CONTRATO N.º 222/2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, O MUNICÍPIO DE MARICÁ, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE JUSTIÇA E CIDADANIA E, DE OUTRO LADO, CARLOS ALBERTO GONÇALVES ORNELAS JUNIOR E PATRÍCIA ROSA DO NASCIMENTO ORNELAS.

O **MUNICÍPIO DE MARICÁ**, pessoa jurídica de direito público interno, cuja Prefeitura tem sede na Rua Álvares de Castro, n.º 346, Centro, Maricá/RJ, CNPJ n.º 29.131.075/0001-93, doravante denominado MUNICÍPIO, por meio da **SECRETARIA DE JUSTIÇA E CIDADANIA,** Sr. **EDUARDO CARLOS DE SOUZA,** portador da carteira de identidade de n.º 11624318, expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob o n.º 077.323.287-79, daqui em diante denominado **LOCATÁRIO** e, de outro lado, Sr. **CARLOS ALBERTO GONÇALVES ORNELAS JUNIOR,** portador da cédula de identidade n.º 100949601, expedida pelo IFP/RJ e inscrito no CPF sob o n.º 055.298.897-94 e Sra. **PATRÍCIA ROSA DO NASCIMENTO ORNELAS,** portadora da cédula de identidade n.º 11.305.501-6, expedida pelo DETRAN/RJ e inscrita no CPF sob o n.º 074.819.377-45, ambos residentes e domiciliados na Rua Antonio L. Fontoura, n.º 81, Flamengo, Maricá/Rj, CEP: 24.900-445, daqui por diante denominados **LOCADORES;**

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 2386/2026,** em especial o Termo de Referência de fls. 169/180 e Parecer da Comissão Permanente de Avaliação de Valores Imobiliários às fls. 30/44.

Resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel com fundamento no **Processo Administrativo n.º 2386/2026,** em que a licitação foi declarada inexigível por ato da Secretaria de Justiça e Cidadania, que se regerá pela **Lei Federal n.º 8.245, de 18.10.91**, bem como pelas normas gerais constantes da **Lei 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 DE IMÓVEL PARA A INSTALAÇÃO DA SEDE ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA DE JUSTIÇA E CIDADANIA, VISANDO A CENTRALIZAÇÃO DE SEUS SERVIÇOS E O APRIMORAMENTO DO ATENDIMENTO AO PÚBLICO,** conforme descrito e caracterizado no Termo de Referência, bem como nas seguintes diretrizes:

Item	Descrição do objeto	Unidade de medida	Quantidade	Especificação técnica	Valor total
01	**Serviço de locação de imóvel para implantação da sede da Secretaria de Justiça e Cidadania**	Mês	**Quantidade de 12 meses**	• **Imóvel situado localizando na Rua Antonio Lopes da Fontoura nº 81, lotes 9,10,11 e 12 confrontando com a Avenida Roberto Silveira nº s/n Flamengo, Maricá/RJ, CEP nº 24900-435, contendo uma estrutura total Área total mínima de 1.471,90 m²;** • **9(nove) cômodos, destinados ao atendimento ao público, salas administrativas e espaços de apoio;** • **Garagem, necessária ao suporte das atividades administrativas e operacionais.**	**R$ 11.580,29**

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO
O prazo da presente locação será de **12 (doze) meses,** 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 n.º 8.245, de 18.10.91** e na **Lei n. º 14.133/21,** no que for aplicável.

Parágrafo Terceiro: Estabelece-se como **CLAÚSULA RESOLUTIVA** que o presente Contrato poderá ser resolvido a qualquer tempo pela Administração Pública, sem ônus para nenhuma das partes.

CLÁUSULA TERCEIRA – ALUGUEL
O aluguel mensal será de **R$ 11.580,29 (onze mil, quinhentos e oitenta reais e vinte e nove centavos),** tendo o contrato a importância global de **R$ 138.963,48 (cento e trinta e oito mil, novecentos e sessenta e três reais e quarenta e oito centavos).**

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: 97.01.04.122.0001.2001;
Elemento de Despesa: 3.3.3.9.0.36.00.00.00;
Origem do Recurso: 1704;
Nota de Empenho: 2682/2026.

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 dos LOCADORES, 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, obrigam-se os LOCADORES 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 a 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 os LOCADORES a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras necessárias ao uso;
b. considerar rescindido o presente contrato, sem que aos LOCADORES assista qualquer direito de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MORA E SUA PURGAÇÃO
A LOCADORA 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. 25/06/2026

EDUARDO CARLOS DE SOUZA
SECRETÁRIO DE JUSTIÇA E CIDADANIA

CARLOS ALBERTO GONÇALVES ORNELAS JUNIOR
LOCADOR

Patrícia R do Nascimento Ornelas
PATRÍCIA ROSA DO NASCIMENTO ORNELAS
LOCADORA