CONTRATO N.º 91/2026 – SMS

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE MARICÁ, POR MEIO DA SECRETARIA DE SAÚDE, E ESPÓLIO DE ADÃO JOSÉ PRAVADELLI.

O MUNICÍPIO DE MARICÁ, com sede na Rua Álvares de Castro, n.º 346, Centro, Maricá/RJ, CNPJ/MF n.º 29.131.075/0001-93, por meio da **SECRETARIA DE SAÚDE,** a seguir denominado **LOCATÁRIO,** neste representado pelo Dr. **MARCELO COSTA VELHO MENDES DE AZEVEDO,** portador da cédula de identidade n.º 12719145-0, expedida pelo IFP, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 087.023.917-16, matrícula n.º 6658, e **ESPÓLIO DE ADÃO JOSÉ PRAVADELLI,** representado neste ato pela pessoa jurídica **PRAVADELLI GESTÃO DE PATRIMÔNIO LTDA,** inscrita no CNPJ sob o n.º 49.234.779/0001-07, com sede na Rodovia Ernani do Amaral Peixoto, n.º 37475, Galpão 106, Quadra Área, Lote 0, Manoel Ribeiro (Ponta Negra), Maricá/RJ, CEP: 24.927-420, por sua vez, representada neste ato pela Sra. **CREUSA DA SILVA PRAVADELLI,** portadora da cédula de identidade de n.º 053862819, expedida pelo IFP/RJ e inscrita no CPF/MF sob o n.º 701.186.637-04, 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. 10/11;

Considerando que o valor do aluguel foi fixado com base nos documentos constantes do **Processo Administrativo n.º 3223/2026,** em especial o Parecer da Comissão Permanente de Avaliação de Valores Imobiliários às fls. 52/79 e manifestação da Locadora às fls. 82.

Resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel com fundamento no **Processo Administrativo n.º 3223/2026,** em que a licitação foi declarada inexigível por ato da **Secretaria de Saúde,** 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 DE IMÓVEL SITUADO NA RUA JAYME DE CARLOS SOUZA, GALPÕES N.º 105, 106, 107, 108 E 109, BAIRRO MANOEL RIBEIRO, MARICÁ/RJ, PARA INSTALAÇÃO DO ALMOXARIFADO FARMACÊUTICO, ARQUIVO, FROTA, ALMOXARIFADO GERAL E SETOR DE PATRIMÔNIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE,** 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 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$ 111.432,43 (cento e onze mil, quatrocentos e trinta e dois reais e**

quarenta e três centavos), tendo o contrato a importância global de **R$ 1.337.189,16 (um milhão, trezentos e trinta e sete mil, cento e oitenta e nove reais e dezesseis 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: 20.02.10.122.0013.2183;
Elemento de Despesa: 3.3.3.9.0.39.00.00.00;
Origem do Recurso: 1600;
Nota de Empenho: 370/2026.

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 Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.**

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

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 Diário 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, 13/09/2026.

DR. MARCELO COSTA VELHO MENDES DE AZEVEDO
SECRETÁRIO DE SAÚDE
MATRÍCULA N.º 6668

Paula Oliveira Rodrigues
Subsecretaria de Gestão de Pessoas
Estagiária de Pesquisa - SMS
Mat.: 115.694

ESPÓLIO DE ADÃO JOSÉ PRAVADELLI
LOCADOR