



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Transportes
Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio de Janeiro - CODERTE

ANEXO 02

MINUTA DO CONTRATO

Contrato nº _____
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº ____ / QUE ENTRE SI FAZEM
O ESTADO DO RIO DE JANEIRO, POR (NOME DO ÓRGÃO) E A

A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO RODOVIÁRIO E DE TERMINAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – CODERTE, representada neste ato por _____, na qualidade de LOCATÁRIO e _____, com sede _____ e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº _____, daqui por diante denominado **LOCADOR**, Representado neste ato por _____, resolvem assinar o presente Contrato de Locação _____ com fundamento no Processo Administrativo SEI n. 100004/000332/2021, com base na Lei Federal n.13.303 de 30 de junho 2016.

CLÁUSULA PRIMEIRA: (Legislação aplicável) - A presente locação se regerá pela Lei Federal n. 13.303 de 30 de junho de 2016, Lei Federal n.8.245 de 18 de outubro de 1991, Lei Complementar n. 123 de 14 de dezembro de 2006, Lei Estadual n.287 de 04 de dezembro de 1979, Decreto Estadual n.43.643 de 18 de junho de 2012 e Decreto Estadual n. 3.149 de 28 de abril de 1980.

CLÁUSULA SEGUNDA: (Objeto) - O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito à _____, com matrícula no RGI sob o nº _____, com área de _____ metros quadrados.

CLÁUSULA TERCEIRA: (Prazo da locação) – O prazo da locação será de 60 (sessenta) meses, a contar da publicação do extrato do presente ajuste no Diário Oficial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A Coderte 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 60 (sessenta) 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\$ _____ (_____), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo nº _____.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Transportes

Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio de Janeiro - CODERTE

PARÁGRAFO ÚNICO: A Coderte 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.

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 do IPCA Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, em sua falta, pelo índice que o suceder, não havendo, aplicar 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, mediante crédito na conta bancária do LOCADOR, de nº _____, na Agência _____, da instituição financeira contratada pelo Estado, até o __ (____) 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: 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, a Coderte deverá pagar o valor histórico do reajuste, sem a incidência de juros ou correção monetária.

PARÁGRAFO QUINTO: Em caso de mora do LOCATÁRIO no pagamento do aluguel e encargos



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Transportes

Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio de Janeiro - CODERTE

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, pela Coderte, 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) – A Coderte 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 pela Coderte, 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 da Coderte, poderá esta, 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 a Coderte, 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\$ _____ (_____).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas referentes ao corrente exercício, no valor de



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Transportes

Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio de Janeiro - CODERTE

R\$ _____ (_____), correrão à conta da dotação orçamentária, Programa de Trabalho 26.122.0002.0467 - Manutenção de Atividades Operacionais/Administrativos – Elemento de Despesa 33.90.39.15(Serviços de Terceiros, Pessoa Jurídica), 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, 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, a Coderte, 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 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 em 05 (cinco) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, de de

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Testemunhas:

1.NOME: _____ CPF/CNPJ: _____

2.NOME: _____ CPF/CNPJ: _____