

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 057/2012
PROCESSO Nº 50500.088014/2012-26
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº

CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL
LOCALIZADO NA AV. IPIRANGA, Nº 2899
- SANTA CECÍLIA, EM PORTO
ALEGRE/RS, QUE ENTRE SI CELEBRAM A
AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES
TERRESTRES - ANTT E EDITORA VERBO
JURIDICO LTDA.

A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES – ANTT, entidade integrante da Administração Federal Indireta, constituída nos termos da Lei Nº 10.233, de 05 de junho de 2001, situada no SBN Quadra 02 bloco “C” Lote 17 – Brasília-DF, inscrita nº CNPJ/MF sob o nº 04.898.488/0001-77, neste ato representada pelo seu Diretor-Geral, em exercício, senhor IVO BORGES DE LIMA, [REDACTED] portador da carteira de identidade nº [REDACTED], expedida pela [REDACTED] e do CPF nº 019.188.001-97, nomeado pelo Decreto de 20 de maio de 2009, publicado no D.O.U. de 21 de maio de 2009, doravante denominada LOCATÁRIA, e de outro lado EDITORA VERBO JURIDICO LTDA., CNPJ nº 04.119.545/0001-72, situada na Rua Livramento nº 310, Bairro Santa Cecília, CEP nº 90640-130, em Porto Alegre/RS, neste ato representada pelo senhor RICARDO GLIMM, [REDACTED] sob o n. [REDACTED] RG nº [REDACTED] e inscrito no CPF sob nº 922.984.860-34, doravante denominada LOCADORA, neste ato representada por seu PROCURADOR, PORTO IMÓVEIS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 07.461.368/0001-04, situada na Avenida Ipiranga nº 2910, Bairro Santa Cecília, CEP nº 90610-000, em Porto Alegre/RS, neste ato representada pelo senhor LUIZ CARLOS SACILOTO, [REDACTED] RG nº [REDACTED] e inscrito no CPF sob nº 214.081.900-44, resolvem celebrar o presente Contrato de Locação, nos termos do Processo nº 50500.088014/2012-26 e observadas as disposições estabelecidas no inciso X, do art. 24 da Lei nº 8.666, de 21/06/1993 e Lei nº 8.245, de 18/10/1991, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O objeto do presente Contrato é a locação de 1200m² do imóvel localizado na Av. Ipiranga nº 2899 – Bairro Santa Cecília, em Porto Alegre/RS, para fins de instalação da Unidade Regional do Rio Grande do


PROCURADOR GERAL
ANTT

Sul da Agência Nacional de Transportes Terrestres – ANTT, que compreende:

- a) Loja térrea nº 01, frente para a Av. Ipiranga, com aproximadamente 66,66m²;
- b) Loja térrea nº 02, com o respectivo mezanino, frente para a Av. Ipiranga, com aproximadamente 133,33m²
- c) 05 (cinco) pavimentos contínuos: quinto, sexto, sétimo, oitavo andar e a cobertura, com aproximadamente 200m² cada.

1.2 Também faz parte deste Contrato 15 (quinze) vagas de estacionamento no interior do prédio (Terceiro andar), sendo 08 (oito) cobertas e 07 (sete) descobertas.

1.3 A descrição técnica do imóvel compreende entrada com portas de ferro e vidros, piso em porcelanato, pinturas internas em tinta acrílica, 02 (dois) elevadores, 200m lineares de divisórias, luminárias, forro mineral, além de cabeamento de rede elétrica e lógica de acordo com projeto apresentado pela ANTT, anexo a este contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

2.1 Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação necessárias à celebração deste Contrato;

2.2 Entregar à LOCATÁRIA o imóvel objeto deste Contrato, em estado de servir ao uso a que se destina, mediante Laudo de Vistoria, assinado pelas partes, que passará a fazer parte integrante do presente Instrumento;

2.3 Garantir, durante todo o período de locação, o uso pacífico do imóvel locado;

2.4 Responder pelos vícios, defeitos ou débitos, relativos ao imóvel, anteriores à celebração do presente Contrato de locação;

2.5 Fornecer à LOCATÁRIA, mensalmente, o recibo discriminando das importâncias pagas por ela;

2.6 Indicar formalmente um representante e um substituto, para responder na ausência do primeiro, para tratar com a LOCATÁRIA todos os assuntos pertinentes à locação do imóvel objeto do presente Contrato. No ato da indicação deverá ser informado o número do telefone, endereço para correspondência e e-mail;

2.7 Realizar as reformas e adequações, nos termos estabelecidos no Anexo I deste Contrato, sob sua inteira responsabilidade, até a data limite de 28 de fevereiro de 2013.

2.8 Providenciar o Plano de Prevenção e Proteção contra Incêndio (PPCI) do imóvel, considerando-se a legislação vigente;

2

- 2.9 Realizar a manutenção dos elevadores instalados no imóvel;
- 2.10 Conservar a fachada e as áreas comuns do imóvel, inclusive no que se refere à limpeza e pintura;
- 2.11 Ceder à LOCATÁRIA, sem ônus (exceto limpeza e despesas com *coffee break*), o uso do auditório do imóvel, desde que havendo disponibilidade por parte do LOCADOR;
- 2.12 Responsabilizar-se pela estrutura adequada de fornecimento de energia elétrica suficiente para atender as demandas da LOCATÁRIA, contemplando a correta distribuição de circuitos para equilíbrio de cargas bem como o cabeamento necessário;
- 2.13 Pagar pontualmente as despesas de água, luz e tributos municipais, estaduais ou federais e solicitar, posteriormente, conforme disposto no item 3.2, o ressarcimento à LOCATÁRIA por meio de Carta de Solicitação de Ressarcimento, em separado do aluguel.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 3.1 Utilizar o imóvel exclusivamente para suas atividades, não podendo sublocá-lo, cedê-lo ou emprestá-lo no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da LOCADORA;
- 3.2 Ressarcir à LOCADORA as despesas de consumo de água, luz e tributos (impostos, taxas e contribuições) municipais, estaduais ou federais (*pro rata tempore*) que venham a incidir proporcionalmente sobre a área do imóvel locado, como IPTU e TLP, exclusivamente em relação ao período durante o qual a ANTT permanecer ocupando o imóvel, com início da contagem a partir de seu recebimento definitivo;
- 3.2.1 Em virtude de o imóvel não possuir medidores individualizados de consumo, a conta de água deverá ser paga inicialmente pela LOCADORA e, posteriormente, este deverá encaminhar uma Carta de Solicitação de Ressarcimento à ANTT, com o respectivo comprovante de pagamento integral e demonstrativo de cálculo de rateio, proporcional à área ocupada pela ANTT;
- 3.2.2 A conta de luz relativa à área objeto deste Contrato será paga diretamente pela ANTT à LOCADORA e será apurada a partir da instalação, pela LOCADORA, de medidores individualizados de consumo;
- 3.2.3 Quanto às taxas de IPTU/TLP, será aplicada a mesma lógica do que está disposto no subitem 3.2.1, a saber, será pago inicialmente pela LOCADORA e, posteriormente, este deverá encaminhar uma Carta de Solicitação de Ressarcimento à ANTT, com o respectivo comprovante de pagamento integral e demonstrativo de cálculo de rateio, proporcional à área ocupada pela ANTT;




3.3 Manter o imóvel objeto deste Contrato, notadamente no que se refere à conservação de pinturas, portas, fechaduras, vidros, instalações elétricas e hidráulicas, revestimentos de pisos, luminárias, lâmpadas, reatores, etc., nas mesmas condições recebidas, de acordo com o laudo de vistoria, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal;

3.4 Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.5 Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e expresso da LOCADORA;

3.6 Realizar todos os reparos e consertos necessários durante o período de locação do imóvel, desde que os estragos tenham sido ocasionados pela LOCATÁRIA;

3.7 Facilitar o acesso do representante legal da LOCADORA para examinar ou vistoriar o imóvel, sempre que for solicitado expressamente, desde que com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas;

3.8 Manter, durante a vigência do Contrato, apólices de seguro contra incêndio e vendaval para a parte do imóvel objeto deste contrato, no valor mínimo equivalente a 100 (cem) vezes o montante do aluguel, estabelecido neste contrato;

3.9 Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, dirigida a ela, LOCADORA.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DA LOCAÇÃO

4.1 Pela locação do imóvel descrito na Cláusula Primeira, a LOCATÁRIA pagará o valor mensal de R\$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais), totalizando o valor anual de R\$ 696.000,00 (seiscentos e noventa e seis mil reais).

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO

5.1 A LOCATÁRIA obriga-se ao pagamento do aluguel até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante emissão de Ordem Bancária em favor da empresa imobiliária administradora da locação mediante apresentação de boleto.

5.2 Qualquer pagamento somente será efetuado após a comprovação da regular situação da LOCADORA perante o INSS, FGTS, Tributos Federais, Estaduais e Municipais e CNDT (Débitos Trabalhistas) mediante pesquisa *on-line* junto ao SICAF e ao TST ou mediante apresentação de documentos comprobatórios da regularidade fiscal em se tratando de empresa não inscrita no SICAF.




5.3 Fica pactuado que serão devidos pela LOCATÁRIA os encargos da locação a partir da data da emissão do Termo de Recebimento Definitivo de que trata o item 13.2 deste Contrato.

5.4 Os pagamentos referentes ao objeto do presente Contrato serão efetuados pela Unidade Regional da ANTT no Rio Grande do Sul – URRS.

5.5 Nos recibos emitidos pela LOCADORA deverá constar o CNPJ da Unidade Regional do Rio Grande do Sul: 04.898.488/0002-58.

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 Os recursos orçamentários para atender à despesa decorrente deste Contrato estão previstos no Projeto de Lei Orçamentária para 2013 (natureza de despesa nº 339039-10), considerando que os pagamentos somente ocorrerão após o recebimento definitivo do imóvel, previsto para ocorrer a partir de fevereiro de 2013.

6.2 Para cobrir despesas dos exercícios subsequentes serão emitidas Notas de Empenhos à conta da dotação orçamentária prevista para atender despesas de mesma natureza.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTAMENTO E REVISÃO DOS PREÇOS

7.1 O valor mensal do aluguel será reajustado, mediante Termo Aditivo, com base no IGPM (FGV), obedecida a periodicidade mínima de 1 (um) ano, a contar da data do Termo de Recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA.

7.2 Na falta do IGPM (FGV), por qualquer motivo, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o IPC (Fipe) e o IGP (FGV), respectivamente. Caso estes índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito pela média de 03 (três) índices à escolha, de comum acordo, da LOCADORA e LOCATÁRIA, e que reflita a variação da inflação ocorrida no período.

CLÁUSULA OITAVA – DA FISCALIZAÇÃO

8.1 A LOCATÁRIA designará um representante legal, denominado Fiscal, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem durante a vigência do presente Instrumento, anotando em Livro de Ocorrências, onde registrará qualquer fato relacionado à sua execução, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, ou, ainda, comunicando aos seus superiores quando lhe faltar competência para adotar as providências cabíveis, conforme disposto no art. 67 da Lei 8.666 de 1993.

8.2 A fiscalização de que trata este item, não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, ficando esta responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução deste Contrato.




CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

9.1 O prazo de vigência do presente Contrato será de 60 (sessenta) meses, contados da data da sua assinatura, podendo, por interesse da Administração, e mediante acordo entre as partes, ser prorrogado por períodos sucessivos, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

10.1 A LOCADORA poderá dar como rescindido de pleno direito, independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, o presente Contrato, sem que assista à LOCATÁRIA direito a qualquer indenização ou reclamação:

- a) se a LOCATÁRIA não pagar o preço mensal da locação e/ou as despesas e encargos, ou faltar ao exato cumprimento de qualquer outra obrigação legal e/ou contratualmente exigível, de acordo com o previsto nos incisos II e III do art. 9º da Lei do Inquilinato;
- b) se a LOCATÁRIA usar o imóvel objeto desta locação para fins diversos daquele para o qual foi locado;
- c) em caso de destruição ou desapropriação total ou parcial do imóvel objeto do presente Contrato.

10.2 As demais hipóteses para rescisão contratual previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, também se aplicam ao presente Contrato.

10.3 O presente contrato poderá ser rescindido pela LOCATÁRIA, a qualquer momento, antes de decorrido o prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados de sua assinatura, mediante aviso prévio mínimo de 60 (sessenta) dias. Neste caso, a LOCATÁRIA arcará com multa rescisória no valor correspondente a 03 (três) meses de locação vigente à época.

10.4 Após 36 (trinta e seis) meses de locação, o presente Contrato poderá ser rescindido pela LOCATÁRIA, sem indenização, antes do término do seu prazo, devendo esta manifestar tal intenção por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS

11.1 As benfeitorias reconhecidas pelas partes como necessárias, entendidas assim aquelas que têm por finalidades conservar o imóvel ou evitar sua deterioração, serão obrigatoriamente indenizáveis por inteiro, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, podendo, nesse caso, o valor ser deduzido do aluguel.

11.2 As benfeitorias reconhecidas pelas partes como úteis, entendidas assim aquelas que têm por finalidade aumentar ou facilitar o uso do

imóvel, quando autorizadas pela LOCADORA, serão indenizáveis no todo ou em fração a ser objeto de negociação.

11.2.1 As benfeitorias de que trata o subitem anterior, reconhecidas como úteis, porém não autorizadas pela LOCADORA, não serão indenizáveis.

11.3 As benfeitorias reconhecidas, pelas partes, como voluptuárias, entendidas assim aquelas de mero deleite ou recreio para a LOCATÁRIA, que não aumentem o uso habitual do imóvel ainda que o tornem mais agradável, ou que sejam de elevado valor, não serão indenizáveis.

11.3.1 As benfeitorias voluptuárias poderão ser levantadas pela LOCATÁRIA, quando findar a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11.4 As benfeitorias necessárias, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, e as úteis, quando autorizadas, permitem o exercício do direito de retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS PENALIDADES E DAS MULTAS

12.1 O descumprimento total ou parcial de qualquer das obrigações ora estabelecidas, sujeitará a LOCADORA às sanções previstas na Lei nº 8.666, de 1993, garantida a prévia e ampla defesa em processo administrativo.

12.2 O valor das multas aplicadas à LOCADORA e à LOCATÁRIA, por descumprimento das cláusulas deste Contrato, corresponderá a 10% (dez por cento) sobre o valor da fatura.

12.3 O pagamento da multa não exime a LOCADORA da reparação de eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato punível venha a acarretar à LOCATÁRIA.

12.4 A LOCATÁRIA se sujeita à mesma multa quando ocorrer atraso no pagamento, desde que superior a 10 (dez) dias, salvo se o atraso for ocasionado por caso fortuito ou força maior, bem como pelo descumprimento de outras obrigações ajustadas neste Instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA VINCULAÇÃO À PROPOSTA E AO LAUDO DE VISTORIA

13.1 O LOCADOR se obriga ao cumprimento de todos os termos constantes de sua Proposta, datada de 11/08/2012, e do Laudo de Vistoria, que passarão a fazer parte integrante do presente Instrumento, independentemente de qualquer transcrição.

13.2 Após a conclusão das obras de que trata o Anexo I deste Contrato, o LOCADOR comunicará à LOCATÁRIA para providenciar a realização de



vistoria do imóvel, bem como para emissão do Termo de Recebimento Definitivo, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis.

13.3 Fica estabelecido que a LOCATÁRIA somente será responsável pelo pagamento do aluguel a partir da entrega do imóvel (Termo de Recebimento Definitivo).

13.4 Findo o prazo deste Contrato, por ocasião da entrega das chaves, LOCADOR e LOCATÁRIA procederão a uma vistoria do imóvel locado, a fim de verificar se o mesmo encontra-se nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

13.4.1 Caso o imóvel locado encontra-se nas mesmas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal, será firmado conjuntamente o respectivo Termo de Entrega do Imóvel.

13.4.2 Caso o imóvel locado não se encontre nas mesmas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal, a LOCATÁRIA deverá proceder as reformas necessárias e, após seu término, ambos procederão a uma nova vistoria para que, conseqüentemente, seja firmado conjuntamente o respectivo Termo de Entrega do Imóvel.

13.5 O aluguel somente deixará de ser devido após assinatura do Termo de Entrega do Imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

14.1 Fica estabelecido que, na ocorrência de algum fato não previsto neste Contrato, a solução caberá às partes, respeitado o objeto do Contrato, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a Lei nº 8.666, de 1993 e Lei nº 8.245, de 1991, aplicando-lhe, se for o caso, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos estabelecidos na Legislação Civil Brasileira e as disposições do Direito Privado.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO



15.1 A presente contratação tem por fundamento o inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993, em conformidade com os atos constantes do processo administrativo nº 50500.088014/2012-26.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA – DA PUBLICAÇÃO

16.1 Este Contrato será publicado, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666, de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA – DO FORO

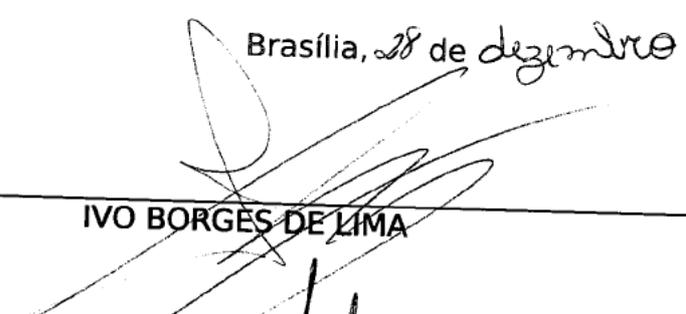
8

17.1 Elegem as partes para conhecer qualquer ação, acessória, preparatória, preventiva, cautelar ou principal, exceção, execução, interpelação, notificação, protesto, vistoria ou execução, decorrente, atinente ou conexas com os negócios jurídicos consubstanciados neste instrumento, o foro da comarca de Porto Alegre/RS, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, lavram este instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor para um só efeito, que depois de lido e achado conforme, vai assinado pelas partes contratantes e duas testemunhas, para que produza seus efeitos jurídicos e legais, comprometendo-se as partes a cumprir e fazer cumprir o presente Contrato em todas as cláusulas e condições.

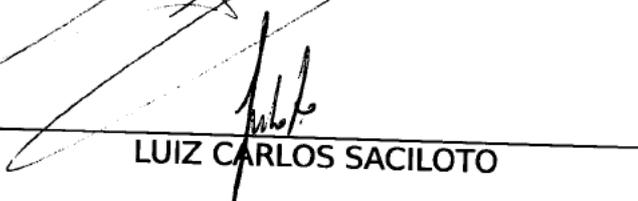
Brasília, 28 de dezembro de 2012.

PELA LOCATÁRIA:



IVO BORGES DE LIMA

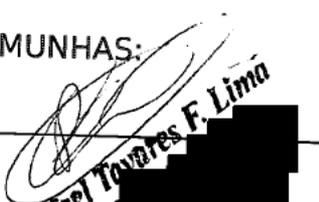
PELA LOCADORA:



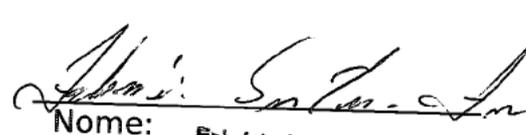
LUIZ CARLOS SACILOTO

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:
RG:


Rafael Torres F. Lima
CPF: [REDACTED]
RG: [REDACTED]

Nome:
CPF:
RG:


Fabricio Santana Farias
CPF: [REDACTED]
RG: [REDACTED]



CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 057/2012
PROCESSO Nº 50500.088014/2012-26
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº

ANEXO I

Relação das reformas e adequações/melhorias a serem executadas pelo LOCADOR, sob sua inteira responsabilidade.

- fornecimento e instalação de piso em porcelanato e luminárias em toda a área de escritórios, objeto deste Contrato;
- fornecimento e instalação de 200m lineares de divisórias de gesso acartonado e vidro, instalados conforme leiaute definido pelo LOCATÁRIO;
- preparar a tubulação de espera para ar condicionado (tipo *Split* e parede), com fornecimento de todos os materiais necessários, conforme leiaute definido pelo LOCATÁRIO;
- fornecimento e instalação de 150 (cento e cinquenta) pontos de rede lógica/telefonia/energia estabilizada, conforme leiaute definido pelo LOCATÁRIO;
- fornecimento e instalação de sistema de monitoramento (câmeras de vigilância e demais equipamentos) nas áreas objeto deste Contrato;
- fornecimento e instalação de cozinha da cobertura, inclusive encanamento, conforme leiaute definido pelo LOCATÁRIO.

PROCURADORIA-GERAL
ANTT