

Processo nº 50607.001528/2022-69

Unidade Gestora: SRE-RJ

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL QUE CELEBRAM ENTRE SI A DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES - DNIT E A OSHER & OSHER ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS LTDA.

O DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES – DNIT, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.892.707/0003-72, com endereço na Rua Uruguaiana, nº 174, 8º andar, doravante denominado **LOCATÁRIO**, por intermédio do seu Superintendente Regional no Estado do Rio de Janeiro, Senhor(a) **THIAGO KARIM BUCKER**, BRASILEIRO, CASADO, portador da Carteira de Identidade nº 001****24 SSP MS e do CPF nº ***.552.601-**, e de outro lado a **OSHER & OSHER ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.118.167/0001-45, estabelecida à Rua Para, 50 andar 15, conjunto 141 CV141 M, Consolação, São Paulo, SP, CEP. 01.243-020, doravante denominada **LOCADORA**, neste ato representada pelo Senhor(a) **ELBIO LEANDRO BENITEZ**, ARGENTINO, Solteiro, Administrador, portador da Carteira de Identidade RNE nº ***594*-* CGPI/DIREX/DPF e do CPF nº ***.246.798-**, resolvem celebrar o presente Contrato, que será regido pela [LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991](#) e, subsidiariamente, pela [LEI Nº 8.666, DE 21 DE JUNHO DE 1993](#), legislação correlata e pelo Termo de Referências anexo ao presente (Processo nº 50607.001528/2022-69), sob os termos e condições a seguir estabelecidos:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL (“Contrato”) é a locação para fins não residenciais do 3º andar, localizado na Avenida República do Chile, 230, Centro, Rio de Janeiro, RJ, com área locável aproximada de 1.200 m² (Um mil duzentos metros quadrados), aqui denominado “Imóvel”, bem como o direito de uso de 20 (vinte) vagas de estacionamento localizadas dentro do Edifício Centro Empresarial Presidente Castello Branco, conforme especificações e quantitativos estabelecidos no Termo de Referência, anexo ao presente, com a finalidade de atender às necessidades do LOCATÁRIO.

1.2. O Imóvel encontra-se registrado no 7º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro. O Imóvel será entregue ao **LOCATÁRIO** conforme descrito no Anexo I – Laudo de Vistoria, sendo a **LOCADORA** a única legítima proprietária e possuidora do Imóvel.

1.3. A **LOCADORA** assume total responsabilidade quanto à plena regularização do Imóvel junto aos órgãos públicos competentes, arcando com todo e quaisquer custos ou despesas, notadamente:

- a) junto à Prefeitura do Município do Rio de Janeiro e obtenção do Habite-se;
- b) junto ao INSS;
- c) junto ao Cartório de Registro de Imóveis; e
- d) junto ao Corpo de Bombeiros.

1.4. A **LOCADORA** entrega ao **LOCATÁRIO** o Imóvel descrito e caracterizado na Cláusula 1.1 em perfeito estado de conservação e funcionamento descrito no Anexo I, devendo assim permanecer e ser restituído à **LOCADORA** quando finda ou rescindida a presente locação.

1.5. A **LOCADORA** declara que o Imóvel se encontra livre de ônus, judiciais ou extrajudiciais, hipoteca legal ou convencional, foro ou pensão, gravames, constringções ou encargos de qualquer natureza que possam impedir ou prejudicar a consecução do objeto da presente locação.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

- 2.1. O contrato de locação terá um prazo de 60 (sessenta) meses iniciando-se no **dia 02 de janeiro de 2023** e findando-se no **dia 01 de janeiro de 2028**, quando então será considerada finda a locação, independente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se ao **LOCATÁRIO** a restituir os imóveis completamente livres e desocupados de pessoas e bens.
- 2.2. O presente Contrato poderá ser prorrogado, após o seu vencimento, mediante acordo entre as Partes, estabelecendo desde já, como condição para renovação, a adequação do aluguel ao valor de mercado praticado na época da renovação e a manutenção ou ratificação da garantia ora prestada. O **LOCATÁRIO**, se pretender exercer a faculdade aqui prevista, deverá comunicar seu interesse à **LOCADORA** com antecedência mínima de 6 (seis) meses do vencimento do prazo final da locação.
- 2.3. O presente Contrato poderá ter o valor de aluguel revisado a cada 12 meses (denominado aniversário), em razão da continuidade e intensificação da adoção do trabalho remoto nos órgãos e entidades da administração pública federal, mediante acordo entre as partes, de modo a possibilitar a readequação do espaço locado devido ao implemento de programa de gestão de teletrabalho.
- 2.3.1. A readequação só será possível desde que a área que será devolvida pelo **LOCATÁRIO** seja viável para uma nova locação e preservando assim as facilidades necessárias para tal feito.
- 2.4. O **LOCATÁRIO**, se pretender exercer a faculdade aqui prevista, deverá comunicar seu interesse à **LOCADORA** com antecedência mínima de 06 (seis) meses do aniversário.
3. **CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E REAJUSTES**
- 3.1. O **LOCATÁRIO** pagará mensalmente à **LOCADORA** a importância de R\$40.000,00 (Quarenta mil reais), observado o período de carência concedido na Cláusula 3.8 abaixo e desconto na Cláusula 3.9.
- 3.2. Iniciada a locação, tal como previsto neste instrumento, o aluguel mensal inicial convencionado acima será reajustado a cada 12 (doze) meses, a partir da data inicial de vigência desta locação, de acordo com a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado pelo IBGE, ressalvado o disposto abaixo.
- 3.2.1. Caso a periodicidade de reajustes de aluguéis venha a ser diminuída para período inferior a 12 (doze) meses, o aluguel previsto neste Contrato será reajustado no menor prazo permitido por Lei, a fim de manter o equilíbrio econômico e financeiro do presente Contrato.
- 3.3. Para todos os efeitos deste Contrato, caso o IPCA seja extinto ou se torne proibida a sua utilização, o mesmo será substituído, sucessiva e respectivamente, pelo IGP-DI/FGV (Índice Geral de Preços-Disponibilidade Interna da Fundação Getúlio Vargas), IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), ou por outros índices que venham a substituí-los, ou ainda por índice a ser acordado pelas Partes, sempre visando manter o equilíbrio econômico e financeiro da base inicial deste Contrato.
- 3.4. Havendo a adoção de índice substitutivo, o valor do aluguel será reajustado até o último dia do mês em que o índice for publicado. O valor encontrado passará a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.
- 3.5. Na hipótese acima prevista, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data de cada vencimento, as Partes utilizarão, provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações por ocasião de sua divulgação, dentro do prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados da data da divulgação do mencionado índice.
- 3.6. Independente da data de início da locação, o reajuste do aluguel previsto nesta Cláusula será aplicado todo dia 1º (primeiro) de cada mês previsto para o reajuste.
- 3.7. O aluguel vencerá no último dia de cada mês civil, e seu pagamento será feito pela **LOCATÁRIA** através de **Depósito Bancário**, Banco: SANTANDER, Agência: 2271 Conta Corrente: 13.020121-4, até o 10º (décimo) dia corrente do mês seguinte ao vencimento.
- 3.7.1. O comprovante do depósito no valor disposto na Cláusula 3.1 será documento comprobatório suficiente do adimplemento, pela **LOCATÁRIA**, de sua obrigação mensal de pagamento do aluguel ora convencionado.
- 3.8. A **LOCADORA** concede ao **LOCATÁRIO** o período de 3 (três) meses de carência do Aluguel, compreendidos entre o 1º e o 3º (inclusive) mês deste Contrato, com data-base sendo a data do início deste contrato de locação.
- 3.9. A **LOCADORA** concede ao **LOCATÁRIO** um desconto de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por mês, perfazendo o valor de R\$35.000,00 (Trinta e cinco mil) por mês de aluguel e compreendidos entre o 4º e
- 3.10. o 36º (inclusive) mês deste Contrato, com data-base sendo a data do início deste contrato de locação.
- 3.11. A carência aqui concedida não se aplica ao pagamento dos demais encargos locatícios, tais como taxas condominiais, imposto predial e territorial urbano, seguros e quaisquer outros mencionados neste Contrato,

que serão devidos pelo **LOCATÁRIO**, em sua integralidade, a partir da data inicial de vigência desta locação, conforme indicado na Cláusula 2.1 acima.

4. **CLÁUSULA QUARTA – DOS ENCARGOS**

4.1. Correm por conta do **LOCATÁRIO** o pagamento de (I) todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel a partir da data inicial de vigência desta locação, que devem ser pagos diretamente a cada um dos respectivos prestadores de serviços, (II) despesas ordinárias de condomínio, incidentes sobre o Imóvel e (III) despesas de consumo de energia elétrica e de água, originadas das áreas privativas do Imóvel objeto desta locação.

4.1.1. As despesas ordinárias de condomínio deverão ser pagas no início do mês, equivalente a 30 (trinta) dias de antecedência, para o cumprimento das obrigações condominiais, diretamente à administradora do Edifício Centro Empresarial Castello Branco. O pagamento dessas despesas com atraso implicará no acréscimo das penalidades e dos encargos previstos na convenção de condomínio e na legislação pertinente.

4.1.2. Eventuais taxas incidentes sobre os Imóveis deverão ser pagas pelo **LOCATÁRIO** nas datas dos respectivos vencimentos, diretamente a quem de direito, cabendo ao **LOCATÁRIO** comprovar tais pagamentos à **LOCADORA**, sempre que solicitado, mediante comunicação por escrito com prazo de 5 (cinco) dias úteis para o seu atendimento.

4.1.3. As quantias referentes a pagamentos que eventualmente tenham sido feitos pela **LOCADORA**, de encargos ou obrigações de competência do **LOCATÁRIO**, estabelecidos neste Contrato, deverão ser reembolsados pelo **LOCATÁRIO** no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data em que ele, **LOCATÁRIO**, receber da **LOCADORA** os respectivos comprovantes.

4.1.4. Eventual recebimento de aluguéis ou encargos em valores inferiores ao devido não eximirá o **LOCATÁRIO** da obrigação de complementar o pagamento das diferenças.

4.1.5. De igual modo, não caracterizará alteração ou novação contratual o eventual recebimento de aluguéis ou encargos em atraso, sem os acréscimos previstos neste instrumento.

4.2. A **LOCADORA** garante que o **LOCATÁRIO** terá o direito de auditar as contas do Edifício, com a devida análise dos comprovantes dos encargos descritos acima.

5. **CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS**

5.1. O **LOCATÁRIO** está, desde logo, autorizada a fazer as obras de reforma necessárias à adaptação do Imóvel alugado ao seu ramo de negócio, só ficando essas benfeitorias incorporadas à propriedade se não for possível retirá-las sem danos ao Imóvel. À **LOCADORA** cabe o direito de acompanhar as obras de adaptação, que só poderão ser executadas caso haja concomitante licença dos poderes públicos competentes. Fica desde já entendido e acordado entre as Partes que, não obstante qualquer autorização concedida pela **LOCADORA** o **LOCATÁRIO** para introdução de qualquer benfeitoria ao Imóvel, o **LOCATÁRIO** isentará a **LOCADORA** de qualquer responsabilidade técnica pela referida benfeitoria, permanecendo, perante a **LOCADORA** e terceiros, incluindo órgãos públicos competentes, como a única responsável pela realização da referida obra.

5.1.1. A **LOCADORA** não poderá negar qualquer benfeitoria sem motivo justificado, devendo analisar a solicitação e posicionar-se a respeito em até 15 (quinze) dias corridos. No caso da ausência da resposta da **LOCADORA** no referido prazo, o **LOCATÁRIO** poderá executar a benfeitoria, ressalvadas as responsabilidades dispostas no item 5.1.

5.2. Na hipótese de introdução de modificações ou reformas sem o atendimento aos requisitos previstos nas cláusulas anteriores, a **LOCATÁRIO** estará sujeita às penalidades previstas na Cláusula 7.1, sendo ainda a única responsável, perante os poderes públicos, pelas respectivas multas, bem como pela reposição dos Imóveis no mesmo estado em que se encontravam, tudo sem qualquer ônus ou responsabilidades para a **LOCADORA**.

5.3. As benfeitorias, mesmo as necessárias e úteis, introduzidas com ou sem autorização da **LOCADORA**, não serão indenizáveis nem conferirão ao **LOCATÁRIO** o exercício do direito de retenção, ou composição por perdas e danos, a qualquer título ou tempo.

5.3.1. As adaptações efetuadas pelo **LOCATÁRIO**, os equipamentos, móveis e utensílios de sua propriedade, e que puderem ser retirados ao término do Contrato sem prejuízo ou dano ao Imóvel, serão sempre única e exclusivamente de propriedade do **LOCATÁRIO**.

5.3.2. Para fins deste Contrato, não serão consideradas benfeitorias ou acessões as instalações de natureza móvel, máquinas, equipamentos, móveis e utensílios introduzidas no Imóvel pelo **LOCATÁRIO**, podendo ser removidas findo o Contrato, desde que a inclusão e/ou remoção não modifique ou afete a estrutura e as características do Imóvel.

5.3.3. Findo ou rescindido este Contrato, a **LOCADORA** poderá optar pela reposição do Imóvel em suas condições originais ou vazio, com espaço linear, sem qualquer alvenaria e/ou estruturas de divisórias (conforme

Anexo D), ficando em qualquer dos casos o **LOCATÁRIO** obrigado ao pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios até que o Imóvel seja restituído à **LOCADORA** nas condições descritas, ainda que a **LOCADORA** tenha autorizado tais benfeitorias ou modificações.

5.3.4. Caso a **LOCADORA** opte pela reposição do Imóvel em uma das condições descritas na Cláusula 5.3.3 acima, a **LOCADORA** deverá comunicar esta decisão ao **LOCATÁRIO** em até 90 (noventa) dias antes da data de encerramento do Contrato, de modo que a **LOCATÁRIA** tenha tempo hábil para providenciar as adaptações necessárias no Imóvel.

5.3.4.1. Na hipótese prevista na Cláusula 5.3.4 acima, será de responsabilidade do **LOCATÁRIO** realizar as adaptações estritamente necessárias para a reposição do Imóvel conforme opção escolhida pela **LOCADORA**, nada mais podendo a **LOCADORA** solicitar a esse respeito. Fica, desde já, acordado entre as Partes que as referidas adaptações serão suficientes para o cumprimento do quanto disposto na cláusula 2.1, para todos os fins de direito.

5.3.5. Na hipótese de a **LOCADORA** comunicar ao **LOCATÁRIO** sobre a sua opção pela reposição do Imóvel vazio, com espaço linear, mas sem a observância do prazo mencionado no item 5.3.4 acima, o **LOCATÁRIO** ficará obrigada ao pagamento proporcional, *pro rata temporis*, dos aluguéis e demais encargos locatícios até que o Imóvel encontre-se nas condições solicitadas pela **LOCADORA** para restituição, ficando em qualquer hipótese responsável por providenciar as adaptações necessárias no Imóvel até a data de sua efetiva entrega das chaves.

5.3.6. Na eventualidade de a **LOCADORA** não manifestar sua opção pela reposição do Imóvel vazio, tal manifestação não implicará no pagamento de qualquer indenização e/ou reembolso em decorrência das alterações realizadas nos Imóveis pelo **LOCATÁRIO**.

6. CLÁUSULA SEXTA – DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

6.1. O **LOCATÁRIO** não poderá transferir, ceder, emprestar ou sublocar no todo ou em parte o Imóvel sem o prévio e expresse consentimento da **LOCADORA**, salvo para empresa comprovadamente do mesmo grupo econômico, ou mesmo qualquer de seus sócios, desde que mantida a destinação aqui descrita e com o mesmo objeto do constante neste instrumento, mediante simples notificação escrita do **LOCATÁRIO**. Nessa hipótese, o **LOCATÁRIO** permanecerá como única responsável perante a **LOCADORA**, pelo fiel cumprimento do presente Contrato até o seu término e/ou eventuais renovações.

6.2. Observada a regra contida no item 6.2.2 abaixo, constitui uma faculdade da **LOCADORA** a alienação, a qualquer tempo, do Imóvel a terceiros, hipótese em que, não exercendo o **LOCATÁRIO** o seu direito de preferência dentro do prazo legal, está se obrigará a permitir a visita de pretendentes à compra do Imóvel, mediante aviso prévio de 3 (três) dias úteis, em horário comercial, até a efetiva concretização da venda, sendo que referidas visitas não poderão, em nenhuma hipótese, prejudicar ou impedir as atividades exercidas pelo **LOCATÁRIO** no Imóvel.

6.2.1. Na hipótese de alienação do Imóvel, deverá ser respeitada a vigência do presente Contrato de Locação, cabendo ao **LOCATÁRIO**, para fazer jus a esse direito, providenciar a averbação pertinente junto à matrícula do Imóvel.

6.2.2. A **LOCADORA** fica obrigada a comunicar ao **LOCATÁRIO**, mediante notificação escrita, com aviso de recebimento, qualquer intenção de venda, dação em pagamento ou cessão de direitos sobre o Imóvel locado, contendo todas as condições do negócio, em especial o preço, forma de pagamento e a existência de ônus reais sobre o imóvel objeto de alienação, para que esta, querendo, possa exercer o direito de preferência a que se refere o art. 27 da Lei n.º 8.245/91.

6.3. Fica convencionado que, para os fins e efeitos do artigo 8º da Lei n.º 8.245/91, na hipótese de alienação do Imóvel objeto do presente Contrato, sujeitar-se-á, o adquirente, a todos os termos e condições deste Contrato, sendo, inclusive, inserida cláusula nesse sentido no instrumento correspondente. A **LOCADORA** concorda e autoriza, desde já, que o presente Contrato seja registrado na respectiva matrícula do Cartório de Registro de Imóveis competente, correndo essas despesas por conta do **LOCATÁRIO**, inclusive com relação à baixa quando finda ou rescindida a locação.

6.4. Ocorrendo a desapropriação, amigável ou judicial, do Imóvel ora locado, os aluguéis e encargos serão devidos até a efetiva imissão de posse pelo Poder Expropriante, ficando ambas as Partes isentas do pagamento de indenização.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PENALIDADES

7.1. O não pagamento do aluguel em seus respectivos vencimentos, obrigará ao **LOCATÁRIO**, independente de notificação ou interpelação, ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor corrigido monetariamente na forma deste Contrato, “*pro rata*”, desde o dia do vencimento do aluguel e/ou encargos até seu efetivo pagamento, sem prejuízo de quaisquer outros direitos da **LOCADORA**.

7.2. Todas as obrigações decorrentes deste instrumento serão exigíveis nos prazos e formas ora convencionados, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, podendo importar a infração da Parte Infratora na rescisão de pleno direito do presente Contrato, desde que o inadimplemento não seja sanado em até 60 (sessenta) dias após a data de recebimento de notificação pela outra Parte, ocasião em que a Parte Infratora sujeitar-se-á, além das penalidades previstas em lei, à multa compensatória equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes na época da infração e devolução proporcional da carência concedida. O pagamento da multa contratual não prejudicará o direito da parte inocente de pleitear as perdas e danos, eventualmente cabíveis, os aluguéis e encargos em atraso, independentemente da rescisão do presente instrumento. Esta Cláusula 7.2 não se aplicará para as hipóteses previstas na Cláusula 8.1.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

8.1. Caso o **LOCATÁRIO** venha a solicitar a rescisão do presente Contrato antes de seu término, deverá fazê-lo por escrito à **LOCADORA**, com antecedência mínima de 90 (Noventa) dias da pretensa rescisão, pagando corretamente os aluguéis e demais encargos da locação nesse período, inclusive com as eventuais atualizações monetárias incidentes sobre o aluguel porventura devidas no período, até a efetiva entrega das chaves. Independentemente da comunicação feita dentro do prazo ora estabelecido, a solicitação de rescisão antecipada o **LOCATÁRIO** pagará à **LOCADORA** uma multa equivalente 03 (três) meses de aluguel, por rescisão contratual, multa esta proporcional, nos termos do disposto nos artigos 413 do Código Civil e 4º da Lei nº 8.245/91.

8.2. Caso o **LOCATÁRIO** não cumpra o aviso prévio acima estabelecido, esta deverá pagar indenização à **LOCADORA** equivalente aos alugueres e aos encargos contratuais do período correspondente ao período do aviso prévio, sem prejuízo do pagamento da multa rescisória.

8.3. Em qualquer hipótese, a multa por rescisão e a indenização por falta da observância do aviso deverão ser pagas por ocasião da desocupação, calculada com base no aluguel vigente na ocasião.

8.4. Caso o **LOCATÁRIO** tenha que desocupar os Imóveis antes do vencimento deste Contrato, mas apresente, dentro do prazo de aviso prévio estipulado no item 8.1. acima, uma empresa idônea, previamente aprovada pela **LOCADORA**, e que venha a assinar novo contrato de locação, sem carência e/ou descontos, poderá a **LOCADORA**, a seu exclusivo critério, isentar o **LOCATÁRIO** do pagamento da multa prevista no item 8.1. acima.

8.5. Caso o **LOCATÁRIO** venha a solicitar a rescisão antecipada deverá reembolsar a **LOCADORA** o valor equivalente aos 3 (três) meses de carência por ela concedidos, proporcionalmente ao período do Contrato, conforme disposto nas Cláusulas 3.1 e 3.8 deste instrumento, calculados de acordo com o aluguel vigente no momento da rescisão.

8.6. No caso de atraso na desocupação por parte do **LOCATÁRIO**, esta ficará responsável pelo pagamento adicional de multa equivalente a 1 (um) mês de aluguel vigente a ser paga integralmente à **LOCADORA**, além dos encargos de aluguel, IPTU e condomínio por todo o período adicional que ocupar o imóvel.

8.7. Caso o atraso mencionado no item 8.6. acima seja superior ao período de 1 (um) mês, o **LOCATÁRIO** ficará responsável, ainda, pelo pagamento de multa equivalente ao número integral de meses de atraso multiplicado pelo valor do aluguel vigente.

8.8. O presente Contrato poderá ser rescindido de pleno direito, nas hipóteses de:

- a) desapropriação
- b) destruição total ou parcial do imóvel que impeça a sua utilização por período superior a 60 (sessenta) dias;
- c) prática de infração legal ou contratual que torne inviável a continuidade da locação, desde que devidamente justificado pela Parte que estará solicitando a rescisão do Contrato, e respeitado o direito de defesa da Parte supostamente infratora;
- d) falta de pagamento do aluguel e demais encargos por 03 (três) meses consecutivos;
- e) mútuo acordo.
- f) para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

9. CLÁUSULA NONA – DA GARANTIA

9.1. Como garantia do pleno e fiel cumprimento dos compromissos assumidos no presente instrumento, o **LOCATÁRIO** apresentará Empenho, devidamente autorizada pelo órgão regulador, cujo documento figurará como ANEXO I deste Contrato.

9.1.1. O Empenho deverá equivaler a 6 (seis) vezes o valor do aluguel mensal.

9.2. A não apresentação pelo **LOCATÁRIO**, por sua exclusiva culpa, no prazo máximo de 30 (trinta) dias acima previsto, ou de qualquer outra garantia locatícia com a qual concorde expressamente a **LOCADORA**, ensejará a possibilidade de rescisão do presente Contrato, sem que haja o **LOCATÁRIO** o direito a qualquer reclamação ou indenização, ficando ainda, sujeita à aplicação da penalidade prevista na Cláusula 7.2 deste Contrato.

9.3. A garantia da locação deverá estar válida e eficaz até a efetiva quitação de todas as obrigações do **LOCATÁRIO**.

10. **CLÁUSULA DÉCIMA – DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

10.1. O **LOCATÁRIO** fica desde já obrigada a contratar seguro contra risco de incêndio do imóvel locado, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização da **LOCADORA**.

10.2. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa da **LOCADORA**, a mesma ficará obrigada a pagar, além da multa prevista na Cláusula 7.2, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado que o recebeu e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

11. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

11.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a manter o imóvel ora locado em perfeitas condições de uso, em bom estado de limpeza e higiene, responsabilizando-se pelos seus acessórios e instalações, providenciando os reparos necessários em quaisquer danos causados, a fim de restituí-lo conforme lhe fora entregue.

12. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA VISTORIA**

12.1. O **LOCATÁRIO** se obriga a permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA**, em dia e hora previamente ajustados entre as Partes, com 02 (dois) dias úteis de antecedência, que poderá ser feita por qualquer meio de comunicação, inclusive por telefone, respeitado o quanto disposto na Cláusula 17 deste Contrato.

12.1.1. A **LOCADORA** em razão da vistoria poderá ter acesso a todas as dependências do imóvel, salvo se houver alguma restrição em razão de sigilo de negócios.

12.2. O **LOCATÁRIO** será notificada por carta de eventuais irregularidades ou infrações que forem constadas nas vistorias acima tratadas, para iniciar as providências necessárias para o reparo da infração, em prazo a ser determinado na notificação, sob pena de dar ensejo à rescisão deste Contrato e à simultânea adoção de medidas judiciais pertinentes a compelir o **LOCATÁRIO** a implementar as providências necessárias a sanar a pendência, ou indenizar as despesas necessárias para tanto.

12.2.1. Durante o tempo necessário à regularização da situação de irregularidade do Imóvel denunciada na notificação descrita acima, o **LOCATÁRIO** responderá pelos aluguéis e encargos devidos.

13. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DEVOLUÇÃO DAS CHAVES PELO FIM DO CONTRATO**

13.1. A entrega das chaves para vistoria, após a desocupação do Imóvel, não exonera o **LOCATÁRIO** as obrigações contratuais, inclusive quanto ao pagamento. Essa exoneração somente se verificará em face da assinatura do Termo de Quitação e depois de reparados ou indenizados os danos porventura existentes, de responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

13.2. Fica facultada à **LOCADORA**, no prazo de 30 (trinta) dias anteriores ao término do prazo da presente locação e entrega das chaves, a vistoria prévia do Imóvel, para a constatação de seu estado de conservação, limpeza e manutenção e indicação ao **LOCATÁRIO** de eventuais reparos a seu cargo, em atendimento às condições de devolução do Imóvel previstas neste Contrato.

13.3. Na ocasião da devolução das chaves do imóvel, as Partes procederão sua vistoria final, mediante combinação prévia de dia e hora, fazendo constar um Termo Final de Vistoria, que descreverá eventuais danos a serem reparados pelo **LOCATÁRIO**, ou dará a quitação de suas obrigações, atestando o bom estado de conservação do imóvel.

13.3.1. A celebração do Termo Final de Vistoria, assim como a quitação das obrigações do **LOCATÁRIO** quanto ao estado de conservação do imóvel, não implica o reconhecimento ou indício de quitação das demais obrigações locatícias, tais como pagamento de aluguéis, encargos, impostos, taxas etc.

14. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA OCORRÊNCIA DE SINISTRO**

14.1. Ressalvado o direito previsto na Cláusula 8.8, alínea b, ocorrendo sinistro que destrua total ou parcialmente o imóvel, as Partes deverão avaliar se desejam manter a locação, mediante a suspensão deste Contrato até o término das obras de reparo.

14.2. Na hipótese de perda total do imóvel, obriga-se o **LOCATÁRIO** a entregar imediatamente o imóvel para reconstrução.

14.3. Ocorrendo a destruição parcial, obriga-se o **LOCATÁRIO** a responder proporcionalmente pelo aluguel da parte não atingida, caso a Locatária continue a utilizar parcialmente o imóvel.

15. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

15.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a respeitar e cumprir fielmente o Regulamento Interno e a Convenção de Condomínio do EDIFÍCIO CENTRO EMPRESARIAL PRESIDENTE CASTELLO BRANCO, onde se situa o Imóvel ora locado, constituindo infração a este Contrato quaisquer infringências aos mesmos, os quais, para todos os fins e efeitos legais, passam a fazer parte integrante deste instrumento.

16. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO**

16.1. O processo de dispensa será publicado em extrato no Diário Oficial da União, como condição de sua eficácia, até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, por iniciativa da **LOCADORA** e às expensas da **LOCADORA**.

17. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

17.1. O presente Contrato regula-se por suas cláusulas e pelos preceitos de direito privado e público, pela [LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991](#) e pela [LEI Nº 8.666, DE 21 DE JUNHO DE 1993](#), aplicando-lhe, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos, as disposições de direito privado e, em especial, o CÓDIGO CIVIL – [Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#), e o CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – [Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990](#).

18. **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES**

18.1. Notificações requeridas no contexto do presente Contrato deverão ser feitas no idioma português, por escrito, e deverão ser encaminhadas aos representantes e nos locais a seguir definidos, por meio de uma ou mais das seguintes formas: (i) carta registrada, com comprovante de recebimento, (ii) entrega pessoal, com protocolo assinado, ou, ainda (iii) por meio eletrônico, com confirmação de recebimento.

a) No caso da **LOCADORA**:

A/C: Jonatan Sued

E-mail: jonatan@gruposued.com

Telefone: +54 9 11 3870-1107

b) No caso do **LOCATÁRIO**:

Superintendência Regional do DNIT no Estado do Rio de Janeiro

A/C da Coordenação de Administração e Finanças - CAF/SRE-RJ

(21) 3225-4702/4708

E-mail: srrerj.rj@dnit.gov.br / caf.rj@dnit.gov.br

18.2. Se qualquer uma das Partes modificar seu representante, endereço, telefone, número de fax ou endereço eletrônico, deverá comunicar imediatamente a outra Parte, sob pena de que a comunicação enviada na forma, número e no endereço, físico ou eletrônico, seja tida e aceita como válida, inclusive para todos os fins de pagamento.

19. **CLÁUSULA DÉCIMA NONA - ÉTICA E ANTICORRUPÇÃO**

19.1. As Partes obrigam-se a observar integralmente os preceitos da Lei nº 12.846/2013 e regulamentação de ética e anticorrupção aplicável, declarando conhecer os respectivos textos e que, de nenhuma forma, os desrespeitará ou colocará em risco seus princípios e preceitos.

19.2. Para a execução deste Contrato, nenhuma das Partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto através de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Contrato, ou de outra forma que não relacionada a este Contrato, devendo garantir, ainda, que seus empregados e prepostos ajam da mesma forma.

20. **CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA ELEIÇÃO DO FORO**

20.1. As Partes elegem o foro da Justiça Federal do Rio de Janeiro, na cidade do Rio de Janeiro, para dirimir eventuais conflitos oriundos da inexecução do contrato.

21. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

21.1. Este Contrato constitui o entendimento integral entre as Partes prevalecendo sobre todas e quaisquer correspondências, entendimentos, disposições, contratos e acordos anteriores relativos a seu objeto, vinculando as Partes e obrigando seus eventuais e respectivos sucessores.

21.2. Qualquer aditamento, modificação ou alteração ao presente Contrato somente terá validade quando formalizado mediante a celebração de aditivo contratual pelas Partes.

21.3. O presente Contrato obriga as Partes e seus respectivos sucessores a qualquer título.

21.4. A eventual declaração de ilegalidade, invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade de uma disposição deste Contrato não terá efeito sobre a validade e a eficácia das demais obrigações. Caso a aludida ilegalidade, invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade seja de natureza temporária, o dispositivo atingido terá seus efeitos suspensos até o momento em que cessar o conflito com as Leis Aplicáveis. Todavia, caso a aludida ilegalidade, invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade seja de natureza permanente, as Partes, de comum acordo, estipularão nova disposição que substitua a anterior e preserve o conteúdo da Cláusula ou condição em questão.

21.5. As Partes declaram que estão livres de quaisquer embaraços ou restrições que possam vir a comprometer o adequado cumprimento do presente Contrato.

21.6. As Partes declaram que a assinatura do presente CONTRATO foi devidamente autorizada por seus respectivos órgãos de administração competentes, (i) não exigindo o consentimento de quaisquer outras partes ou terceiros que não tenham sido obtidos, (ii) não constituindo violação de contratos ou entendimentos que vinculem as Partes ou seus respectivos bens, (iii) não constituindo violação de qualquer lei aplicável às Partes; (iv) nem contrariando a previsão dos respectivos documentos constitutivos e societários das Partes. A Parte que eventualmente violar o quanto disposto nesta cláusula deverá indenizar e manter a outra Parte indene frente a qualquer dano ou responsabilização.

E, para firmeza e prova de assim haver, entre si, ajustado e acordado, após ter sido lido juntamente com seu(s) anexo(s), o presente Contrato é assinado eletronicamente pelas partes.

(assinado eletronicamente)
OSHER & OSHER ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA - LOCADORA
ELBIO FERNANDO BENITEZ
Representante

DNIT - LOCATÁRIO
(assinado eletronicamente)
THIAGO CARIM BUCHER
Superintendente Regional do DNIT no Estado do Rio de Janeiro.

TESTEMUNHAS:

(assinado eletronicamente)
CARLOS HENRIQUE CALZAVARA DE LIMA
CPF: ***.668.287-**
RG: ***6705**

(assinado eletronicamente)
JOSÉ LUIZ DE SOUZA
CPF: ***.779.297-**
RG: ***6777**



Documento assinado eletronicamente por **Elbio Leandro Benitez, Usuário Externo**, em 29/12/2022, às 14:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Henrique Calzavara de Lima, Usuário Externo**, em 29/12/2022, às 14:50, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **José Luiz de Souza, Coordenador de Administração e Finanças-Substituto(a)**, em 29/12/2022, às 15:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Carim Bucker, Superintendente Regional no Estado do Rio de Janeiro**, em 29/12/2022, às 16:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

https://sei.dnit.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0,
informando o código verificador **13356115** e o código CRC **81748088**.

Referência: Processo nº 50607.001528/2022-69

SEI nº 13356115



Rua Uruguaiana, nº 174 - 8º andar
CEP 20050-092
Rio de Janeiro/RJ |