de Janeiro, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 01 de junho de 2010.

  
ALBERTINA AQUINO FRANCISCO  
Locador

  
FERNANDO CESAR PIMENTEL GUSMÃO  
Locatário

Cartorio do 5o. Ofício da Capital  
R. Real Grandeza, 193 Lj.1 - Botafogo/RJ - Tel: 2286-2433  
Reconheço, por SEMELHANÇA, a firma de :::::::::::::::::::::  
ALBERTINA AQUINO FRANCISCO,  
Rio de Janeiro, 01 de junho de 2010. Emol: 3,83 Lei: 0,78  
En testemunho da verdade. Fund: 0,18 Empl: 0,19  
WESCLEY DE OLIVEIRA MARQUES-Substituto-154035 Total: 4,97



SELO DE FISCALIZAÇÃO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA -  
RECONHECIMENTO DE FIRMA  
POR SEMELHANÇA

23º OFÍCIO DE NOTAS DO RIO DE JANEIRO - SUCURSAL TAUCA  
Notário Guido Magiel R. Santa Sofia, 40 - Lj. A - Tel.: (21) 2584-5465  
Reconheço por SEMELHANÇA a firma de FERNANDO CESAR PIMENTEL GUSMÃO  
Cod. 012669099108  
Rio de Janeiro, 01 de Junho de 2010. Conf.  
En testemunho da verdade.  
Affonso Carlos Jemuzzi - Autorizado

por Serventia 30% T.J.+FUNDOS  
13 83  
14  
4 97

SECRETARIA DE NOTAS  
Alfonso Carlos Jemuzzi  
Notário Titular  
23º OFÍCIO DE NOTAS



Testemunhas:

Ricardo Carlos Valle

Nome

Nº CPF ou RG

CPF: 466.107.827/68

Joana Da Silva

Nome

Nº CPF ou RG

CPF: 655.081.147/34

