CONTRATO N.º 119/2026 – SMS

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE MARICÁ, POR MEIO DA SECRETARIA DE SAÚDE, E MANUEL DIAZ ROMERO E IRENE DOS SANTOS ROMERO.

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 e **MANUEL DIAZ ROMERO,** portador da cédula de identidade n.º 115525, expedida pelo MAER/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 026.219.837-15 e **IRENE DOS SANTOS ROMERO,** portadora da cédula de identidade n.º 174437, expedida pelo MAER/RJ, e inscrita no CPF/MF sob o n.º 055.550.947-87, representados neste ato pela pessoa jurídica **RENATO IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI,** inscrita no CNPJ sob o n.º 74.141.995/0001-47, com sede na Rua Senador Macedo Soares, n.º 199, Centro, Maricá/RJ, CEP: 24.900-895, por sua vez, representada neste ato pela Sr. **RENATO VERINO PALMESCIANO PESSANHA ENCARNAÇÃO,** portador da cédula de identidade de n.º 21041259-9, expedida pelo DETRAN/RJ e inscrita no CPF/MF sob o n.º 109.484.917-01, 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 3226/2026,** em especial o Parecer da Comissão Permanente de Avaliação de Valores Imobiliários às fls. 42/66 e manifestação dos Locadores às fls. 151.

Resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel com fundamento no **Processo Administrativo n.º 3226/2026,** 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 JOVINO DUARTE DE OLIVEIRA, QUADRA 162, LOTE 01, BAIRRO ARAÇATIBA, MARICÁ/RJ, PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO DE REFERÊNCIA A SAÚDE DO TRABALHADOR (CEREST) DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE,** conforme descrito e caracterizado no Termo de Referência, às fls. 88/99 do **processo administrativo nº 3226/2026**.

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$ 8.499,63 (oito mil, quatrocentos e noventa e nove reais e sessenta e três centavos),** tendo o contrato a importância global de **R$ 101.995,56 (cento e um mil, novecentos e noventa e cinco reais e cinquenta e seis 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: 20.02.10.302.0016.2529;
Elemento de Despesa: 3.3.3.9.0.36.00.00.00;
Origem do Recurso: 1600;
Nota de Empenho: 516/2026;

Programa de Trabalho: 20.02.10.302.0016.2529;
Elemento de Despesa: 3.3.3.9.0.36.00.00.00;
Origem do Recurso: 1600;
Nota de Empenho: 517/2026.

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.

Marcelo Costa Velho Mendes de Azevedo:08702391716
Assinado de forma digital por Marcelo Costa Velho Mendes de Azevedo:08702391716
Dados: 2026.10.22 16:08:51 -03'00'

DR. MARCELO COSTA VELHO MENDES DE AZEVEDO
SECRETÁRIO DE SAÚDE

Renato Verino Palmesciano Pessanha da Encarnação
Assinado de forma digital por Renato Verino Palmesciano Pessanha da Encarnação
Dados: 2026.10.21 13:39:07 -03'00'

MANUEL DIAZ ROMERO
LOCADOR

Renato Verino Palmesciano Pessanha da Encarnação
Assinado de forma digital por Renato Verino Palmesciano Pessanha da Encarnação
Dados: 2026.10.21 17:08:05 -03'00'

IRENE DOS SANTOS ROMERO
LOCADORA