

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, N.º do Rosário, 134
Centro-RJ - Tel: 2552-4000. Tabelião Pedro Castilho. Reconheço
por semelhança a firma de ROBERTO GOMES DE OLIVEIRA (L: P842/130)
Cod: 014637-3/396 (ANDERSON)
Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2013.
Em testemunho _____ da verdade.

Felipe Oliveira Cadrini - Escrevente

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

12º
Felipe Oliveira
Cadrini
Escrevente
Cad. n.º 94/12243
do Rosário, 134

