



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
Superintendência de Administração e Finanças

## CONTRATO Nº 020/2022

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM A JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – JUCERJA E EDUARDO BASTOS IMÓVEIS LTDA, QUE TEM POR OBJETO A LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO A RUA [REDAZIDO] – CENTRO – VALENÇA/RJ, NA FORMA ABAIXO:**

A **JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - JUCERJA**, autarquia estadual instituída pela Lei nº 1.289 de 12.04.88, com sede na Avenida Rio Branco nº 10, Centro, Rio de Janeiro-RJ, com CNPJ/MF sob o nº [REDAZIDO], doravante denominada **CONTRATANTE**, representada neste ato por seu Superintendente de Administração e Finanças da JUCERJA, Lincoln Nunes Murcia, brasileiro, carteira de identidade nº [REDAZIDO] expedida pelo DETRAN/RJ e inscrito no CPF sob o nº [REDAZIDO], conforme delegação de competência designada na Portaria JUCERJA Nº 1880, de 02 de julho de 2021 e o **ESPÓLIO DE NEUSA NEVES COTRIM DA SILVA**, representada pelo Inventariante Clébio Justino da Silva, brasileiro, viúvo, dentista, portador da carteira de identidade nº [REDAZIDO] RJ e CPF nº [REDAZIDO], doravante denominado **LOCADOR**, e Eduardo Alves Bastos, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº [REDAZIDO], inscrito no CPF/MF sob o nº [REDAZIDO], domiciliado a Rua [REDAZIDO] – RJ, doravante denominado **PROCURADOR**, resolvem assinar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** com fundamento no Processo Administrativo nº SEI-220011/002064/2022, com base no art. 24, X, da Lei 8.666/93.

**CLÁUSULA PRIMEIRA (Legislação aplicável):** - 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 (Objeto):** O objeto do presente contrato é a locação do imóvel situado à Rua [REDAZIDO], com área de 290,95 m<sup>2</sup> (duzentos e noventa vírgula noventa e cinco metros quadrados), com matrícula no RGI sob o nº [REDAZIDO] com área de 290,95 metros quadrados.

**CLÁUSULA TERCEIRA (Prazo da Locação):** O prazo da locação será de 12 (doze) meses, a contar da publicação do extrato do presente ajuste no Diário Oficial.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A JUCERJA 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 30 (trinta) 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\$ 11.800,00 (onze mil e oitocentos reais), valor fixado com base na avaliação prévia constante dos autos do processo administrativo nº SEI-220011/002164/2022.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A JUCERJA 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 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:** 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, cujos dados são Banco Bradesco, Agência 1547-4, Conta Corrente 130002-4.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** No caso de o LOCADOR estar estabelecido em localidade que não possua agência da instituição financeira contratada pelo Estado ou caso verificada pela JUCERJA 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 JUCERJA deverá pagar o valor histórico do reajuste, sem a incidência de juros ou correção monetária.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Em caso de mora do LOCATÁRIO/JUCERJA 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 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 JUCERJA, 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 JUCERJA 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 JUCERJA, 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 pela JUCERJA, 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 JUCERJA, 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA (Mora e sua purgação):** O LOCADOR reconhece a JUCERJA, 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):** As despesas decorrentes deste CONTRATO estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento da JUCERJA, para o exercício de 2022, conforme abaixo discriminado:

Programa de Trabalho: 23.122.0002.2016

Natureza da Despesa: 3.3.90.39.15

Fonte: 230

Nota de Empenho:

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

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA (Registro, publicação e remessa):** 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 JUCERJA, 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 da JUCERJA, 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, 22 de dezembro de 2022.

---

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA

Lincoln Murcia

Superintendente de Administração e Finanças

---

Eduardo Alves Bastos

Eduardo Bastos Imóveis Ltda.

Procurador/Administrador

---

TESTEMUNHA

CPF:

---

TESTEMUNHA

CPF:

Rio de Janeiro, 21 dezembro de 2022

---



Documento assinado eletronicamente por **EDUARDO ALVES BASTOS, Usuário Externo**, em 22/12/2022, às 16:08, 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 **Lincoln Nunes Murcia, Superintendente**, em 22/12/2022, às 16:44, 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.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=6](http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6), informando o código verificador **44575893** e o código CRC **9B737D57**.

---

Referência: Processo nº SEI-220011/002164/2022

SEI nº 44575893

Av. Rio Branco 10, 10º andar, 10º andar, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20090-000

Telefone: 2334-5470