

## DIRETORIA DE LICITAÇÕES E PROJETOS

### MINUTA PADRÃO

Contrato nº \_\_\_\_\_/2023.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM O ESTADO DO RIO DE JANEIRO, PELA SECRETARIA DE ESTADO DE POLÍCIA MILITAR E A ENJOYPAR PARTICIPACOES DE BENS LTDA.

O Estado do Rio de Janeiro, por Secretaria de Estado de Polícia Militar, doravante denominado **ESTADO**, representado neste ato pela Ordenador de Despesas, Coronel PM RG 54.569 Jomar Fernando da Silva, ID Funcional nº. 2419848-0, através da Resolução SEPM N°. 2204 de 28 de Janeiro de 2022, na qualidade de LOCATÁRIO e ENJOYPAR PARTICIPACOES DE BENS LTDA, com sede na Rua Bela, nº 780, sala 408, bairro São Cristóvão – Rio de Janeiro – RJ, CEP 20.930-380, e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 05.756.386/0001-80, daqui por diante denominado LOCADOR, representada neste ato por JULIO DAHIS, brasileiro, casado, cédula de identidade nº 2876729-IFP/RJ, CPF nº 242.650.477-34, domiciliado na Avenida Epitácio Pessoa, nº 1.900, apto 601, Bairro Ipanema – Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.411-072, resolvem assinar o presente **Contrato de Locação de Imóvel** com fundamento no Processo Administrativo nº SEI- 35118/000590/2023, com base no art. 24, X, da Lei 8.666/93.

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** (Legislação aplicável) - A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245, de 18.10.91, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei 8.666/93 e a Lei Estadual 287/79.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** (Objeto) - O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito à Rua Bela, nº 780 – São Cristóvão, Rio de Janeiro - RJ, com matrícula no RGI sob o nº \_\_\_\_\_, com área de \_\_\_\_\_ metros quadrados.

**CLÁUSULA TERCEIRA: (Prazo da locação) – O prazo da locação será de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura do contrato.**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O **ESTADO** 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 fixado nesta cláusula, convier às partes a manutenção da locação, estas firmarão termo aditivo de prorrogação do contrato por tempo indeterminado, continuando a locação, até que isso ocorra, em vigência como previsto no parágrafo único do artigo 56 da Lei nº 8.245, de 18.10.91.

**CLÁUSULA QUARTA: (Aluguel) – O aluguel mensal e taxas perfazem o valor de R\$ 75.700,00 (setenta e cinco mil e setecentos reais), valor fixado com base na avaliação prévia e proposta da CONTRATADA, constante dos autos do processo administrativo nº SEI- 350118/000590/2023.**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O **ESTADO** reembolsará o **LOCADOR**, pelo respectivo valor, sem quaisquer acréscimos ou multas, as quotas de condomínio, taxas, prêmios de seguro contra incêndio, bem com o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, no prazo de 30 dias a contar da apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** a ocupação do imóvel se dará de modo gradativo, sendo que o pagamento do aluguel somente ocorrerá após o início da ocupação do imóvel por parte da Corregedoria-Geral da SEPM.

**CLÁUSULA QUINTA: (Reajustamento do aluguel) -** Após cada período de 12 (doze) meses de locação, será aplicado, sobre o aluguel vigente, reajuste de acordo com a variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas - FGV e, em sua falta, pelo índice que o suceder. No caso de não haver índice sucessor, deverá ser utilizado o IPCA do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE e, em sua falta, o índice oficial adotado pelo Banco Central do Brasil para medição da inflação.

**PARÁGRAFO ÚNICO** O reajustamento será registrado nos autos do processo administrativo por apostilamento.

**CLÁUSULA SEXTA: (Formas de pagamento do aluguel) –** O aluguel e os encargos locatícios (ressalvado quanto a estes, o procedimento previsto no parágrafo primeiro da cláusula quarta), serão pagos mensalmente, mediante crédito na conta bancária do **LOCADOR**, de nº \_\_\_\_\_, na Agência \_\_\_\_\_, da instituição financeira contratada pelo Estado, até o \_\_ (\_\_\_\_) dia do mês subsequente ao vencido.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** No caso de o **LOCADOR** estar estabelecido em localidade que não possua agência da instituição financeira contratada pelo Estado ou caso verificada pelo **LOCATÁRIO** a impossibilidade de o **LOCADOR**, em razão de negativa expressa da instituição financeira contratada pelo Estado, abrir ou manter conta corrente naquela instituição financeira, o pagamento poderá ser feito mediante crédito em conta corrente de outra instituição financeira. Nesse caso, eventuais ônus financeiros/ou contratuais adicionais serão suportados exclusivamente pelo **LOCADOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O aluguel será cobrado pelo **LOCADOR**, mediante a apresentação da respectiva fatura ou recibo, elaborados com observância da Legislação em vigor, com a indicação do valor a ser pago.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Na ocorrência de reajustamento do aluguel, na forma da cláusula quinta, a fatura ou recibo mencionados no parágrafo anterior, deverão contemplar o valor já reajustado, que será conferido pelos agentes responsáveis pela fiscalização do contrato.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Havendo mora do **LOCADOR** no encaminhamento da fatura ou recibo com o valor do aluguel já reajustado, o **ESTADO** deverá pagar o valor histórico do reajuste, sem a incidência de juros ou correção monetária.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Em caso de mora do **LOCATÁRIO** no pagamento do aluguel e encargos convencionados, o valor do débito será corrigido pelo mesmo índice de variação monetária utilizado para corrigir o aluguel, acrescido de juros moratórios de 6% ao ano.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** (Utilização do imóvel) – O imóvel locado poderá ser utilizado por qualquer órgão da Administração Direita ou Indireta do Estado do Rio de Janeiro.

**CLÁUSULA OITAVA:** (Vigência 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 vistas ao exercício, pelo **ESTADO**, 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 suas cláusulas, pela outra parte.

**CLÁUSULA NONA:** (Conservação e reparos. Obras) - O **ESTADO** obriga-se: a) a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as 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 em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo **ESTADO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, nos termos do que dispõe o art. 35, da Lei 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** (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 quarta, parágrafo primeiro), o qual deverá ser apresentado no prazo máximo de 10 (dez) dias

corridos, contado da data da assinatura deste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** (Impedimento 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 **ESTADO**, 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 de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;

**b)** considerar rescindido o presente contrato, sem que o **LOCADOR** assista qualquer direito de indenização.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** (Mora e sua purgação) - O **LOCADOR** reconhece ao **ESTADO**, 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 TERCEIRA:** (Valor do contrato e dotação orçamentária) – O valor global deste contrato é estimado em R\$ 908.400,00 (novecentos e oito mil e quatrocentos reais).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As despesas referentes ao corrente exercício, no valor de R\$ 908.400,00 (novecentos e oito mil e quatrocentos reais), correrão à conta da dotação orçamentária, Programa de Trabalho 06.122.0002.8055 - Fonte de Recursos 230-Recursos Próprios – Elemento de Despesa 33903915 (Locação de Bens Imóveis), tendo sido objeto da Nota de Empenho de nº a importância de R\$ ( ).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas, devendo ser empenhadas no início de cada exercício.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** (Registro, publicação e remessa de 5 (cinco) cópias) – Para os fins previstos nos artigos 576, §§ 1º, 2º, do Código Civil, 167, I, 3, da Lei 6.015, de 31.12.73 e 8º da Lei nº 8.245, de 18.10.91, o **ESTADO**, promoverá no prazo de 20 (vinte) dias, a partir da data da assinatura do presente, o registro deste contrato no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Após a assinatura do contrato deverá seu extrato ser publicado, dentro do prazo de 20 (vinte) dias, no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, correndo os encargos por conta do CONTRATANTE, devendo ser encaminhada ao Tribunal de Contas do Estado, para conhecimento, cópia autenticada do contrato, na forma e no prazo determinado por este.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** (Documentação apresentada) – O **LOCADOR** já apresentou, e consta do processo, a documentação relativa ao imóvel locado e apresenta neste ato, os documentos comprobatórios das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** (Foro) – Fica eleito o foro da cidade do Rio de Janeiro, Comarca da Capital para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenham ou venham a ter, por mais especial ou privilegiado que seja.

As partes assinam o presente instrumento em 05 (cinco) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, de de 2023.

---

CONTRATANTE

---

CONTRATADA

Testemunhas:

1. NOME: \_\_\_\_\_ CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_

2. NOME: \_\_\_\_\_ CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_