CONTRATO N.º 501/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE MARICÁ, POR MEIO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, COMO CONTRATANTE, E ADMINISTRADORA NOVO ESPAÇO EPP.

O MUNICÍPIO DE MARICÁ, com sede na Rua Álvares de Castro, n.º 346, Centro, Maricá, CNPJ/MF n.º 29.131.075/0001-93, a seguir denominado **LOCATÁRIO**, representado neste ato pelo Secretário de Administração, Sr. **GECIMAR JORGE DE ARAGÃO**, portador da carteira de identidade n.º 06501801, expedida pelo CRC/RJ, e inscrito no CPF/MF de n.º 385.785.737-49, e **ADMINISTRADORA NOVO ESPAÇO**, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.723.252/0001-41, Rua Doutor Alfredo Backer, nº 115, sala 613, Mutondo, São Gonçalo/RJ, CEP: 24.452-001, daqui por diante denominada **CONTRATADA,** representada neste ato por sua Administradora **ANA LUCIA CARDOSO MALHA**, portadora da carteira de identidade nº: 099792020 expedida pelo IFP/RJ e inscrita no CPF/MF sob o n.º 073.510.377-10, daqui por diante denominado **LOCADORA**

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. 122/123;

Considerando que o valor do aluguel foi fixado com base nos documentos constantes do **Processo Administrativo n.º 21242/2025**, em especial o Parecer da Comissão Permanente de Avaliação de Valores Imobiliários às fls. 50/66 e manifestação do Locador às fls. 11.

Resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel com fundamento no **Processo Administrativo n.º 21242/2025**, em que a licitação foi declarada inexigível por ato da Secretaria de Administração, que se regerá pela **Lei Federal n.º 8.245, de 18.10.91**, bem como pelas normas gerais constantes da **Lei Federal n.º 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 DOS IMÓVEIS SITUADOS À AVENIDA ROBERTO SILVEIRA, N.º 142, COBERTURAS NS.º 01, 02 E 03 DO CENTRO EMPRESARIAL DE MARICÁ – CEM – LOTEAMENTO JARDIM NIVAMAR, 1º DISTRITO DO MUNICÍPIO DE MARICÁ, COM MATRÍCULAS NO RGI SOB OS NS.º 85.941, 85.942 E 85.943, RESPECTIVAMENTE, PARA ABARCAR AS INSTALAÇÕES DA VARAS DO TRABALHO DE MARICÁ, DO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO,** conforme descrito e caracterizado no Termo de Referência, especificamente às fls. 202/213.

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO

O prazo da presente locação será de **60 (sessenta) 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 o LOCADOR 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 do termo de contrato**, observado o disposto na **Lei n.º 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$ 6.000,00 (seis mil reais)**, tendo o contrato a importância global de **R$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais).**

Parágrafo Primeiro: Além do aluguel, o MUNICÍPIO reembolsará o LOCADOR, 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: 14.01.04.122.0001.2001;
Elemento de Despesa: 3.3.3.9.0.39.00.00.00;
Origem do Recurso: 1704;
Nota de Empenho: 9675/2025.

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 Geral de Preços – Mercado (IGP-M).**

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 o LOCADOR 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

O LOCADOR reconhece 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 n.º 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.

Parágrafo Único: Serão providenciados, em até 10 (dez) dias úteis, a contar da data de assinatura, a disponibilização do instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e a respectiva publicação do extrato no Jornal Oficial do Município, com o respectivo envio de cópias autenticadas deste contrato ao Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro.

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 assinatura.

Maricá, 02 de dezembro de 2025.

GECIMAR JORGE DE ARAGÃO
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO
Gecimar Jorge de Aragão
Secretário de Administração
MAT.: 113.478

ANA LUCIA CARDOSO MALHA
ADMINISTRADORA NOVO ESPAÇO