



Governo do Estado do Rio de Janeiro

Instituto Rio Metrópole

CONTRATO Nº3

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º 03/2022, QUE ENTRE SI CELEBRAM O INSTITUTO RIO METRÓPOLE E A INDEPENDÊNCIA ADMINISTRADORA DE BENS S/A.

O **INSTITUTO RIO METRÓPOLE - IRM**, Agência Executiva da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, doravante designado **LOCATÁRIA**, pessoa jurídica de direito público submetida ao regime autárquico especial, nos termos do artigo 13, *caput*, da Lei Complementar n.º 184/2018 e do artigo 2.º do Decreto Estadual n.º 46.893/2019, inscrito no CNPJ sob o n.º 36.106.857/0001-38, com sede na Rua Pinheiro Machado, s/n.º, Palácio Guanabara, Prédio Anexo, 3.º andar, fundos, Laranjeiras, Rio de Janeiro (RJ), CEP: 22.231-901, neste ato representado por seu Presidente, **BERNARDOSANTORO PINTO MACHADO**, portador da cédula de identidade n.º 145.938, expedida pela OAB-RJ, inscrito no CPF sob o n.º 011.002.917-84, e por seu Diretor de Gestão Interna, **CARLOS BRUNO CAVALCANTI VINHAIS**, portador da cédula de identidade n.º 00129771730, expedida pelo Instituto Félix Pacheco, inscrito no CPF sob o n.º 091.240.837-55, ambos domiciliados profissionalmente no endereço acima descrito; e **INDEPENDÊNCIA ADMINISTRADORA DE BENS S/A**, estabelecida na Avenida Presidente Vargas n.º 2555, sala 1002, Centro, Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ, do Ministério da Fazenda, sob o n.º 42.270.603/0001-53, doravante denominada **LOCADORA**, neste ato representada por **ALBERTO PASKIN**, portador da cédula de identidade n.º 1987109540, expedida pelo CREA-RJ, inscrito no CPF sob o n.º 757.928.427-87, e **JOSÉ PASKIN**, portador da cédula de identidade n.º 3614834, expedida pelo IFP-RJ, inscrito no CPF sob o n.º 469.076.297-04, ambos domiciliados profissionalmente na Av. Atlântica n.º 1130, 1.º andar, Copacabana, Rio de Janeiro (RJ), resolvem assinar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** com fundamento no Processo Administrativo n.º SEI-120228/000173/2021, amparado pelo art. 24, X, da Lei 8.666/1993.

CLÁUSULA PRIMEIRA: (Legislação aplicável) – A presente locação será regida pela Lei Federal n.º 8.245/1991, salvo quanto aos aspectos relacionados à licitação e às formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei n.º 8.666/1993 e o Decreto Estadual n.º 46.642/2019.

CLÁUSULA SEGUNDA: (Objeto) – O objeto do presente contrato é a locação da sala 1004, 10.º andar, com área de 550 (quinhentos e cinquenta) metros quadrados, cujo imóvel fica localizado na Av. Pres. Vargas, 2555, Centro, Rio de Janeiro - RJ, CEP 20.210- 031, Edifício Presidente Business Center – PBC, com matrícula no RGI sob o n.º 42812.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A locação abrange o direito de uso de 5 (cinco) vagas para guarda de veículos de passeio na garagem do Edifício acima mencionado, sem haver, no entanto, locais previamente demarcados, podendo a LOCADORA, após ajuste prévio, optar pela localização e operações de entrada e retirada dos veículos, desde que realizadas exclusivamente por manobristas de empresa terceirizada contratada pela administração do Edifício.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica assegurado ao IRM o direito de expandir a área sob locação para até 1000 (mil) metros quadrados úteis no mesmo empreendimento onde se localiza o imóvel, cuja manifestação formal ocorrerá em até doze meses, visando ampliar suas instalações em caso de necessidades institucionais futuras, prazo durante o qual a área deverá ser reservada a esta faculdade.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Em caso de expansão da área locada, a contrapartida pecuniária será feita mediante instrumento contratual adequado e conforme procedimento administrativo prévio.

PARÁGRAFO QUARTO: A LOCATÁRIA renuncia expressamente ao direito de preferência para a aquisição do imóvel em caso de venda integral do Edifício, retendo o direito de preferência em caso de venda autônoma de qualquer das salas na área locada no Edifício Presidente Business Center.

CLÁUSULA TERCEIRA: (Prazo da locação) – A presente locação vigorará a partir da data de publicação do extrato do presente ajuste no Diário Oficial, perdurando por doze meses.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O IRM poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique a LOCADORA com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Encerrado o prazo fixado nesta cláusula, se 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 art. 56 da Lei n.º 8.245, de 18.10.91.

CLÁUSULA QUARTA: (Aluguel) – O aluguel mensal será de R\$ 36.300,00 (trinta e seis mil e trezentos

reais), valor fixado com base na “proposta oficial atualizada” que consta nos autos do processo administrativo n.º SEI-120228/000173/2021.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O IRM reembolsará a LOCADORA, pelo respectivo valor e 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, excetuadas as despesas com o pagamento do foro anual ou laudêmio que remanescerão com a LOCADORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A LOCATÁRIA arcará com as despesas com fornecimento de energia elétrica, com uso e manutenção do ar condicionado e o fornecimento de água gelada, todas em relação ao imóvel objeto do presente contrato, as quais serão ressarcidas à LOCADORA nos mesmos moldes e prazos previstos no parágrafo primeiro da cláusula quarta.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A LOCADORA autoriza expressamente que todos os pagamentos acima descritos sejam realizados à administradora de imóveis contratada pela LOCADORA, qual seja, PBC ADMINISTRADORA DE BENS S/A, cadastrada no CNPJ sob o n.º 15.281.040/0001-26, que detém poderes para fazer cobrança e dar quitação, ou quem a LOCADORA vier a indicar por comunicação formal inequívoca.

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 IGP-M da Fundação Getúlio Vargas - FGV ou, em sua falta, o índice que o suceder. No caso de não haver índice sucessor, deverá ser utilizado o IPCA do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ou, em sua falta, o índice oficial adotado pelo Banco Central do Brasil para medição da inflação.

PARÁGRAFO ÚNICO: O reajuste será formalizado nos autos de 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 boleto bancário emitido pela LOCADORA, em até 30 (trinta) dias após o fim do mês de competência, depois de requerido o pagamento.

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 pela LOCADORA, mediante apresentação do respectivo boleto juntamente com os documentos comprobatórios das despesas pactuadas na cláusula quarta, parágrafo segundo, a serem ressarcidas pelo IRM nos moldes previstos naquela mesma cláusula. Refira-se que tais documentos deverão ser elaborados conforme a legislação em vigor, com indicação precisa dos valores a serem pagos.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Na ocorrência de reajuste do aluguel, na forma da cláusula quinta, o boleto mencionado no parágrafo anterior, deverão contemplar o valor já reajustado, que será conferido pelos agentes responsáveis pela fiscalização do contrato.

PARÁGRAFO QUARTO: Havendo mora da LOCADORA no encaminhamento do boleto com o valor do aluguel já reajustado, o IRM deverá pagar o valor histórico do reajuste, sem a incidência de juros ou correção monetária.

PARÁGRAFO QUINTO: Em caso de mora da LOCATÁRIA 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 locado será utilizado para fins exclusivos do IRM e, conforme necessário, servirá às reuniões do Conselho Deliberativo, do Conselho Consultivo e dos Comitês Técnicos Intersetoriais Metropolitanos.

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 IRM, desse seu direito, obriga-se a LOCADORA a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha 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 IRM 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; e *b*) a restituí-lo, quando concluída a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso comum.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A LOCATÁRIA não poderá fazer obras ou alterações, sem expresse

consentimento da LOCADORA, sendo-lhe, no entanto, permitido fazer as alterações desmontáveis que forem convenientes aos seus serviços, as quais serão, findo o prazo de locação, retiradas do imóvel se a LOCADORA assim desejar, desde que sem comprometimento do piso, paredes e teto. Não será autorizada a realização de obra sem o devido acompanhamento por profissional de arquitetura ou engenharia da LOCADORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As benfeitorias necessárias introduzidas pelo IRM, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, não se restringem a margens financeiras e implicam direito de retenção. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis até o limite equivalente a três aluguéis, nos termos do que dispõe o art. 35, da Lei n.º 8.245/1991. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA quando findar a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura ou a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA: (Seguros) – Caberá à LOCADORA 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 (cf. cláusula quarta, parágrafo único). No que se refere ao conteúdo, a LOCATÁRIA poderá contratar seguro próprio, com seguradora de sua escolha, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, sem prejuízos à responsabilidade do primeiro seguro.

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, poderá o IRM alternativamente:

a. considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste

contrato, obrigando-se a LOCADORA a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso; e

b. considerar rescindido o presente contrato, sem que à LOCADORA caiba qualquer direito de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: (Mora e sua purgação) – A LOCADORA reconhece ao IRM, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei n.º 8.245/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: (Valor do contrato e dotação orçamentária) – O valor global deste contrato é estimado em **R\$ 578.688,00 (quinhentos e setenta e oito mil e seiscentos e oitenta e oito reais)**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas referentes ao corrente exercício, no valor estimado de **R\$ 289.344,00 (duzentos e oitenta e nove mil, trezentos e quarenta e quatro reais)** correrão à conta da dotação orçamentária, Programa de Trabalho 04.122.0002-2016 - Manutenção de Atividades

Operacionais/Administrativos – Elemento de Despesa 3390.39 (Serviços de Terceiros, Pessoa Jurídica), tendo sido objeto da Nota de Empenho n.º 2022NE00005.

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 cinco cópias) – Para os fins previstos nos artigos 576, §§ 1.º e 2.º, do Código Civil, arts. 3.º e 167, I da Lei 6.015/1973 e 8.º da Lei n.º 8.245/1991, o IRM, promoverá no prazo de 20 (vinte) dias, a partir da data de assinatura deste instrumento, o registro contratual no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis.

PARÁGRAFO ÚNICO: Após a assinatura do contrato, deverá seu extrato ser publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, dentro do prazo de 20 (vinte) dias, correndo os encargos por conta da CONTRATANTE, devendo ser encaminhada ao Tribunal de Contas do Estado cópia autenticada do contrato, na forma e no prazo determinado por este, para o devido conhecimento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: (Documentação apresentada) – A LOCADORA já apresentou, e consta no 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 foro que tenham ou venham a ter, por mais especial ou privilegiado que seja.

As partes assinam o presente instrumento em, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 27 maio de 2022



Documento assinado eletronicamente por **JOSÉ PASKIN, Usuário Externo**, em 30/05/2022, às 13:42, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Bruno Vinhais, Diretor**, em 30/05/2022, às 14:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **Alberto Paskin, Usuário Externo**, em 30/05/2022, às 14:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **Bernardo Santoro Pinto Machado, Presidente**, em 30/05/2022, às 16:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6, informando o código verificador **33565674** e o código CRC **A6576D08**.

Referência: Processo nº SEI-120228/000173/2021

SEI nº 33565674

Rua Pinheiro Machado, s/nº, Palácio Guanabara - Bairro Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.238-900

Telefone: 2334-3660 - www.irm.rj.gov.br