



DIRETORIA DE LICITAÇÕES E PROJETOS

CONTRATO Nº 209/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM O ESTADO DO RIO DE JANEIRO, PELA SECRETARIA DE ESTADO DE POLÍCIA MILITAR E O SR AFONSO CELSO DE MELO.

O ESTADO DO RIO DE JANEIRO, pela **SECRETARIA DE ESTADO DE POLÍCIA MILITAR - SEPM**, inscrita no CNPJ sob o nº 32.690.668/0001-02, situada na Rua Evaristo da Veiga nº 78, Centro, Rio de Janeiro – RJ, representado neste ato pelo Ordenador de Despesas, CEL PM RG 54.569, **JOMAR FERNANDO DA SILVA**, ID Funcional 24194840, por delegação de competência conferida pela Resolução SEPM Nº 2204 de 28 de janeiro de 2022, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e o Sr **AFONSO CELSO DE MELO**, brasileiro, casado, gráfico, portador da carteira de identidade nº 03.668.029-6 Detran/RJ, inscrito no CPF sob o nº 410.466.257-72, residente e domiciliado no Estado do Rio de Janeiro, daqui por diante denominado **LOCADOR**, resolvem assinar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL** com fundamento no Processo Administrativo nº SEI-350038/006625/2022, 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.

ABM

SEPM



CLÁUSULA SEGUNDA: (Objeto) - O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito à Rua Antônio Hermont nº 313, São Matheus – São João de Meriti – Rio de Janeiro, CEP 25530-205, com matrícula no RGI sob o nº 1851, com área de 200 metros quadrados.

CLÁUSULA TERCEIRA: (Prazo da locação) – O prazo da locação será de 12 (doze) meses, a contar do dia 03/01/2024.

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 será de R\$ 2.590,00 (dois mil, quinhentos e noventa reais), perfazendo o valor total de R\$ 31.080,00 (trinta e um mil e oitenta reais), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo nº SEI-350038/006625/2022.

PARÁGRAFO ÚNICO: 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.

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 único da cláusula quarta), serão pagos mensalmente, mediante crédito na conta bancária do



SECRETARIA DE ESTADO DE POLÍCIA MILITAR – SEPM



LOCADOR, de nº 38364-4, na Agência 8427, do Banco Itaú (341), até o 15º (décimo quinto) dia do mês subseqüente 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 e/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.

ABM

SEPM



SECRETARIA DE ESTADO DE POLÍCIA MILITAR – SEPM



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 único).

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\$ 31.080,00 (trinta e um mil e oitenta reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas referentes ao corrente exercício, no valor de R\$ 31.080,00 (trinta e um mil e oitenta reais) correrão à conta da dotação orçamentária: Programa de Trabalho 06.122.0002.8055, Natureza de Despesa 33903616 (Locação de bens Imóveis) e Fonte de Recurso 1.700.230 (Recursos Próprios), tendo sido objeto da Nota de Empenho de nº _____ a importância de R\$ _____ (_____).

ABM

SEPM



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: (Vistoria) - Em até 20 (vinte) dias contados da data de assinatura deste contrato, as partes assinarão um "Termo de Vistoria Inicial", que fará parte integrante deste instrumento como Anexo, no qual ficarão estabelecidas as condições gerais em que o IMÓVEL está sendo entregue pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, incluindo uma descrição detalhada do IMÓVEL e suas instalações.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O LOCADOR autoriza o LOCATÁRIO, seu representantes, administradores ou prepostos, a inspecionarem o IMÓVEL, sempre que o LOCATÁRIO considerar conveniente, em data e horário previamente estabelecidos, mediante notificação prévia de, no mínimo, 24 (vinte e quatro) horas.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O LOCATÁRIO deverá notificar o LOCADOR, no mínimo 15 (quinze) dias antes do fim do prazo de carência a que se refere o parágrafo primeiro da cláusula terceira, para que as partes o vistoriem em conjunto, ocasião em que será elaborado o "Termo de Vistoria Final", no qual ficarão consignados os eventuais reparos ou obras efetuadas pelo LOCADOR no intuito de garantir a efetiva ocupação do mesmo pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: (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 SEXTA: (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.

ABM

SEPM


B




CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: (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, 22 de dezembro de 2023.


LOCATÁRIO: SECRETARIA DE ESTADO DE POLÍCIA MILITAR - SEPM
JOMAR FERNANDO DA SILVA - CEL PM
Diretor Geral de Apoio Logístico - DGAL
Ordenador de Despesas Secundário
Resolução SEPM nº 2204 de 28/01/2022
DO nº 020 de 01/02/22
ID Func. nº 2419848-0


LOCADOR: AFONSO CELSO DE MELO
CPF nº 410.466.257-72

Testemunhas:

1. NOME: Sandra Pires de Melo CPF/CNPJ: 554.592.507-49

2. NOME:  CPF/CNPJ: 146.023.397-27
705126113-8