

MINUTA (CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL)

Termo de Contrato de Locação de Imóvel celebrado entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, por meio d(a) _____ (*órgão da administração direta ou entidade da administração indireta*), como LOCATÁRIO, e o (a) _____, como LOCADOR.

Aos dias ____ do mês de _____ do ano de _____, na rua _____, ____º andar, sala____, o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, por meio do _____ [*órgão da Administração Direta*], ou a (o) _____ [*entidade da Administração Indireta*], a seguir denominado CONTRATANTE, representado pelo Exmº. _____, consoante delegação do Decreto nº _____ de _____.____.____, e (pessoa jurídica/pessoa física) _____, estabelecida na rua _____, inscrita (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ/ Cadastro de Pessoas Físicas-CPF) sob o nº _____, a seguir LOCADOR, neste ato representada por _____ tem justo e acordado o presente Contrato de Locação de Imóvel, que é celebrado em decorrência da «dispensa ou indicar modalidade de licitação» de licitação realizada através do processo administrativo nº ____/____/____, autorizada por despacho do Exmº. _____ datado de ____/____/____. (fls. ____ do processo) e publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro - D.O. - RIO nº ____ de ____/____/____, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245, de 19.10.91 e suas alterações, e no que couber, pela Lei Federal nº 8.666, de 21.06.93, e suas alterações, pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro (CAF), instituído pela Lei 207, de 19.12.80, e suas alterações, ratificadas pela Lei Complementar nº 01, de 13.09.90, e pelo Regulamento Geral do Código supra citado (RGCAF), aprovado pelo Decreto nº 3.221, de 18.09.81, e suas alterações.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

O objeto do presente Contrato é a locação do imóvel situado na Rua _____, nº _____, Município do Rio de Janeiro, matrícula no RGI sob nº _____.

Parágrafo Único - A licitação foi dispensada (ou considerada inexigível), conforme decisão publicada no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro ____ de _____ de _____. OU

Parágrafo Único - A presente contratação decorre de resultado de licitação no processo nº _____, cuja publicação ocorreu Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro de ____ de ____ de ____.

NOTA: Quando necessário, fazer uma descrição sumária, com menção a circunstâncias essenciais, como a existência de anexos, vagas de garagem, etc.

CLÁUSULA TERCEIRA – PRAZO

O presente Contrato de Locação terá prazo determinado de ____ (____) meses, a contar de sua assinatura, podendo ser prorrogado, na forma da Lei.

Parágrafo Único - O Município poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, quando justificadas razões de interesse público, ou quando ocorrer caso fortuito ou força maior, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o locador com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA QUARTA - VALOR DO ALUGUEL

O aluguel mensal da locação, a partir de ____/____/____ será de R\$ _____ (_____), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do PA nº _____.

Parágrafo Primeiro - Reajuste

O aluguel ora fixado sofrerá reajuste _____ «anual», segundo a variação do índice IPCA-E.

NOTA: Em regra, recomenda-se a aplicação do IPCA-E, podendo, contudo, a autoridade administrativa escolher outro índice (IGP-M, p.ex., usual nas locações imobiliárias), desde que, justificadamente, demonstre a vantagem da escolha para a Administração. Ressalte-se que é vedada a vinculação à variação cambial e ao salário mínimo.

Parágrafo Segundo – Extinção do Índice - Em caso de extinção do índice escolhido deverá ser aplicado, para o fim acima, o índice substitutivo do mesmo, ou então, caso não venha a existir outro em substituição, o índice oficial legalmente estabelecido pelas autoridades competentes, ou entre os índices disponíveis, o mais favorável à Administração.

Parágrafo Terceiro – Encargos - Fica repassado ao MUNICÍPIO o ônus dos encargos tributários de prêmios de seguro contra incêndio, água, luz, esgoto e outros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, devendo o LOCADOR ser reembolsado pelo respectivo valor, sem quaisquer acréscimos ou multas, mediante a apresentação prévia dos respectivos documentos, quando tiver de efetuar pessoalmente o pagamento.

NOTA: Tratando-se de unidade autônoma de prédio em condomínio ou em prédio de um único dono, poderão ser incluídas as despesas ordinárias de condomínio (Lei nº 8.245, de 18.10.91, art. 23, XII, §§ 1º, 2º e 3º).

Parágrafo Quarto - Forma de Pagamento - O aluguel e os demais encargos locatícios serão pagos mensalmente, até o dia__ (____), mediante crédito em conta corrente bancária do LOCADOR, nº _____, na Agência _____ do Banco _____.

Parágrafo Quinto – Multa – O valor dos pagamentos eventualmente efetuados com atraso sofrerá a incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die* entre o ____º (____) «reproduzir a mesma data indicada no Parágrafo Quinto» dia do mês e a data do efetivo pagamento.

CLÁUSULA QUINTA - VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título universal ou singular, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido, obrigando-se o adquirente a respeitar o presente, comprometendo-se o LOCADOR a registrá-lo/averbá-lo no competente cartório do RGI, no prazo de 30 (trinta) dias, para os fins do art. 576 do Código Civil/2002, do art. 167, I, “3”, da Lei nº 6.015, de 31.12.73 e do art. 8º da Lei nº 8.245, de 18.10.91 e a fazer constar a existência da locação em qualquer instrumento que venha a firmar com referência ao imóvel, respeitado o direito de preferência do MUNICÍPIO, previsto no art. 27 da Lei de Locações.

Parágrafo único - Caso o LOCADOR não efetue o registro do contrato de locação no prazo estabelecido no caput, o MUNICÍPIO poderá suspender o pagamento dos alugueres, até que a obrigação seja cumprida.

NOTA: O contrato deve ser celebrado mediante apresentação da Certidão do RGI atualizada, com a comprovação do nome do proprietário do imóvel locado (locador).

CLÁUSULA SEXTA - CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS

O MUNICÍPIO obriga-se a 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, bem como a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme vistoria realizada no início da locação, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

Parágrafo Primeiro - Reparos à conta do Locador - Obriga-se o LOCADOR a executar as reparações de que venha a necessitar o imóvel locado, destinadas a repor o mesmo nas condições de habitabilidade, segurança e higiene.

Parágrafo Segundo - Benfeitorias - O MUNICÍPIO poderá realizar benfeitorias no imóvel locado, com vistas à sua melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem detrimento do imóvel.

Parágrafo Terceiro - (Direito de Retenção) - O MUNICÍPIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução de benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las ele próprio, bem como no caso de benfeitorias úteis que forem realizadas, desde que autorizadas.

CLÁUSULA SÉTIMA - UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel locado poderá ser utilizado por quaisquer órgãos da Administração Direta ou Indireta do Município do Rio de Janeiro.

CLÁUSULA OITAVA - MORA

O LOCADOR reconhece ao MUNICÍPIO, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em qualquer circunstância e sem as limitações estabelecidas no art. 62, parágrafo único da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA NONA – 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 Terceira, Parágrafo Quarto).

CLÁUSULA DÉCIMA - IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

No caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do MUNICÍPIO, 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 de uso; b) considerar rescindido o presente contrato, sem que ao LOCADOR assista o direito a qualquer indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - VALOR E EMPENHO

O valor global deste contrato é estimado em R\$ _____ (_____), e correrá à conta do Programa de Trabalho _____, Código de Despesa _____, tendo sido empenhada a importância de R\$ _____, através da Nota de Empenho nº _____ emitida em ___/___/_____, ficando o restante a ser empenhado à conta do orçamento do próximo exercício.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – FORO

Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro 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.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – PUBLICAÇÃO

O MUNICÍPIO promoverá a publicação do extrato deste instrumento no Diário Oficial do Município no prazo de 20 (vinte) dias contados da sua assinatura, às suas expensas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOCUMENTAÇÃO

O LOCADOR apresentou, neste ato, os documentos legais comprobatórios do atendimento das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente termo e a prova de seus direitos sobre o imóvel, inclusive certidão de ônus reais atualizada.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

Durante a vigência deste contrato, o acompanhamento e a fiscalização serão exercidos por servidor designado para esse fim.

Parágrafo Único – O representante anotará em registro próprio todas as ocorrências referentes ao descumprimento deste contrato, solicitando ao LOCADOR as providências necessárias à regularização das faltas ou defeitos observados.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FISCALIZAÇÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA

O MUNICÍPIO providenciará a remessa de cópias autênticas do presente instrumento ao órgão de controle interno do Município no prazo de 5 (cinco) dias contados da sua assinatura e ao Tribunal de Contas do Município no prazo de 10 (dez) dias, contados da sua publicação.

E por estarem justos e acordados, assinam o presente em ____ (_____) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, _____ de _____ de _____.

MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO / LOCATÁRIO

<<autoridade competente>>

<<Secretaria>>

LOCADOR

(representante(s) legal)

TESTEMUNHA
(Nome, cargo, matrícula e lotação)

TESTEMUNHA
(Nome, cargo, matrícula e lotação)