



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro
Diretoria de Gestão

CONTRATO PGE-RJ/FUNPERJ Nº 04/2025

**CONTRATO
DE LOCAÇÃO
DE VAGA DE
GARAGEM
PARA
VEÍCULOS
QUE ENTRE SI
CELEBRAM O
ESTADO DO
RIO DE
JANEIRO, POR
MEIO DA
PROCURADORIA-
GERAL DO
ESTADO, E O
CONDOMÍNIO
DO EDIFÍCIO
PLAZA
BUSINESS
CENTER.**

O ESTADO DO RIO DE JANEIRO, pela PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO/FUNPERJ, com sede na Rua do Carmo, 27, Centro, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 08.778.206/0001-59, doravante denominado ESTADO, representado neste ato pelo Excelentíssimo Senhor Procurador-Geral do Estado, Dr. Renan Miguel Saad, e o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PLAZA BUSINESS CENTER, situado na Avenida Paulo de Frontin, 590, Aterrado, Volta Redonda - RJ, e inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.693.938/0001-34, daqui por diante denominado LOCADOR, representado neste ato por Rubens Júlio Cardoso, síndico eleito, cédula de identidade nº 26.876.223-4 – DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 177.576.147-91, resolvem assinar o presente Contrato de Locação de Vagas de Garagem para Veículos com fundamento no processo administrativo SEI-140001/048191/2024 e com base no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA PRIMEIRA: (Legislação aplicável) - A presente locação se regerá pelos artigos 565 a 578 do Código Civil, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei nº 14.133/21 e a Lei Estadual nº 287/79.

CLÁUSULA SEGUNDA: (Objeto) - O objeto do presente contrato é a locação de 03 (três) vagas de garagem para veículos da 5ª Procuradoria Regional da PGE-RJ no imóvel sito à Avenida Paulo de Frontin, 590, Aterrado, Volta Redonda - RJ.

CLÁUSULA TERCEIRA: (Prazo da locação) – O prazo da locação será de 05 (cinco) anos, a contar de 20/03/2025, desde que posterior à data de publicação do extrato deste instrumento no Diário Oficial, valendo a data de publicação do extrato como termo inicial de vigência, caso posterior à data convencionada nesta cláusula.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O ESTADO 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 artigo 574 do Código Civil.

CLÁUSULA QUARTA: (Aluguel) – O valor mensal de cada vaga será de R\$ 180,00 (cento e oitenta reais), totalizando o valor mensal de R\$ 540,00 (quinhentos e quarenta reais) para 03 (cinco) vagas, valor fixado na proposta de preços anexada no doc. SEI nº 85612239 do processo SEI-140001/048191/2024, que está em consonância com o valor de mercado, conforme registrado no Laudo de Avaliação nº 198-L/2024, anexado do doc. SEI nº 84309396.

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 será pago mensalmente, mediante crédito na conta bancária do LOCADOR, de nº 8141-8, na Agência 1592-0, do Banco Bradesco, até o quinto (quinto) 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, o ESTADO 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 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 das vagas) – As vagas objeto da presente locação destinam-se ao estacionamento dos veículos oficiais do LOCATÁRIO, assim como os veículos que este credenciar, de propriedade dos Procuradores e demais Servidores da Procuradoria Geral 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, pelo **ESTADO**, 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 as vagas locadas, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

CLÁUSULA NONA: (Conservação e reparos. Obras) - O ESTADO 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;
- b) a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal;
- c) a servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse;
- d) a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar;
- e) a levar ao conhecimento do locador turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito

PARÁGRAFO ÚNICO: Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo **ESTADO**, 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. 578 do Código Civil. 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: (Obrigações do Locador): O LOCADOR obriga-se:

- a) a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário; e
- b) a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: (Seguros) – Caberá ao **LOCADOR** manter seguro o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, excetuados os relativos aos seguros contra fogo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: (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 das vagas ora locadas, por parte do **ESTADO**, 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 TERCEIRA: (Mora e sua purgação) - O LOCADOR reconhece ao ESTADO, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Valor do contrato e dotação orçamentária) – O valor global deste contrato é estimado em **R\$ 32.400,00** (trinta e dois mil e quatrocentos reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas referentes ao corrente exercício correrão à conta da dotação orçamentária, Programa de Trabalho **09.610.1.03.122.0002.2016** - Manutenção de Atividades Operacionais/Administrativos – Natureza de Despesa **3.3.90.39.15** (Locação de Bens

Imóveis), Fonte **1.501.230/2.753.232 e 2.501.230/2.753.232**, tendo sido objeto da Nota de Empenho de nº **2025NE00128** a importância de R\$ 6.228,00 (seis mil, duzentos e vinte e oito reais).

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 QUINTA: (Registro, publicação e remessa de 5 (cinco) cópias) – Para os fins previstos nos artigos 576, §§ 1º, 2º, do Código Civil, e 167, I, 3, da Lei 6.015, de 31.12.73, o **ESTADO**, 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 **ESTADO**, 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 SEXTA: (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 SÉTIMA: (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 na presença das testemunhas abaixo assinadas.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO – PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

Renan Miguel Saad
Procurador-Geral do Estado

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PLAZA BUSINESS CENTER

Rubens Julio Cardoso
Síndico

TESTEMUNHAS:

1) Nome: Paulo Fraiz Maudonnet

ID nº: 4356370-8

2) Nome: Vinícius Batista Rodrigues Carneiro

ID nº: 4409297-0

Rio de Janeiro, 10 março de 2025



Documento assinado eletronicamente por **RUBENS JULIO CARDOSO, Usuário Externo**, em 10/03/2025, às 16:09, 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 **Paulo Fraiz Maudonnet, Analista Processual**, em 10/03/2025, às 16:35, 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 **Vinicius Batista Rodrigues Carneiro, Gerente**, em 10/03/2025, às 17:28, 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 **Renan Miguel Saad, Procurador-Geral do Estado**, em 18/03/2025, às 16:16, 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 **94128709** e o código CRC **AB405A39**.

Referência: Processo nº SEI-140001/048191/2024

SEI nº 94128709

R. do Carmo, 27, - Bairro Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20011-020
Telefone: (21) 2332-7279 - <https://www.pge.rj.gov.br/>