

**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL DE IMÓVEL URBANO
LEI Nº 8.245 DE 18 DE OUTUBRO DE 1991**

LOCADOR: FBC 2007 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 09.466.643/0001-08, com sede na Rua José Clemente, 73, sala 506 parte, Niterói Centro, RJ, CEP: 24.020-101 neste ato representada pelo sócio administrador **FELIPE BEDRAN CALIL FILHO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 21.117.678-9 DETRAN/RJ e inscrito no CPF nº 112.579.927-75, residente e domiciliado na Rua Farma de Amoedo, 27, apto 1502, Ipanema, CEP: 22420-020 Rio de Janeiro - RJ.

LOCATÁRIO: COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO, Sociedade de Economia Mista Federal, vinculada à Secretaria de Portos da Presidência da República, com sede na Rua Acre, nº 21, Centro, nesta cidade do Rio de Janeiro - RJ, CEP 20081-000, inscrita no CNPJ sob Nº. 42.266.890/0001-28, por diante denominada CDRJ, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, **JORGE LUIZ DE MELLO**, brasileiro, casado, engenheiro, inscrita no CPF sob o nº 510.709.017-68, portador da identidade nº 3.394.612, expedida pelo IFP/RJ, estabelecido comercialmente na Rua Acre nº 21, Centro, CEP: 20081-000, Rio de Janeiro, RJ, segundo a documentação constante do Processo Administrativo nº. 14.062/2013 - Dispensa de Licitação nº. 13/2013, que constitui parte integrante e complementar deste instrumento, e de acordo com a autorização da Diretoria Executiva da CDRJ - DIREXE em sua 2032ª Reunião, realizada em 11/06/2013, têm entre si justo e avençado, celebrar o presente Contrato, com fulcro no art. 24, X da lei 8.666/93, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I - OBJETO

O objeto do presente contrato é o imóvel situado na **RUA CONDE DE LEOPOLDINA, Nº 701, SÃO CRISTÓVÃO, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 20930-460.**

CLÁUSULA II - PRAZO

O prazo de locação será de **60 (sessenta) meses iniciando-se em 17/06/2013 e com término previsto para 18/06/2018**, independente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial.

§ ÚNICO: Na hipótese do imóvel ser desocupado, por liberalidade do LOCATÁRIO, durante a vigência do prazo contratual, será devido a esse uma multa compensatória na importância de 3 (três) meses de aluguel, proporcional à época do fato, salvo após o 36º (trigésimo sexto) mês da locação, desde que o **LOCATÁRIO** notifique por escrito com aviso prévio de 60 (sessenta) dias ao **LOCADOR** ou seu procurador, ficando assim desobrigado do pagamento de multa contratual.

CDRJ
DIRETORIA



CLÁUSULA III - ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

O **aluguel mensal é de R\$ 25.000,00** (vinte cinco mil reais), que deverá ser pago pelo LOCATÁRIO até o dia 12 (doze) do mês subsequente ao vencido, em moeda corrente ao LOCADOR, por meio de depósito bancário na seguinte conta:

FAVORECIDO: FBC 2007 PARTICIPAÇÕES LTDA
CNPJ: 09.466.643/0001-08
BANCO: 341 (ITAU)
AGÊNCIA: 0496
C. CORRENTE: 84222-0

§ 1º: Fica concedido ao LOCATÁRIO desconto de R\$3.000,00(três mil reais) somente no valor do aluguel nos 12 (doze) primeiros meses da locação, ou seja, de 17/06/2013 a 16/06/2014.

§ 2º: Qualquer recebimento feito pelo LOCADOR ou seu PROCURADOR, fora dos prazos e condições convencionadas neste contrato, será havido como mera tolerância, e não induzirá em novação ou alteração do mesmo, bem como, qualquer tolerância em relação a qualquer disposição contratual, não dará direito a invocação do artigo 838 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002).

§ 3º: Ultrapassado o prazo de tolerância sem que seja efetuado o pagamento do aluguel e demais encargos legais e contratuais, o LOCATÁRIO obriga-se a pagar:

- a) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito;
- b) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês;
- c) Atualização monetária do débito pelos índices oficiais, para atraso maior que 30 (trinta) dias;
- d) Honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), em caso de cobrança judicial;

§ 4º: Caso o aviso de cobrança para o pagamento do aluguel e encargos não seja recebido com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias, a Locatária deverá reclamá-lo em tempo hábil, pois a sua falta não se constituirá em justificativa para atraso ou falta de pagamento. Assim como para qualquer outro documento, a Locatária, também, deverá comunicá-lo imediatamente, sob pena de ser responsabilizada pelos ônus e omissão. Comunicação através do endereço **Rua Conde de Leopoldina 688 - São Cristovão - Rio de Janeiro**, nos dias uteis, horário comercial das 10:00 as 12:00horas, telefones (21) 3878-8700 / 9595-1000 e email **fbcp2007@gmail.com**

§ 5º: Fica convencionando entre as partes que locatário e fiador autorizam ao locador ou sua procuradora levar à PROTESTO o aluguel e encargos por falta de pagamento do título de dívida, nos termos da Lei número 9.492 de 10/09/1997, antes de ajuizar ação de despejo por falta de pagamento.

GDFRJ
DICTRA



CLÁUSULA IV - REAJUSTE DO ALUGUEL

O valor do aluguel será reajustado anualmente na exata proporção da variação do IGP-M/FGV, verificado no ano imediatamente anterior ao mês do reajuste, apesar do aniversário do contrato ser em **JUNHO**, o reajuste sempre ocorrerá para os meses de janeiro, sendo o primeiro reajuste de aluguel para **janeiro/2015**. Esse mesmo critério de reajustamento será sempre observado independentemente de aviso ou interpelação, a cada período de 12 (doze) meses, até quando finda ou rescindida a locação, com efetiva entrega das chaves, ainda mesmo se independentemente da vontade do LOCADOR e por qualquer motivo o LOCATÁRIO continuar na posse direta do imóvel locado após o término do prazo contratual.

§ 1º: Se por ventura o IGP-M/FGV for suprimido, por qualquer motivo, será adotado outro índice de comum acordo pelas partes, conforme permissão pela legislação vigente da época.

§ 2º: Se futura legislação permitir periodicidade de reajustamento do aluguel em menor espaço de tempo daquele pactuado neste contrato, de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação, os reajustes passarão a ser efetuados na periodicidade permitida pela nova legislação.

CLÁUSULA V - ENCARGOS E ACESSÓRIOS

Além do aluguel mensal pactuado, obriga-se o LOCATÁRIO ao pagamento de todos os impostos, taxas e tarifas que venham incidir sobre o imóvel, objeto deste contrato, bem como ao adimplemento do imposto predial e ao pagamento do prêmio de seguro contra incêndio e outros acidentes físicos, para garantia do cumprimento do artigo 575 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002).

§ 1º: As ligações de luz, força, gás, aparelhos telefônicos serão providenciados diretamente pelo LOCATÁRIO, às suas expensas, não cabendo ao LOCADOR qualquer obrigatoriedade neste sentido, e os consumos correspondentes serão pagos pelo LOCATÁRIO, obrigando-se ainda a transferir para o seu nome as respectivas contas quando cabíveis.

§ 2º: Quaisquer encargos, tributos, impostos, taxas, serviços ou contribuições aludidas no presente contrato, quando pagas pelo LOCADOR, contra ele lançado ou dele exigido, atinentes ao imóvel, à locação ou ao contrato, ficará o LOCATÁRIO obrigado ao correspondente pagamento, que será cobrado juntamente com o aluguel do mês vencido.

§ 3º: Havendo multa ou quaisquer ônus por pagamento fora da data do vencimento, por eles responderão o LOCATÁRIO, caso tenha sido o responsável pelo atraso.

~~CURJ
PIOTRA~~



CLÁUSULA VI - USO, DESTINAÇÃO E CONSERVAÇÃO

DESTINAÇÃO: O imóvel locado destina-se exclusivamente a como almoxarifado e garagem, ficando proibida destinação diferente, nem promover reunião de natureza contrária a legislação vigente.

UTILIZAÇÃO: O LOCATÁRIO usará o imóvel com fiel observância das posturas determinadas pela autoridade pública, obrigando-se corrigir às expensas próprias, vazamentos, infiltrações e responder perante vizinhos por danos e estragos de sua ação ou omissão. É vedado ao LOCATÁRIO fazer no imóvel locado, obras de qualquer natureza sem prévia autorização escrita do LOCADOR e se o LOCADOR aceitar receber o imóvel com alteração será mera liberalidade, não cabendo ao LOCATÁRIO direito a restituição ou indenização, ficando incorporado ao imóvel.

CLÁUSULA VII - MANUTENÇÃO E VISTORIA

Reconhece o LOCATÁRIO que recebe o imóvel, nas condições do Termo de Vistoria e fotos anexas, que ainda que apartados farão parte integrante deste instrumento, obrigando-se a mantê-lo durante a locação e restituí-lo em nas mesmas condições, promovendo previamente a reparação de qualquer estrago ocorrido no imóvel e suas instalações, utensílios e acessórios. Finda a locação, obriga-se o locatário a entregar as chaves do imóvel desocupado de coisas e pertences ao LOCADOR, no prazo de 5 (cinco) dias antes do término contratual, colocando o imóvel a disposição para vistoria que comprovará as condições aqui pactuadas para que possa ser usado pelo LOCADOR sem qualquer despesa.

§ 1º: Após a vistoria pelo LOCADOR, se tudo correto, esse emitirá um termo de quitação total ao LOCATÁRIO. Todavia, se após inspeção o LOCADOR observar pendências a serem realizadas no imóvel, esse enviará ao LOCATÁRIO a relação de pendências do imóvel, que após omitindo-se LOCATÁRIO da resposta no prazo de 5 (cinco) dias, o laudo reputar-se-á incontestável, ficando o LOCADOR autorizado a executar obras que se fizerem necessárias cobrando-as do LOCATÁRIO.

§ 2º: Discordando o LOCATÁRIO do laudo de vistoria extrajudicial, caberá a ele o ônus de provar o cumprimento da obrigação assumida contratualmente nas condições em que recebeu, arcando com as despesas decorrentes, inclusive alugueres e demais encargos legais e contratuais até a efetiva liberação do imóvel.

§ 3º: O LOCATÁRIO obriga-se a realizar o pagamento das despesas e indenizações apuradas na vistoria extrajudicial, necessárias a reposição do imóvel no estado em que foi locado, servindo o laudo como documento hábil para promover a cobrança judicial.

§ 4º: O LOCADOR reserva o direito de vistoriar o imóvel, em qualquer época, desde que avise com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas, considerando a infração a esta disposição uma falta grave.

§ 5º: A entrega das chaves para vistoria não exonera o LOCATÁRIO, seus herdeiros e sucessores, quanto ao pagamento dos alugueres enquanto não for aceito pelo



LOCADOR. Essa exoneração só se verificará em face da assinatura do termo de rescisão do contrato, com quitação plena e após reparos e indenizações dos danos porventura existentes de responsabilidade do LOCATÁRIO apurados na vistoria extrajudicial.

§ 6º: Faz parte integrante deste contrato, o Laudo de Vistoria elaborado em conjunto pelas partes, descrevendo o estado real, condições de habitabilidade e físicas do imóvel, estado esse que deverá ser entregue pelo LOCATÁRIO no término da locação, salvo as modificações consentidas pelo LOCADOR.

CLÁUSULA VIII - CESSÃO

É vedado ao LOCATÁRIO ceder ou transferir o presente contrato, bem como dar em comodato o imóvel, ou ainda sublocá-lo, no todo ou em parte, salvo com expressa anuência do LOCADOR.

CLÁUSULA IX - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA

O LOCATÁRIO é solidariamente responsável pelos atos de seus empregados, colaboradores, clientes e visitantes. O LOCATÁRIO responde pelos ônus, multas e encargos, judiciais ou não, impostos por iniciativa de terceiros ou por autoridade pública, por motivo de infringência das disposições concernentes ao uso e destinação dado ao imóvel, bem como as obras e reparos que realizar, obrigando-se a cumprir às suas custas, sem direito a qualquer indenização por parte do LOCADOR, a todas as intimações a que der causa.

CLÁUSULA X - PENA

Todas as obrigações estipuladas neste contrato são exigíveis nos prazos e pelas formas convencionadas. A falta de cumprimento de qualquer das obrigações aqui assumidas, sem prejuízo do disposto no artigo 570 do código civil (Lei nº 10.406/2002), importará na imediata rescisão do presente instrumento, independente de notificação ou aviso de qualquer espécie e sujeitará o infrator no pagamento de uma multa correspondente a 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente e proporcional à época da infração, e sem prejuízo da ação de despejo ou das ações que couberem, ficando ainda ajustado que em caso de procedimento judicial, correrão por conta do inadimplente todas as custas e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) do valor da causa.

CLÁUSULA XI - RESOLUÇÃO

No caso de incêndio, acidente físico, aviso de desuso pela Defesa Civil ou desapropriação que impeça a utilização do imóvel, total ou parcialmente, e implique na paralisação total das atividades do LOCATÁRIO por mais de 30 (trinta) dias consecutivos, o presente contrato ficará rescindido de pleno direito, sem qualquer indenização.

CDRJ
DIOTRA



CLÁUSULA XII - VENDA

Se pretender o LOCADOR vender o imóvel objeto da locação a qualquer momento do curso da presente locação, pelo preço e condições que estipular, devendo apenas consignar no instrumento respectivo que existe locação em curso e condições que esta estiver vigorando na ocasião. O LOCATÁRIO se obriga a permitir a visita de eventuais interessados na aquisição do imóvel locado em dias úteis no horário comercial com os visitantes devidamente credenciados pelo LOCADOR ou sua PROCURADORA, desde que avisado por escrito com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

CLÁUSULA XIII - ALVARÁ

Fica o LOCADOR isento de responsabilidade quanto a obtenção de alvará a ser concedido pelas autoridades competentes para o funcionamento do LOCATÁRIO no imóvel locado, cabendo a competência dessa providência e conseqüentes riscos por conta única e exclusiva do LOCATÁRIO

CLÁUSULA XIV - CORPO DE BOMBEIROS

Fica o LOCADOR isento de responsabilidade quanto a obtenção do certificado de aprovação do corpo de bombeiros uma vez que cada atividade requer exigências de acordo com seu ramo de atividade, cabendo a competência dessa providência e conseqüentes riscos por conta única e exclusiva do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA XV - RUBRICA ORÇAMENTARIA

Para atendimento a Lei Federal nº 8.666/93, as despesas decorrentes deste Contrato correrão por conta da Rubrica Orçamentária 214221 - Locação de Imóveis - SUPADM - Ação 01 - Locação de imóvel situado na Rua Conde de Leopoldina para atendimento ao almoxarifado.

CLÁUSULA XVI - FISCALIZAÇÃO

Os serviços serão fiscalizados por técnico designado pela CDRJ, denominado simplesmente FISCAL, independentemente de qualquer outra supervisão, assessoramento ou acompanhamento dos serviços que venham a ser determinados pela CDRJ, a seu exclusivo juízo.

CLÁUSULA XVII - VINCULAÇÃO

Este contrato está vinculado ao Processo de Dispensa de Licitação nº 13/2013 (Intranet nº 14.062/2013), seus anexos e à Proposta do LOCADOR.

CDRJ
D/CTRA



CLÁUSULA XVIII - PUBLICAÇÃO

Este Contrato terá eficácia após sua publicação pela CDRJ na imprensa oficial, consoante o disposto no parágrafo único, do artigo 61, da Lei 8.666/93.

CLÁUSULA XIX - FORO

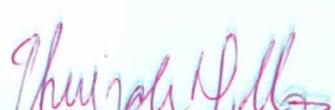
Os contratantes elegem o foro da cidade do Rio de Janeiro - RJ, com renúncia expressa a qualquer outra por mais privilegiado que o seja para nele ser dirimida toda e qualquer dúvida suscitada com a celebração ou execução do presente contrato.

E por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo assinadas, na forma da lei.

Rio de Janeiro - RJ, 17 de Junho de 2013.

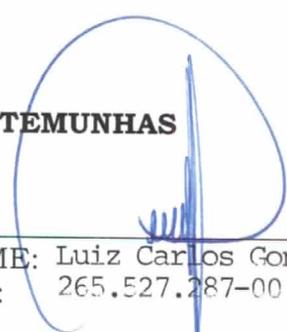


FBC 2007 PARTICIPAÇÕES LTDA
 FELIPE BEDRAN CALIL FILHO
LOCADOR

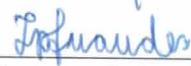


COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
 JORGE LUIZ DE MELLO
LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS



 NOME: Luiz Carlos Gonzaga
 CPF: 265.527.287-00



 NOME: Taiane Paloni Fernandes
 CPF: 125.228.977-48

