CONTRATO N.° 92/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE MARICÁ, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, E GOLDEN RIO COMERCIAL LTDA.

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/MF n.º 29.131.075/0001-93, doravante denominado MUNICÍPIO, por meio da **SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**, a seguir denominado **LOCADOR**, neste ato representado pelo Secretário de Educação, **RODRIGO DE MOURA SANTOS,** portador da cédula de identidade n.º 21.281.092-3, expedida pelo DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 117.013.817-96, e a pessoa jurídica **GOLDEN RIO COMERCIAL LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.579.347/0001-80, localizada na Rua das Camélias, n.º 814, lote 01, quadra 17, São José do Imbassaí, Maricá/RJ, CEP: 24.930-504, neste ato representado por seu sócio administrador, Sr. **MOISES RIBEIRO SILVÉRIO**, portador da cédula de identidade de n.º 08.719.871-9, expedida pelo DETRAN/RJ, e inscrito no CPF sob o n.º 015.827.647-78, daqui por diante denominado **LOCATÁRIO**;

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 e;

Considerando que o valor do aluguel foi fixado com base nos documentos constantes do **Processo Administrativo n.º 7124/2024**, em fls. 86/100, 101/115, 359 e 373/375,

Resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel com fundamento no **Processo Administrativo n.º 7124/2024**, 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 936/2022**, 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 DO IMÓVEL LOCALIZADO NO LOTE 02 DA QUADRA 17, SITUADO À RUA DAS CAMÉLIAS, N.° 0, LOTEAMENTO JARDIM 26 DE MAIO, SÃO JOSÉ DO IMBASSAÍ (GALPÃO 01), COM MATRÍCULA NO REGISTRO GERAL (RGI) DE IMÓVEIS SOB O NÚMERO 119.588, bem como o imóvel localizado no LOTE 30, DA QUADRA 17, SITUADO À RUA DAS MARGARIDAS, N.° 0, LOTEAMENTO JARDIM 26 DE MAIO, SÃO JOSÉ DO IMBASSAÍ (GALPÃO 02), COM MATRÍCULA NO REGISTRO GERAL (RGI) DE IMÓVEIS SOB O NÚMERO 119.589, ambos no Distrito de Maricá – RJ, A SEREM UTILIZADOS COMO GALPÕES DE ARMAZENAMENTO PARA GESTÃO DOS MATERIAIS DE CONSUMO E BENS PERMANENTES DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, conforme descritos e caracterizados no Termo de Referência, especificamente às fls. 357/368.**

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 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 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, do **GALPÃO 01**, será de **R$ 14.231,23 (quatorze mil, duzentos e trinta e um reais e vinte e três centavos)**, enquanto do **GALPÃO 2**, o aluguel mensal será de **R$ 11.513,29 (onze mil, quinhentos e treze reais e vinte e nove centavos)**, totalizando o montante mensal de **R$ 25.744,52 (vinte e cinco mil, setecentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos)**, tendo o contrato a importância global de **R$ 308.934,24 (trezentos e oito mil, novecentos e trinta e quatro reais e vinte e quatro centavos)**.

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: 17.01.12.122.0008.2124;
Elemento de Despesa: 3.3.3.9.0.39.00.00.00;
Origem do Recurso: 1573;
Nota de Empenho: 4910/2025.

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 Preço de Mercado – 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 do LOCADOR, 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 ao LOCADOR 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 o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras necessárias ao uso;
b. considerar rescindido o presente contrato, sem que ao LOCADOR 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 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.

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, 29 de abril de 2025.

Pelo Município:

RODRIGO DE MOURA SANTOS
SECRETÁRIO DE EDUCAÇÃO

Pela Contratada:

GOLDEN RIO COMERCIAL LTDA:07579347000180

Assinado de forma digital por GOLDEN RIO COMERCIAL LTDA:07579347000180
Dados: 2025.04.28 16:09:32 -03'00'

GOLDEN RIO COMERCIAL LTDA
LOCATÁRIO