



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Fazenda  
Departamento Geral de Administração e Finanças

13.02.10.09

**INSTRUMENTO CONTRATUAL nº 004/2016**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL,  
QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO  
DO RIO DE JANEIRO, ATRAVÉS DA  
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA  
E CELSO COSTA DE MELLO.**

O **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, através da Secretaria de Estado de Fazenda, situada à Av. Presidente Vargas, nº 670 – Centro, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 42.498.675/0001-52, neste ato representado pelo Senhor Secretário de Estado de Fazenda, **JÚLIO CÉSAR CARMO BUENO**, portador da cédula de identidade nº 39819-D, expedida pelo CREA e inscrito no CPF/MF sob o nº 548.560.277-00, na qualidade de **LOCATÁRIO** e **CELSO COSTA DE MELLO**, brasileiro, comerciante, casado, portador da carteira de identidade nº 80650943-6, IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 040.753.317-68, daqui por diante denominado **LOCADOR**, com fundamento no Processo Administrativo nº **E-04/056.274/2015**, com base no art. 24, inciso X da Lei 8.666/93. Fica registrado que não havia nos cadastros da SUPATI, da Secretaria de Estado de Planejamento de Gestão – SEPLAG, informações de imóvel disponível que pudesse atender as necessidades do Órgão da Administração Pública Estadual responsável pela locação, devendo, após a assinatura do presente instrumento contratual, ser providenciado o encaminhamento de cópia do mesmo à referida Superintendência, acompanhada da documentação comprobatória da titularidade do imóvel e laudo de avaliação, para efeitos de cadastramento em seus registros.



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Fazenda  
Departamento Geral de Administração e Finanças

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245 de 18/10/1991, salvo quando aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei nº 8.666/93 e a Lei Estadual nº 287/79.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO**

O imóvel objeto da locação é imóvel sito à **Rua Anísio Torres, nº 01 - Galpão - Comendador Levy Gasparian- RJ**, com matrícula no RGI sob o nº 284, Livro 2, no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Levy Gasparian, com área de 390m².

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DA LOCAÇÃO**

O prazo de vigência do presente contrato será de 30 (trinta) meses, a contar de **01 /02/2016**. Para que o **LOCATÁRIO** faça jus à renovação compulsória do contrato, deverão estar presentes, cumulativamente, os requisitos do art. 51, da Lei 8.245/91, quais sejam: (i) contrato a renovar celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos igual a cinco anos; (iii) exploração comercial por parte do **LOCATÁRIO**, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

**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



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Fazenda  
Departamento Geral de Administração e Finanças

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 – DO VALOR DO ALUGUEL**

O aluguel mensal será de **R\$ 2.277,42 (dois mil, duzentos e setenta e sete reais e quarenta e dois centavos)**, valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo nº **E-04/056.274/2015**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: O LOCATÁRIO** reembolsará o **LOCADOR**, pelo respectivo valor, sem quaisquer acréscimos ou multas, as quotas de condomínio, tarifas – água, luz, gás, telefone –, 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 - DO 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.



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Fazenda  
Departamento Geral de Administração e Finanças

## **CLÁUSULA SEXTA - DAS 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 **LOCADOR**, de nº 0000041-8, agência 6865-9, do Banco Bradesco até o dia 15 (quinze) 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.



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Fazenda  
Departamento Geral de Administração e Finanças

**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 – DA 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 - DA 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 – DA CONSERVAÇÃO E REPAROS**

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 nº 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Fazenda  
Departamento Geral de Administração e Finanças

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 - DOS 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 – DO 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 – DA 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 – DO VALOR DO CONTRATO**

O valor global deste contrato é estimado em **R\$ 68.322,60 (sessenta e oito mil, trezentos e vinte e dois reais e sessenta centavos)**.



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Fazenda  
Departamento Geral de Administração e Finanças

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As despesas referentes ao corrente exercício, correrão à conta da dotação orçamentária, **Programa de Trabalho 20610412300022453, Elemento de Despesa 339036, Fonte de Recurso 100**, tendo sido objeto da **Nota de Empenho de nº 2016NE00061**.

**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 – DO REGISTRO, DA PUBLICAÇÃO E REMESSA**

Para os fins previstos nos artigos 576, §§ 1º, 2º, do Código Civil, 167, I, 03, da Lei 6.015, de 31.12.73 e 8º da Lei nº 8.245, de 18.10.91, o **LOCATÁRIO**, 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:** O **LOCATÁRIO** providenciará a publicação, em extrato, do presente instrumento contratual no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e o envio de 05(cinco) cópias autenticadas ao Tribunal de Contas do Estado, nos prazos de 10 (dez) e 05 (cinco) dias, respectivamente, contados da assinatura.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA 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.



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Fazenda  
Departamento Geral de Administração e Finanças

### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO 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.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, de maio de 2016.

Francisco Caldas  
Subsecretário Geral de Fazenda  
ID: 4270807-9

SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA – SEFAZ

JÚLIO CÉSAR CARMO BUENO

CELSO COSTA DE MELLO

TESTEMUNHAS:

CPF: 097395987-71

CPF: 127.217.877-30





