



Governo do Estado do Rio de Janeiro

Instituto Rio Metrópole

CONTRATO N 17

CONTRATO DE LOCA O DE IMÓVEL N.  11/2023, QUE ENTRE SI CELEBRAM O INSTITUTO RIO METRÓPOLE E A **ACADEMIA BRASILEIRA DE LETRAS**.

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.  184/2018 e do artigo 2.  do Decreto Estadual n.  46.893/2019, inscrito no CNPJ sob o n.  36.106.857/0001-38, com sede na Rua Benedito Hipólito, 216, 10.  andar, sala 1004, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20211-130: , neste ato representado por seu Presidente, **DAVI PERINI VERMELHO**, portador da Cédula de Identidade n.  10.944.904-1, expedida pelo Detran - RJ, inscrito no CPF sob o n.  052.186.747-96, e por seu Diretor de Gestão Interna, **CARLOS ALBERTO MONTEIRO DE ANDRADE**, portador da cédula de identidade n.  00778610708, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o n.  015.948.217-80, ambos domiciliados profissionalmente no endereço acima descrito; e **ACADEMIA BRASILEIRA DE LETRAS - ABL**, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede na Av. Presidente Wilson n.  203 , inscrita no CNPJ sob o n.  40.262.404/0001-78 , doravante designada simplesmente LOCADORA, neste ato representada por **LUCIANA MOREIRA PENNA**, portadora da cédula de identidade n.  045451333, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o n.  843.556.117-87 resolvem assinar o presente CONTRATO DE LOCA O com fundamento no Processo Administrativo n.  SEI-120228/000258/2023, amparado pelo art. 24, X, da Lei 8.666/1993.

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

CLÁUSULA SEGUNDA: (Objeto) – O objeto do presente contrato   a loca o no 28.  e 29.  andar, salão, 2801, 2802, 2803, 2804, 2901, 2902 e 2903 com área total de 2.670,096 (dois mil, seiscentos e setenta e noventa e seis centímetros) metros quadrados, cujo imóvel fica localizado na Av. Presidente Wilson, 231, Centro, Rio de Janeiro - RJ, CEP 20030-021,

Edifício denominado “**Palácio Austregésilo de Athayde**” (doravante EDIFÍCIO), com matrícula no 7º RGI sob o n.º 4777-2-J, bem como 07 (sete) vagas de garagem, localizadas no subsolo do EDIFÍCIO. As vagas são indeterminadas e o seu uso demanda a utilização da equipe de manobristas disponibilizados pelo EDIFÍCIO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A LOCATÁRIA renuncia expressamente ao direito de preferência para a aquisição do imóvel em caso de venda integral do Edifício, restando o direito de preferência em caso de venda autônoma de qualquer das salas na área locada no “**Palácio Austregésilo de Athayde**”.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A área será destinada para uso do Instituto Rio Metrópole - IRM e para uso do futuro Centro de Controle Operacional (CCO) do Sistema de Macro Adução de Água (SMA), parte do Sistema de Fornecimento de Água (SFA), da Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ).

PARÁGRAFO TERCEIRO: Ao IRM será destinado 1.158,526 metros quadrados (salões 2901, 2902 e 2903) e ao CCO será destinado 1.511,57 metros quadrados (28º pavimento).

PARÁGRAFO QUARTO: Os salões locados estão sendo entregues à posse da LOCATÁRIA mobiliados, em conformidade com o descritivo e o relatório fotográfico que servem de anexos a esse contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Quando do término da locação, caberá à LOCATÁRIA restituir os salões nas mesmas condições em que foram recebidos, juntamente com todo o mobiliário em apreço, em perfeitas condições, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso, tudo em consonância com o descritivo e o relatório mencionados no Parágrafo Quarto acima. Na ocasião da restituição dos salões, a LOCATÁRIA deverá apresentar parecer que confirme que os dutos de ar condicionado estão devidamente limpos e operacionais, assim como deverá demonstrar que as instalações hidráulicas e elétricas estão em perfeito estado.

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 12 (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\$ 113.479,08 (cento e treze mil, quatrocentos e setenta e nove reais e oito centavos), valor fixado com base na proposta que consta nos autos do processo administrativo n.º SEI-120228/000258/2023, correspondente a R\$42,50 por metro quadrado. Os aluguéis deverão ser pagos, mensalmente, no dia 05 (cinco) do mês seguinte ao da ocupação (regime de “mês vencido”), mediante boleto bancário emitido pela **ABL**, por intermédio da administradora por ela contratada.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A **ABL**, por mera liberalidade, concede à **LOCATÁRIA** carência no pagamento do **aluguel** por um período improrrogável de **03 (três) meses**, a contar da publicação do extrato do contrato em Diário Oficial. Isto significa que, nesse interregno, a **LOCATÁRIA** ficará isenta do dever de pagar aluguel.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Findo o prazo de carência previsto no Parágrafo Primeiro, a **LOCATÁRIA** passará a pagar a título de aluguel o valor integral previsto no *caput* da Cláusula Quarta.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A **LOCADORA** autoriza expressamente que todos os pagamentos acima descritos sejam realizados à administradora de imóveis contratada pela **LOCADORA**, com poderes para fazer a cobrança e dar quitação **ENGEPRED ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS S/C LTDA**, ou quem ela vier indicar por comunicação formal inequívoca.

PARÁGRAFO QUARTO: A **LOCATÁRIA** se obriga a pagar, a partir da assinatura do contrato, no dia 3 de cada mês, na razão de 1.75255/28, as despesas comuns do **EDIFÍCIO**, previstas no seu Regulamento Interno, conforme parágrafo terceiro da Cláusula Quarta, entre as quais:

- a) despesas e encargos com operação, manutenção e reparos dos elevadores, compactadores de lixo, central de ar condicionado e demais equipamentos do **EDIFÍCIO**;
- b) despesas e encargos com a reparação, manutenção, atendimento de exigências dos Poderes Públicos, conservação e limpeza do pavimento térreo, das escadas nobre e de serviço, da garagem e rampa de acesso, das fachadas e áreas comuns do **EDIFÍCIO**;
- c) despesas e encargos com o pessoal administrativo e empregados que trabalham no **EDIFÍCIO** e empresas prestadoras de serviço;
- d) despesas e encargos relativos à segurança diurna e noturna do **EDIFÍCIO**;
- e) despesas e encargos com o consumo de energia elétrica do pavimento térreo, da escada de serviço da garagem das dependências de uso dos funcionários do **EDIFÍCIO**;

- f) despesas e encargos de consumo de água das áreas do **EDIFÍCIO** referidas na alínea anterior;
- g) despesas, encargos e prêmios com a contratação de seguros do **EDIFÍCIO**, seus equipamentos e instalações, dos empregados, de incêndio, de responsabilidade civil e outros que se tornem necessários;
- h) impostos, taxas e contribuições fiscais, que incidam ou venham a incidir sobre o **EDIFÍCIO**, além das previstas no parágrafo quinto, da Cláusula Terceira deste Contrato;
- i) despesas e encargos com telefone e honorários da administração do **EDIFÍCIO**;
- j) despesas com equipamentos de prevenção e combate a incêndio
- k) despesas e encargos outros que, embora não expressamente previstos, existam ou venham a ser criados, excluindo-se benfeitorias voluptuárias e despesas não previstas no Regulamento Interno do **EDIFÍCIO**.

PARÁGRAFO QUINTO: As despesas mencionadas no Parágrafo Quarto acima serão devidas no dia 03 (três) de cada mês vincendo e deverão ser pagas pela **LOCATÁRIA** a **ABL**, mediante cobrança bancária (via boleto) e posteriormente devidamente comprovadas pela **LOCATÁRIA**.

PARÁGRAFO SEXTO: A **LOCADORA** se obriga a apresentar no mês subsequente as despesas reembolsadas, conforme parágrafo anterior, para conferência da **LOCATÁRIA**. A **LOCADORA** se obriga a efetuar eventuais compensações de valores pagos a maior ou menor no mês subsequente.

CLÁUSULA QUINTA: (Reajustamento do aluguel) – Após cada período de 12 (doze) meses de locação (o “período de reajuste”), será aplicado, sobre o aluguel vigente, reajuste de acordo com a variação positiva 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 PRIMEIRO: Na hipótese de a legislação brasileira passar a permitir que o reajuste de aluguel se dê em periodicidade inferior à anual, considerar-se-á imediatamente aplicável a menor periodicidade prevista em lei. Caso a nova legislação não preveja um período mínimo, considerar-se-á que o reajuste ocorrerá mensalmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: – O período de reajuste, previsto nesta Cláusula, terá como termo inicial a data da celebração do presente contrato e não o momento em que a **LOCATÁRIA** passará a pagar alugueis em decorrência da carência.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O reajuste, aplicável de imediato quando completado o período

de 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 sexto da cláusula quarta) serão pagos mensalmente mediante boleto bancário emitido pela LOCADORA, no prazo contratualmente acordado, respectivamente, no *caput* e no Parágrafo 5º da Cláusula Quarta, acima.

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 sexto, a serem ressarcidas pelo IRM nos moldes previstos naquela mesma cláusula. Refira-se que tais documentos deverão ser entregues em formato de relatório por grupo despesa e um relatório analítico de despesas do mês, incluindo a identificação do rateio das despesas do condomínio, por sala ou andar, que obedecerá à fração prevista no Parágrafo Quarto da Cláusula Quarta, com indicação precisa dos valores a serem pagos pela LOCATÁRIA.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Na ocorrência de reajuste do aluguel, na forma da cláusula quinta, o boleto mencionado no parágrafo anterior, deverá 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 do CCO e, conforme necessário, servirá às reuniões do Conselho Deliberativo, do Conselho Consultivo e dos Comitês Técnicos Intersetoriais Metropolitanos, bem como todas as atividades necessárias ao funcionamento do CCO.

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 que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal, satisfazendo, nesse sentido, todas e quaisquer exigências das autoridades públicas, devendo mantê-lo em perfeito estado de asseio e conservação, sujeitando-se, quando for o caso, a executá-los por intermédio de firmas especializadas, contratadas pela **ADMINISTRADORA DO EDIFÍCIO**, para manutenção de instalações e equipamentos especiais do **EDIFÍCIO**, e, sempre sob a fiscalização desta; e *b)* a restituí-lo, quando concluída a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso comum, como prevê o Parágrafo Quinto da Cláusula Segunda acima.

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: A LOCATÁRIA só poderá fazer modificações na área locada, ou acrescentar-lhe benfeitorias, observados os regulamentos e posturas estaduais ou municipais aplicáveis e o Regulamento Interno do **EDIFÍCIO**, e desde que não altere a sua fachada, nem a sua estrutura interna, ficando, entretanto, obrigado a restabelecer o estado original do salão, quando tiver que restituí-lo, a menos que convenha a **ABL** aceitar o salão, com as benfeitorias realizadas, pela **LOCATÁRIA**. Em nenhuma hipótese terá a **LOCATÁRIA** direito de retenção ou indenização por benfeitorias feitas, a que título for.

CLÁUSULA DÉCIMA: (Seguros) – Caberá à LOCADORA manter segurado o imóvel pelo

valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, observando-se, todavia, a previsão da letra “g” do Parágrafo Quarto da Cláusula Quarta, 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: – O valor global deste contrato é estimado em **R\$ 2.475.733,20 (dois milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, setecentos e trinta e três reais e vinte centavos), correspondendo aos valores estimados de R\$ 1.361.748,96 referente ao aluguel, R\$ 961.234,56 ao Condomínio e R\$ 191.353,44 ao IPTU.** Os valores correspondem ao valor da moeda no mês de setembro de 2023 e correspondem a uma estimativa.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas referentes ao corrente exercício, 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).

PARÁGRAFO SEGUNDO: As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas, devendo ser empenhadas no início de cada exercício.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O IRM deverá ser ressarcido mensalmente pelas concessionárias referente a todos os custos e encargos pagos pelo IRM para o custeio do aluguel, condomínio e etc referente ao CCO.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: (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 LOCATÁRIA, 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 QUARTA: (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 QUINTA: (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.

ACADEMIA BRASILEIRA DE LETRAS

DAVI PERINI VERMELHO

INSTITUTO RIO METRÓPOLE

CARLOS ALBERTO MONTEIRO DE ANDRADE

INSTITUTO RIO METRÓPOLE

Testemunhas:

Rio de Janeiro, 06 outubro de 2023



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Alberto Monteiro de Andrade, Diretor**, em 06/10/2023, às 14:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Leticia Ferreira Gonzalez Penna, Usuário Externo**, em 06/10/2023, às 15:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Luciana Moreira Penna, Usuário Externo**, em 09/10/2023, às 11:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Davi Perini Vermelho, Presidente**, em 10/10/2023, às 12:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#).



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 **61103248** e o código CRC **42C7A575**.

Referência: Processo nº SEI-120228/000258/2023

SEI nº 61103248

R. Benedito Hipólito, 216, 10andar Sala 1004 - Bairro Cidade Nova, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20211-130

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