CONTRATO N.º 455/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, O MUNICÍPIO DE MARICÁ, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, E ISVAL MARQUES DE PINHO, IVAN MARQUES DE PINHO E VALDISA MARQUES DE PINHO.

O **MUNICÍPIO DE MARICÁ**, pessoa jurídica de direito público interno, cuja Prefeitura tem sede na Rua Álvares de Castro, n.º 346, Centro, Maricá, CNPJ n.º 29.131.075/0001-93, doravante denominado MUNICÍPIO, por meio da Secretaria de Educação, representado pelo sr. **RODRIGO DE MOURA SANTOS**, portador da cédula de identidade de n.º 21.281.092-3, expedida pelo DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 117.013.817-96 e, de outro lado **ISVAL MARQUES DE PINHO**, portador da cédula de identidade de nº 12552191, expedida pela SSP/SP, e inscrito no CPF sob o n.º 075.827.067-49; e **IVAN MARQUES DE PINHO**, portador da cédula de identidade 297210MAERRJ, e inscrito no CPF sob o nº 677.327.807-44; e **VALDISA MARQUES DE PINHO**, portadora da cédula de identidade de nº 11.624.549-9, e inscrita no CPF sob o nº 014.273.197-82, e neste ato representados, conforme procuração anexa FLS. 203, por **IAGO SALDANHA DE PINHO,** portador da cédula de identidade de n. 276506615, expedida pela DETRAN/RJ, e inscrito no CPF sob o n.º 118.945.567-63, daqui por diante denominados **LOCADOR**;

Considerando que não havia nos cadastros imobiliários da Prefeitura informações de imóvel disponível que atendesse as necessidades do Órgão da Administração Pública Municipal responsável pela locação, conforme fls. 205/206;

Considerando que o valor do aluguel foi fixado com base nos documentos constantes do **Processo Administrativo n.º 25912/2024**, em especial o Termo de Referência de fls. 274/288, Parecer da Comissão Permanente de Avaliação de Valores Imobiliários às fls. 90/111 e manifestação da Locadora à fls. 132.

Resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel com fundamento no **Processo Administrativo n.º 25912/2024**, em que a licitação foi declarada inexigível por ato da SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, que se regerá pela **Lei Federal nº 8.245, de 18.10.91**, bem como pelas normas gerais constantes da **Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021**, **Decreto Municipal n.º 78/2025**, que se consideram integrantes do presente, observando-se, no mais, o que a seguir se dispõe:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA LOCAÇÃO

O objeto do presente contrato é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO À RUA 46, LOTE 76, LOTEAMENTO JARDIM MIRAMAR, SITUADO NO 1º DISTRITO DO MUNICÍPIO DE MARICÁ/RJ, ONDE FUNCIONARÁ A ESCOLA PARA ATENDIMENTO AOS ALUNOS DA EDUCAÇÃO INFANTIL,** conforme descrito e caracterizado no Termo de Referência.

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO

O prazo da presente locação será de **12 (doze) meses,** com possibilidade de prorrogação, contados da data de assinatura.

Parágrafo Primeiro: O Município poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique a LOCADORA com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo: Se, findo o prazo nesta cláusula, convier ao MUNICÍPIO a manutenção da locação, as partes diligenciarão no sentido da **assinatura de termo de prorrogação do contrato**, observado o disposto na **Lei nº 8.245, de 18.10.91** e na **Lei n. º 14.133/21**, no que for aplicável.

CLÁUSULA TERCEIRA – ALUGUEL

O aluguel mensal será de **R$7.941,00 (sete mil, e novecentos e quarenta e um reais)**, tendo o contrato a importância global de **R$ 95.292,00 (noventa e cinco mil, duzentos e noventa e dois reais)**.

Parágrafo Primeiro: Além do aluguel, o MUNICÍPIO reembolsará a LOCADORA, pelo respectivo valor, sem quaisquer acréscimos ou multas, mediante a apresentação prévia dos respectivos comprovantes de pagamentos, das quotas de condomínio, taxas e prêmios de seguro contra fogo, que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel locado.

Parágrafo Segundo: As despesas referentes ao corrente exercício correrão à conta da dotação orçamentária:

Programa de Trabalho: 17.01.12.365.0008.2124;
Elemento de Despesa: 3.3.3.9.0.36.00.00.00;
Origem do Recurso: 1573;
Nota de Empenho: 9229/2025.

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

CLÁUSULA QUARTA – REVISÃO DO ALUGUEL

O aluguel ajustado na cláusula anterior poderá ser revisto a cada **12 (doze) meses**, a fim de que o valor permaneça compatível com o praticado no mercado, conforme o **Índice IGPM.**

CLÁUSULA QUINTA – FORMAS DE PAGAMENTO DO ALUGUEL

O aluguel e encargos locatícios (ressalvado quando a estes, o procedimento previsto no parágrafo primeiro da cláusula terceira), serão pagos mensalmente, mediante crédito na conta bancária da LOCADORA, até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao vencido.

CLÁUSULA SEXTA – UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel poderá ser utilizado por qualquer órgão da administração direta ou indireta do MUNICÍPIO.

CLÁUSULA SÉTIMA – VIGÊNCIAS EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor, ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vista ao exercício, pelo **MUNICÍPIO**, desse seu direito, obriga-se a LOCADORA a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com as suas cláusulas, pela outra parte.

CLÁUSULA OITAVA – CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS

O MUNICÍPIO obriga-se:

a. a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

b. a restituí-lo, quando finda a locação, no estado que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de uso normal.

Paragrafo único: O MUNICÍPIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele, de:

a. benfeitorias necessárias que, por não poderem ser levadas, a ele se incorporam; e
b. de benfeitorias úteis, desde que autorizadas.

CLÁUSULA NONA – SEGUROS

Caberá à LOCADORA manter segurado o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, excetuados os relativos aos seguros contra fogo (Cláusula Terceira, parágrafo primeiro).

CLÁUSULA DÉCIMA - IMPEDIMENTOS À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do MUNICÍPIO, poderá este alternativamente:

a. considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se a LOCADORA a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras necessárias ao uso;
b. considerar rescindido o presente contrato, sem que à LOCADORA assista qualquer direito de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MORA E SUA PURGAÇÃO

A LOCADORA reconhecem ao MUNICÍPIO, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 18.10.91.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – REGISTRO, PUBLICAÇÃO E REMESSA DE CÓPIAS

Para os fins previstos nos artigos 576, §§ 1º, 2º, do Código Civil, 167, "3" da Lei 6.015, de 31.12.73 e 8º da Lei 8.245 de 18.10.91 o MUNICÍPIO promoverá no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data da assinatura do presente, o registro deste contrato no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

Fica eleito o foro da cidade de Maricá, Comarca de Maricá para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenha ou venham a ter, por mais especiais ou privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em **04 (quatro)** vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Maricá, data da última assiantura. Maricá, 25 de novembro de 2025.

Pelo Município:

RODRIGO DE MOURA SANTOS
SECRETÁRIO DE EDUCAÇÃO

Rodrigo de Moura Santos
Secretário de Educação
Matrícula nº 5350

Pela Contratada:

IAGO SALDANHA DE PINHO