



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Polícia Militar  
Conexedoria Geral

## CONTRATO Nº 04/25

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM O ESTADO DO RIO DE JANEIRO, PELA SECRETARIA DE ESTADO DE POLÍCIA MILITAR E A INDEPENDÊNCIA ADMINISTRADORA DE BENS S.A.

O Estado do Rio de Janeiro, por SECRETARIA DE ESTADO DE POLÍCIA MILITAR com sede na Rua Evaristo da Veiga, nº 78, Centro, na cidade do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 32.690.668/0001-02, doravante denominado ESTADO, representado neste ato pelo CEL PM RG 56.487 ANGELO DA COSTA PEREIRA, portador da Identidade Funcional nº 22483686, por delegação de competência conferida pela Resolução SEPM nº 6638, de 01 de novembro de 2024, na qualidade de LOCATÁRIO e INDEPENDÊNCIA ADMINISTRADORA DE BENS S.A, com sede na Av Presidente Vargas, nº 2555 Sala 1002 Cidade Nova – Rio de Janeiro - CEP: 20.210-030 e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 42.270.603/0001-53, daqui por diante denominado LOCADOR, Representado neste ato pelo Sócio Diretor Sr. LOUIZA PASKIN SZENKIER, brasileira, casada, célula de identidade nº 059523225 - IFPRJ, CPF: 005.516.697-05 e Sr. ALBERTO PASKIN, brasileiro, casado, célula de identidade nº 1987109540 – CREA, cpf: 757.928.427-87, resolvem assinar o presente Contrato de Locação nº 04/25 com fundamento no Processo Administrativo nº 350019/038572/2024, com base no Art. 74, inciso V, da LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, Decreto 48.816/2023, Decreto 48.820/2023, com as especificidades da Lei nº 8.245/91 e Enunciado nº 22 da PGE-RJ.

**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 14.133/2021 e a Lei Estadual 287/79.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** (Objeto) - O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito à Av. Presidente Vargas, nº 2.555, 2º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ, com matrícula no RGI sob o nº 42812, com área de 2.400 metros quadrados.

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

**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\$ 99.999,99 (noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo nº SEI-350019/038572/2024.

**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 LOCADORA autoriza expressamente que todos os pagamentos acima descritos sejam realizados à administradora de imóveis contratada pela LOCADORA, qual seja, PBC ADMINISTRADORA DE BENS S/A,

cadastrada no CNPJ sob o n.º 15.281.040/0001-26, que detém poderes para fazer cobrança e dar quitação, ou quem a **LOCADORA** vier a indicar por comunicação formal inequívoca.

**CLÁUSULA QUINTA:** (Reajustamento do aluguel) - Após cada período de 12 (doze) meses, contado a partir do primeiro pagamento, 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 índice oficial mais benéfico para a Administração.

**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 da administradora de imóveis contratada pela **LOCADORA**, qual seja, **PBC ADMINISTRADORA DE BENS S/A**, cadastrada no CNPJ sob o n.º 15.281.040/0001-26, de n.º 0583, na Agência 314667-7, da instituição financeira contratada pelo Estado, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento definitivo, obrigatoriamente por meio de crédito em conta corrente do Banco Bradesco S.A. Cabendo ressaltar, que o número da conta e a agência deverão ser informados pelo Locador até a assinatura do Contrato.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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 TERCEIRO:** 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 QUARTO:** 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 QUINTO:** 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.

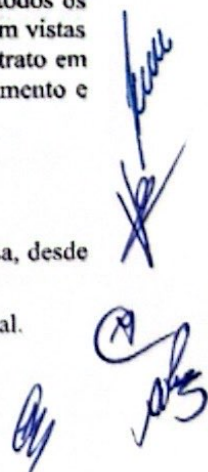
**PARÁGRAFO SEXTO:** Em caso de mora do **LOCATÁRIO** no pagamento do aluguel e encargos convencionados, o valor do débito será corrigido pelo mesmo índice de variação monetária utilizado para corrigir o aluguel, acrescido de juros moratórios de 6% ao ano.

**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 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\$ 1.199.999,98 (um milhão, cento e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e oito centavos).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As despesas referentes ao corrente exercício, no valor de R\$ 1.199.999,98 (um milhão, cento e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e oito centavos), correrão à conta da dotação orçamentária, Programa de Trabalho 06.122.0002.8055 - Apoio as Ações Administrativas e de Policiamento da PMERJ – Elemento de Despesa 3.3.90 (Despesa de Custeio).

INFORMAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS - DETALHAMENTO DOTACIONAL	
Unidades Orçamentárias:	51650 – Fundo Especial da Polícia Militar
Programas de Trabalho:	06.122.0002.8055 - Apoio as Ações Administrativas e de Policiamento da PMERJ.
Fontes de Recursos:	1.501.230 - Recursos Próprios
Objeto:	Locação de imóvel para a CGPM e 8ª DPJM, para atender as necessidades da SEPM.
Natureza de Despesa:	3.3.90 - Despesa de Custeio
Valor Orçamentário:	R\$ 5.898,600,00

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** As despesas relativas aos exercícios subseqüentes 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 jurídicas 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** (Publicação e controle do contrato) - Incumbirá ao **LOCATÁRIO** divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei nº 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, e publicar extrato da contratação no Diário Oficial do Estado, em atenção ao art. 2º, §2º, da Lei nº 5.427/2009.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A divulgação do Contrato e de seus aditamentos no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, condição indispensável para sua eficácia, deverá ocorrer nos prazos estipulados pelo art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

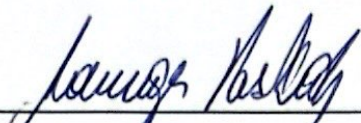
**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O **LOCATÁRIO** deverá adotar as providências necessárias para dar conhecimento da contratação, junto ao Tribunal de Contas do Estado.

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

Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 2025.

  
\_\_\_\_\_

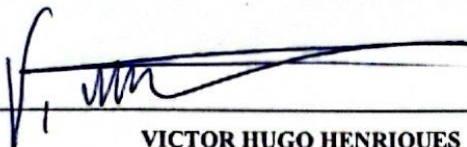
**ANGELO DA COSTA PEREIRA - Cel PM**  
Id Funcional nº 2248368-3  
Corregedor Geral da SEPM

  
\_\_\_\_\_

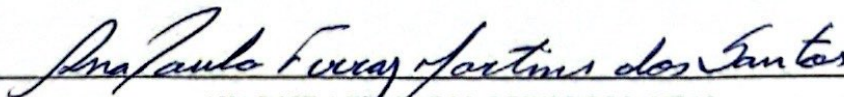
**LOUIZA PASKIN SZENKIER**  
RG nº 059523225 – IFPRJ  
Sócio Diretor  
INDEPENDÊNCIA ADMINISTRADORA DE BENS S.A  
CNPJ nº nº 42.270.603/0001-53

  
\_\_\_\_\_

**ALBERTO PASKIN**  
ID nº 1987109540 – CREA  
Sócio Diretor  
INDEPENDÊNCIA ADMINISTRADORA DE BENS S.A  
CNPJ nº nº 42.270.603/0001-53

  
\_\_\_\_\_

**VICTOR HUGO HENRIQUES**  
CPF nº 122.788.897-02  
Testemunha

  
\_\_\_\_\_

**ANA PAULA FERRAZ MARTINS DOS SANTOS**  
Id Funcional nº 2443364-0  
Testemunha

Rio de Janeiro, 08 janeiro de 2025

Referência: Processo nº SEI-350019/038572/2024

SEI nº 90867516

Rua Bela, nº 780, - Bairro São Cristóvão, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20930-380  
Telefone: 2725-9094