

Nº012/2013

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM O ESTADO DO RIO DE JANEIRO, POR DEPARTAMENTO DE TRANSPORTES RODOVIÁRIOS – DETRO/RJ E A BNC PARATY DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, NA FORMA ABAIXO:

O DEPARTAMENTO DE TRANSPORTES RODOVIÁRIOS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – DETRO/RJ, com sede nesta cidade, na Rua do Rosário 164, Térreo, 1º, 2º e 3º andares – Centro/RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 31.940.984/0001-14, doravante denominado **DETRO/RJ**, daqui por diante denominado **LOCATÁRIO**, representado neste ato por seu Presidente Rogério Onofre de Oliveira, servidor público, portador da cédula de identidade 54.885-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF 445.124.147-20, e a Empresa **BNC PARATY DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco nº 01, 12º andar, sala 1201, parte, Centro - CEP 20.090-003, inscrita no CNPJ nº 13.647.232/0001-88, neste ato representada na forma do seu Contrato Social por seu administrador Carlos Alberto Bueno Netto, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 29.418.034-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 293.661.498-80, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Av. Dr. Cardoso de Melo, n.º 1340, 9º andar, conjunto 91, Bairro Vila Olímpia, CEP 04548-004 e Ricardo Augusto Baraçal de Carvalho, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 7.587.924-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 015.856.418-98, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua Olimpíadas, 66, 13º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-000, daqui por diante denominado **LOCADOR**,



resolvem assinar o presente **Contrato de Locação** com fundamento no Processo Administrativo nº E-10/135.590/2010, com base no art. 24, X, da Lei 8.666/93.

CLÁUSULA PRIMEIRA: 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: O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito à Rua Uruguaiana, 118 – na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com matrícula no 2º RGI sob o nº 64.406, com área de 2.112,52 m².

Parágrafo Primeiro: A parte do imóvel objeto desta locação é equivalente à fração ideal de 0,4426705% que corresponderá às futuras unidades autônomas 7º, 8º, 9º, 10º, 11º e 12º andares, nos termos da minuta da futura convenção de condomínio que integra esse contrato como anexo (Anexo 1), devidamente registrada no 1º Ofício de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro sob o nº 1841662 em 16/09/2013.

CLÁUSULA TERCEIRA: O prazo da locação será de 60 (sessenta) meses, com início em 25/11/2013 e término em 25/11/2018.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **ESTADO** poderá denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o **LOCADOR** com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, arcando neste caso com a multa do valor equivalente a 03 (três) alugueis proporcional ao período de contrato, arcando ainda com a devolução dos valores equivalentes ao período de carência concedido.



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: O aluguel mensal será de R\$ R\$205.000,00 (duzentos e cinco mil reais), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo nº E-10/135.590/2010.

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: O **LOCADOR**, por mera liberalidade, confere à **LOCATÁRIA** uma carência sobre o pagamento dos alugueres, bem como o IPTU e as despesas de condomínio devidos até 28/02/2014. O primeiro aluguel terá vencimento em 05/04/2014, referente ao mês de MARÇO de 2014.

CLÁUSULA QUINTA: 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: Os reajustamentos previstos por esta cláusula serão de aplicação automática, cabendo apenas à



LOCADORA comunicar à **LOCATÁRIA** o novo valor aluguel com 30 (trinta) dias de antecedência do respectivo vencimento.

CLÁUSULA SEXTA: 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 34781-7, na Agência 3380-4, da instituição financeira contratada pelo Estado, Banco Bradesco S/A, até o 5º (quinto) 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 e/ou contratuais adicionais serão suportados exclusivamente pelo **LOCADOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 multa de 10% (dez por cento) e juros moratórios de 12% ao ano, sem prejuízo da **LOCADORA** considerar rescindido este Contrato, ingressando com a competente ação de despejo, cumulada ou não com a cobrança dos valores em atraso.

CLÁUSULA SÉTIMA: O imóvel locado deverá ser utilizado pelo **DETRO**, no entanto, poderá ser utilizado por qualquer órgão da Administração Direita ou Indireta do Estado do Rio de Janeiro, mediante anuência prévia e expressa do **LOCADOR**, que não poderá ser recusada injustificadamente.



CLÁUSULA OITAVA: 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: 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 PRIMEIRO: As benfeitorias realizadas nos Imóveis pelo **LOCATÁRIO** sejam elas benfeitorias voluptuárias ou úteis serão incorporadas aos Imóveis, não podendo a **LOCATÁRIO** exigir qualquer indenização ou retenção, por ocasião da entrega efetiva dos Imóveis. Poderá o **LOCADOR**, no entanto, exigir que o **LOCATÁRIO**, por sua conta e risco, elimine as modificações e retire as benfeitorias introduzidas, reconduzindo os Imóveis às condições em que se deu a sua entrega para o uso avençado, salvo as deteriorações decorrentes do uso regular. As benfeitorias necessárias serão indenizáveis desde que executadas com a prévia e expressa anuência do **LOCADOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sem prejuízo do previsto nesta cláusula, fica estabelecido que as instalações e acessórios de natureza móvel, tais como divisórias, carpetes, aparelhos, acrescidos pelo **LOCATÁRIO**, não ficarão incorporados aos Imóveis, e deverão ser por ela retirados, a qualquer tempo, porém sempre antes do término da locação, de forma que os Imóveis sejam entregues livres e desocupados, nas condições previstas

Handwritten signature or initials.

Handwritten mark, possibly a checkmark or slash.



neste Contrato. Não estão abrangidos por esta cláusula os bens cuja retirada não seja possível sem causar danos aos Imóveis, que a eles se incorporarão.

PARÁGRAFO TERCEIRO: As partes contratantes assinam o laudo de vistoria em anexo (Anexo 2), que passa a integrar o presente Contrato como se nele estivesse reproduzido, no qual estão inteira e minuciosamente descritos o estado do Edifício e dos Imóveis no início da locação, suas instalações, benfeitorias e equipamentos do **LOCADOR**.

PARÁGRAFO QUARTO: O **LOCATÁRIO** deverá contratar empresa especializada em manutenção de equipamentos de ar condicionado e apresentar, trimestralmente ao **LOCADOR** o relatório de manutenção.

PARÁGRAFO QUINTO: O **LOCATÁRIO** autoriza o **LOCADOR**, seus representantes, administradores ou prepostos, a inspecionar os Imóveis, sempre que esta considerar conveniente, em data e horário previamente estabelecidos, mediante notificação prévia encaminhada com, no mínimo, 48 (quarenta e oito) horas de antecedência.

PARÁGRAFO SEXTO: O **LOCATÁRIO** deverá notificar o **LOCADOR**, no mínimo, 30 (trinta) dias antes da data de término da locação, para que as partes procedam, em conjunto, a uma vistoria nos Imóveis, a fim de que seja elaborado o "Termo de Vistoria Final", no qual ficarão consignados os eventuais reparos ou obras que o **LOCATÁRIO** deverá executar para entregar os Imóveis em perfeitas condições de uso, ressalvado o desgaste decorrente de seu uso normal.

PARÁGRAFO SÉTIMO: O **LOCATÁRIO** deverá, até a data prevista para a entrega das chaves dos Imóveis, adotar todas as medidas necessárias para que sejam superadas as pendências apontadas no Termo de Vistoria Final, permanecendo o **LOCATÁRIO**, nesse Interim, integralmente responsável pelo cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias estabelecidas neste Contrato.



PARÁGRAFO OITAVO: Caso o **LOCATÁRIO** não conclua as providências apontadas no Termo de Vistoria Final até a data prevista para a entrega das chaves, ficará facultado ao **LOCADOR** executá-las por si ou por terceiros por ela contratados, e exigir do **LOCATÁRIO** o reembolso das respectivas despesas, juntamente com o aluguel, relativos ao tempo decorrido para execução dos trabalhos, *pro rata temporis*, sem prejuízo do pagamento, pelo **LOCATÁRIO**, das perdas e danos a que aludido atraso tenha dado causa.

PARÁGRAFO NONO: A assinatura do Termo de Vistoria Final não implicará na quitação das obrigações do **LOCATÁRIO** no que concerne ao pagamento de aluguéis, despesas e encargos, os quais serão devidos até o recebimento dos Imóveis pelo **LOCADOR**, bem como quanto à eventual indenização por danos causados aos Imóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA: 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).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: 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, assegurado a esta o recebimento do seguro conforme acima previsto.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O **LOCADOR** reconhece ao **LOCATÁRIO**, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, respeitadas 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 anual deste contrato é estimado em R\$ 2.460.000,00 (Dois milhões quatrocentos e sessenta mil reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A despesa acima citada, correrá à conta da dotação orçamentária, Programa de Trabalho 3133.26.122.0002.2016 Manutenção de Atividades Operacionais/Administrativos – Elemento de Despesa 3.3.9.0.39.15 (Aluguel de imóvel; despesas de condomínio; tributos e outras despesas relacionadas com a locação).

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: 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: O **LOCATÁRIO** providenciará a publicação, em extrato, do presente instrumento contratual no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e o envio de 5(cinco) cópias autenticadas ao Tribunal de Contas do Estado, nos prazos de 10 (dez) e 5 (cinco) dias, respectivamente, contados da assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: O **LOCADOR** já apresentou, e consta do processo, a documentação relativa ao imóvel locado e



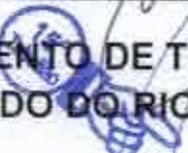
apresenta neste ato, os documentos comprobatórios das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: 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, 25 de Novembro de 2013.

 12º

**DEPARTAMENTO DE TRANSPORTES RODOVIÁRIOS DO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO - DETRO/RJ**



BNC PARATY DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

Testemunhas:

1. NOME: Juliane Santos CPF/CNPJ: _____

CPF 358 793.168-23

2. NOME: EVIE KEMPF CPF/CNPJ: Jones Lang LaSalle

RG: 34.047.242-X SSP/SP

089910367-52

Cartório do 12º Ofício de Notas - Tabelionato, Vila do Rosário, 134
Centro-RJ - Tel: 2552-4000. Tabelião Pedro Castilho. Reconheço
por semelhança a firma de ROBERTO GOMES DE OLIVEIRA (L:842/130)
Cod: 01463703496 (ANDERSON)
Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2013.
Em testemunho _____ da verdade.

Felipe Oliveira Cadrini - Escrevente

 12º

12º OFÍCIO DE NOTAS
Anderson C. da Silva
Escrivão
Cat. n.º 94-09388

 Felipe Oliveira
Cadrini
Escrivão
Cat. 9412243
do Rosário, 134

