



GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

CONTRATO PGE-RJ Nº. __/2024

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE
ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DO RIO DE
JANEIRO, PELA PROCURADORIA-GERAL DO
ESTADO, E A SOCIEDADE EMPRESÁRIA
D’COSTA MARTINS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.**

O **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, pela **PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO/FUNPERJ**, doravante denominado **LOCATÁRIO**, representado neste ato pelo Excelentíssimo Senhor Procurador-Geral do Estado, Dr. Renan Miguel Saad, e a sociedade empresária **D’COSTA MARTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida Independência, nº 1770, sala 03 - Bairro São Mateus, Juiz de Fora/MG, CEP: 36.016-321 e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 65.208.209/0001-90, daqui por diante denominado **LOCADOR**, Representado neste ato pelo Sr. Jorge Santos Martins, Sócio Administrador, portador da carteira de identidade nº. M-581.035, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº. 194.609.616-49, residente e domiciliado na Rua Ramon Pereló Filho, nº 27/401 – bloco 1, Braga, Cabo Frio, RJ, CEP: 28.908-160, resolvem assinar o presente Contrato de Locação do imóvel situado na Rua Raul Veiga, nº 153, sala 102, Cabo Frio/RJ, com fundamento no Processo Administrativo nº **SEI-140018/000973/2022**, com base na Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº. 14.133/2021.

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 nº. 14.133/21 e a Lei Estadual nº. 287/79.

CLÁUSULA SEGUNDA: (Objeto)

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel, sito à Rua Raul Veiga, nº 153, sala 102, Cabo Frio/RJ, com matrícula no RGI sob o nº 49854, e com área de 226,63 metros quadrados.

CLÁUSULA TERCEIRA: (Prazo da locação)

O prazo da locação será de **18 (dezoito) meses**, contados a partir de ____/____/2024, desde que posterior à data da publicação do extrato deste instrumento no D.O., valendo a data de publicação do extrato como termo inicial de vigência, caso posterior à data convencionada nesta cláusula.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **LOCATÁRIO** 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.



GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

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\$ 6.800,00** (seis mil e oitocentos reais), valor fixado em acordo entre as partes (doc. SEI nº. 53424594 - SEI-140018/000973/2022), com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo nº **SEI-140018/000973/2022** (doc. SEI nº. 53268214).

PARÁGRAFO ÚNICO: O **LOCATÁRIO** reembolsará o **LOCADOR**, pelo respectivo valor, sem quaisquer acréscimos ou multas, as quotas de condomínio, taxas, prêmios de seguro contra incêndio, bem como 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 positiva 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, por meio de boleto bancário a ser encaminhado pela **CONTRATADA**, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os documentos para cobrança do aluguel deverão ser encaminhados mensalmente pelo **LOCADOR** à 12ª Procuradoria Regional de Cabo Frio/RJ, sito à Rua Raul Veiga, nº 153, sala 102, Cabo Frio/RJ, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis anteriores ao do vencimento do aluguel, que é o último dia de cada mês. 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 SEGUNDO: 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.



GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

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

PARÁGRAFO QUARTO: 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 objeto da presente locação destina-se a abrigar a Sede da 12ª Procuradoria Regional de Cabo Frio/RJ, durante o prazo de reforma a ser executada na sede própria da Regional.

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 **LOCATÁRIO**, 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 **LOCATÁRIO** obriga-se:

- a) a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a quer 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 **LOCATÁRIO**, 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 seguro 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).



GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

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 **LOCATÁRIO**, 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 **LOCATÁRIO**, 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\$ 153.524,16** (cento e cinquenta mil, quinhentos e vinte e quatro reais e dezesseis centavos).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas referentes ao corrente exercício, no valor estimado de **R\$ _____** (_____), correrão à conta da dotação orçamentária, **Programa de Trabalho 09.610.1.03.122.0002.2016** (Manutenção de Atividades Operacionais/Administrativos), **Elemento de Despesa 3.3.90.39.15** (Serviços de Terceiros, Pessoa Jurídica), **Fonte de Recurso 1.501.230/1.753.232 - 2.501.230/2.753.232**, 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 e publicação)

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 **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: 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 **LOCATÁRIO**, devendo ser encaminhada ao Tribunal de Contas do Estado, para conhecimento, cópia autenticada do contrato, na forma e no prazo determinado por este.



GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

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 na presença das testemunhas abaixo assinadas.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO – PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

Renan Miguel Saad
Procurador-Geral do Estado
Locatário

D'COSTA MARTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Jorge Santos Martins
Sócio Administrador
Locador

Testemunhas:

1. **Nome:** _____

CPF: _____

2. **Nome:** _____

CPF: _____