

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 049/2016

PROCESSO Nº 50510.019990/2016-43

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 030/2016

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL
QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA
NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES -
ANTT E A ER1 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.

A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT, entidade integrante da Administração Federal Indireta, constituída nos termos da Lei nº 10.233, de 05 de junho de 2001, situada no SCES/SUL, Lote 10 Trecho 03, Projeto Orla, Pólo 08, Brasília-DF – CEP 70200-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.898.488/0001-77, neste ato representada pelo seu Diretor-Geral, senhor JORGE LUIZ MACEDO BASTOS, [REDACTED] portador da carteira de identidade nº [REDACTED] expedida pela [REDACTED] e inscrito no CPF sob o nº 408.486.207-04, nomeado por Decreto em 16 de abril de 2015, publicado na Edição Extra do D.O.U. de 16 de abril de 2015, doravante denominada LOCATÁRIA, e de outro lado a empresa ER1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.464.694/0001-58, com sede social na Rua dos Pampas, nº 201, bairro do Prado, Belo Horizonte – MG, ora representada por seu sócio a empresa CAYLER IMÓVEIS LTDA inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.730.771/0001-11, com sede social na Rua Diabase, nº 225, bairro do Prado, Belo Horizonte – MG, por sua vez, representada por seu sócio RONE LEJANO ROCHA, [REDACTED] CPF/MF nº 005.013.636-45, RG nº [REDACTED], doravante denominada LOCADORA; têm entre si justa e contratada a locação do imóvel abaixo caracterizado, autorizada nos termos do Processo Administrativo nº 50510.019990/2016-43, que instruiu a Dispensa de Licitação nº 030/2016, e observadas as disposições estabelecidas no inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/93, na Lei nº. 8.245/91, mediante cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 Este Termo de Contrato tem como objeto a locação do 5º (quinto) andar, salas 501 a 522, e suas dependências, do Edifício Cayler Offices, situado Rua Jaceguai, nº 208, Bairro Prado, em Belo Horizonte/MG, totalizando uma área de aproximadamente 1.497,49m² (Hum Mil, Quatrocentos e Noventa e Sete vírgula Quarenta e Nove Metros Quadrados), com direito de uso de 21 (vinte e uma) vagas no 1º pavimento, dentre as numeradas de 01 a 53, 60 a 63 ou 65 a 68 e 1(uma) vaga de carga e descarga, localizada no estacionamento térreo do prédio, coberta na área privativa de doca, dentre as de número 01 ou 02, em

conformidade com LAYOUT (ANEXO I) e MEMORIAL DESCRITIVO (ANEXO II) deste Contrato, para abrigar as instalações da Unidade Regional de Minas Gerais da ANTT.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1 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 50510.019990/2016-43.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA ENTREGA DO IMÓVEL

3.1 O imóvel será entregue, pronto para uso imediato, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da assinatura deste instrumento, em conformidade com o memorial descritivo e layout (ANEXOS I e II) a serem executados pela LOCADORA, exclusivamente para atendimento a demanda da LOCATÁRIA.

3.1.1 Caso haja impossibilidades de ordem técnica que exijam mudanças ou remanejamento no layout e/ou no memorial descritivo (ANEXO I e II), a LOCADORA repassará as demandas necessárias para LOCATÁRIA, que deverá dar seu aceite na modificação em até 48 (Quarenta e Oito) horas, ficando a LOCADORA, após esse prazo, autorizada a proceder com as devidas adequações e ajustes, livres de quaisquer mora, dolo ou prejuízo.

3.2. Executadas as obras de adequação e implantação de layout definido pela LOCATÁRIA, o imóvel será entregue pela LOCADORA à LOCATÁRIA que lavrará o Termo de Recebimento das Chaves, por Comissão designada para esta finalidade.

3.3 Recebidas as chaves, a LOCATÁRIA disponibilizará de até 03 (três) dias úteis para realizar vistoria e lavrar o Termo de Recebimento Provisório do Imóvel, por Comissão de Recebimento designada para esta finalidade.

3.3.1 Caso o as condições do imóvel estejam em conformidade com o previsto no presente contrato, serão lavrados o Termo de Recebimento Provisório e Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel, de forma concomitante, por Comissão designada para esta finalidade.

3.3.2 Caso sejam verificadas pequenas inconformidades nas condições do imóvel em relação ao previsto no contrato, relativas a meros itens de acabamento e reparos, **que NÃO impeçam a ocupação** e o desempenho das atividades da LOCATÁRIA, será firmado o Termo de Recebimento Provisório do Imóvel, por Comissão designada para esta finalidade; a LOCADORA será formalmente comunicada por escrito sobre as pendências apuradas e terá o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis para solucioná-las, sem prejuízo da aplicação de multa prevista por atraso na entrega do imóvel conforme estabelecido no item 17.2.

3.3.3 Caso sejam verificadas inconformidades nas condições do imóvel em relação ao previsto no contrato, **que impeçam a ocupação** e o desempenho das atividades da LOCATÁRIA, serão as chaves devolvidas, firmado Termo de Devolução das Chaves, e NÃO serão lavrados os Termos de Recebimento Provisório ou Definitivo do Imóvel; a LOCADORA será formalmente comunicada por escrito sobre as pendências apuradas e terá o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis para solucioná-las, sem

prejuízo da aplicação de multa prevista por atraso na entrega do imóvel estabelecida no item 17.1.

3.3.4 Eventuais atrasos decorrentes do fornecimento e montagem de mobiliário e/ou fornecimento dos Racks, Switches, Path Panels e Voice Painel, itens de propriedade da ANTT e necessários para instalação de rede de lógica, são responsabilidade da LOCATÁRIA, não podendo configurar como premissas impeditivas para entrega e emissão do Termo de Recebimento Provisório ou Definitivo do Imóvel.

3.3.5 Sobre o prazo de até 03 (três) dias úteis em que o imóvel ficará disponível para realização da vistoria e lavratura do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel não incidirá pagamento de aluguel ou se iniciará a contagem do prazo de carência/isenção.

3.4 Após a correção das inconformidades apontadas no documento enviado pela LOCATÁRIA, observados o memorial descritivo e o layout (ANEXO I e II), a LOCATÁRIA, no prazo de 03 (três) dias úteis, realizará nova vistoria no imóvel e firmará Termo de Recebimento Provisório ou Definitivo do Imóvel, conforme o caso (recusa do imóvel ou realização de ajustes).

3.5 Fica acordado entre as partes que a LOCADORA conferirá à LOCATÁRIA a carência/isenção do valor do aluguel nos primeiros 30 (trinta) dias, contados da emissão do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel.

3.6 No mencionado período de carência dos primeiros trinta dias, a LOCATÁRIA ficará responsável apenas pelo pagamento mensal dos valores relativos aos impostos (IPTU e Taxa de Bombeiros), Taxa de Condomínio e conta de fornecimento de energia elétrica e água, todos calculados proporcionalmente ao período de efetiva ocupação do prédio por parte da ANTT, considerando-se como marco inicial a data de lavratura do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

4.1 O presente contrato terá vigência de 63 (sessenta e três) meses, contados de sua assinatura.

4.1.1 Integra a vigência do contrato o prazo máximo de 90 (noventa) dias para entrega do imóvel pronto para uso imediato, contados da assinatura deste instrumento, conforme constante da supracitada Cláusula Terceira, Item 3.1.

4.1.2 A efetiva locação do imóvel se dará pelo prazo de 60 (sessenta) meses, iniciando-se na data de assinatura do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel, nos termos do art. 3º, da Lei 8.245/1991, podendo, por interesse das partes contratantes, ser prorrogado por períodos sucessivos, mediante celebração de Termo Aditivo.

4.1.3 Conforme disposto na Cláusula Terceira, Item 3.4, haverá carência/isenção do valor do aluguel nos primeiros 30 (trinta) dias, contados da data de assinatura do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel.

4.1.4 Os efeitos financeiros para fins de pagamentos das taxas, impostos, despesas de energia elétrica e reajustes relativos ao imóvel iniciar-se-ão a partir da data de assinatura do Termo de Recebimento Provisório do imóvel.

4.1.5 Nos termos do art. 4º, da Lei nº 8.245/91, durante o prazo estipulado da locação não poderá a LOCADORA reaver o imóvel locado.

4.1.6 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º, da Lei nº 8.245/1991, cabendo à LOCADORA promover a averbação do contrato junto à matrícula do imóvel.

4.1.7 Findo o período de locação, em caso de manutenção do interesse da LOCADORA em alugar o imóvel objeto deste Contrato, esta dará preferência à LOCATÁRIA para renovação do presente instrumento contratual, ressalvada a atualização do valor de mercado.

4.1.8 A locação somente terminará com a devolução das chaves do imóvel e prova de quitação de todas as obrigações e encargos da locação, contra recibo da LOCADORA, não se considerando como término da locação o ato de abandonar as chaves do imóvel, nem a sua entrega a quem quer que seja.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

5.1 Entregar à LOCATÁRIA o imóvel objeto deste Contrato, em estado de servir ao uso a que se destina e em conformidade com os ANEXOS I e II deste instrumento, mediante Laudo de Vistoria Inicial, assinado pelas partes, que passará a fazer parte integrante do presente Instrumento;

5.2 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;

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

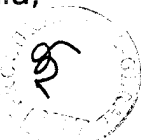
5.4 Responder pelos vícios, defeitos ou débitos, relativos ao imóvel, anteriores à celebração do presente Contrato de locação;

5.5 Fornecer à LOCATÁRIA, mensalmente, o recibo discriminando as importâncias pagas por ela;

5.6 Auxiliar à LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

5.7 Se existentes, pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;



g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

5.8 Indicar formalmente um representante e um substituto 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;

5.9 Realizar, sob sua inteira responsabilidade, as reformas e adequações para implementação do layout definido pela LOCATÁRIA, nos termos estabelecidos na Cláusula Terceira deste Contrato;

5.10 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

6.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

6.2 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;

6.3 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

6.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

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

6.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do art. 26, da Lei 8.245/1991;

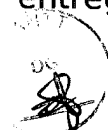
6.7 Responsabilizar-se pelos reparos necessários referentes aos serviços de hidráulica, elétrica, pintura e marcenaria, nos casos de danos provocados por seus agentes e funcionários, ou visitantes autorizados;

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

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

6.10 Responsabilizar-se pelos pedidos de ligação de energia elétrica e água, junto às concessionárias e transferência imediata da titularidade das contas para seu nome.

6.10.1. A LOCATÁRIA obriga-se a efetuar o pagamento das contas de energia elétrica e água do imóvel, solicitando o consumo final na concessionária, e apresentando-os à LOCADORA quando da entrega do imóvel.



6.11 Responsabilizar-se pelo pagamento do prêmio pelo seguro contra incêndio, proporcional à área locada do imóvel, contratado pelo Condomínio em Companhia de Seguros de sua livre escolha.

6.11.1. Nesse caso, o pagamento do prêmio se dará diretamente ao Condomínio em conjunto com a taxa mensal de condomínio.

6.11.2. Caso o seguro da edificação não seja feito pelo Condomínio, a LOCATÁRIA deverá contratar isoladamente tal encargo, proporcional a área ocupada, sendo o PRÊMIO calculado sobre o valor venal atualizado do imóvel locado, avaliado nesta data em R\$ 11.900.000,00 (Onze Milhões e Novecentos Mil Reais), que deverá corresponder ao valor da cobertura mínima e será renovado anualmente, também com base no valor venal apurado na época da renovação.

6.11.3. Em qualquer hipótese, a LOCADORA será a beneficiária da indenização em caso de sinistro.

6.12 Responsabilizar-se pelo pagamento da Taxa de Incêndio, tributo estadual cobrado anualmente de imóveis comerciais, referente ao imóvel objeto da locação, independente da sua data de cobrança e vencimento pelo governo estadual.

6.12.1. O valor da Taxa de Incêndio será cobrado proporcionalmente ao período de ocupação do imóvel pela LOCATÁRIA.

6.13 Responsabilizar-se pelas despesas ordinárias de condomínio, que poderão ser reajustadas por convenção de condomínio, sendo entendidas como aquelas necessárias à sua administração, tais como:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

6.13.1 A LOCATÁRIA é responsável pelo pagamento das despesas ordinárias de condomínio, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação de rateio e previsão orçamentária



6.14 Responsabilizar-se pelo pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, imposto municipal cobrado anualmente, referente ao imóvel objeto da locação, independente da sua data de cobrança e vencimento pelo município.

6.14.1. O valor do IPTU será cobrado proporcionalmente ao período de ocupação do imóvel pela LOCATÁRIA.

6.15 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;

6.16 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

6.17 Responsabilizar-se pela regularização em relação a **REGISTROS, INSCRIÇÕES, MATRICULAS OU ALVARÁS** ou outros procedimentos exigidos por órgãos públicos ou particulares, entidades de classe e outros, para desempenho de suas atividades.

6.17.1. Fica estabelecido que a não autorização para funcionamento ou seu impedimento por qualquer motivo não é responsabilidade da LOCADORA, não podendo tal fato constituir motivo para rescisão do contrato, atraso do pagamento do aluguel ou demais encargos.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS

7.1 A LOCATÁRIA não poderá em nenhuma hipótese fazer ou proceder benfeitorias ou construção no imóvel sem prévia anuência, por escrito da LOCADORA, quando deverão ser estabelecidas as condições para a realização das benfeitorias ou construções.

7.2 As benfeitorias necessárias, entendidas como reparos de caráter urgente que possam prejudicar ou impedir o exercício das atividades da LOCATÁRIA, serão obrigatoriamente indenizáveis por inteiro, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, podendo, neste caso, o valor ser deduzido no aluguel, com prévia notificação da LOCATÁRIA.

7.3 As benfeitorias, reconhecidas pelas partes como úteis, assim entendidas como 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.

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

7.3.2 Se realizadas sem autorização, a LOCATÁRIA que efetivar benfeitorias ou construções, quer sejam ÚTEIS OU VOLUPTUÁRIAS, ficará obrigada a removê-las se a LOCADORA assim o desejar, deixando o imóvel no estado em que foi inicialmente locado, conforme laudo de vistoria.

7.4 A LOCATÁRIA entregará à LOCADORA, caso esta venha a solicitar, após qualquer alteração e/ou modificação no imóvel locado, cópia do respectivo projeto executado. ✓



CLÁUSULA OITAVA – DO VALOR

8.1 O valor mensal do aluguel, correspondente à área útil total aproximada de 1.497,49m², será de R\$ 70.000,00 (Setenta Mil Reais), a vigorar a partir do trigésimo primeiro dia a contar da data de assinatura do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel.

8.1.1 O valor por metro quadrado de área útil do imóvel corresponde a R\$ 46,74 (quarenta e seis reais e setenta e quatro centavos), incluídas as áreas destinadas às 22 (vinte e duas) vagas de garagem, disponibilizadas para a LOCATÁRIA.

8.1.2 O valor global deste Contrato para o período de 60 (sessenta) meses perfaz o montante de R\$ 4.130.000,00 (Quatro Milhões, Cento e trinta Mil Reais), desconsiderados os possíveis reajustes anuais, levando em conta o período de carência inicial de 30 (trinta) dias, concedido por mera liberalidade da LOCADORA.

CLÁUSULA NONA – DO PAGAMENTO

9.1 Os aluguéis vencerão no dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao vencido e deverão ser pagos pela LOCATÁRIA, impreterivelmente, até o vencimento, em qualquer agência bancária integrada ao sistema de compensação, através de boleto bancária ou por meio de crédito em conta a favor da CAYLER IMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 41.730.771/0001-11, no Banco ITAÚ, Agência 8917, Conta nº 13.049-7, valendo os créditos contidos na referida conta, no vencimento, como quitação dos aluguéis devidos.

9.1.1 A vigência dos alugueis terá início na emissão do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel, considerando-se 30 (trinta) dias de carência do valor do aluguel, sendo que caso a entrega das chaves não seja feita no dia 25 (vinte e cinco) do mês, o primeiro aluguel será pago proporcionalmente.

9.2 A LOCADORA é responsável pelos dados da conta corrente, por ela fornecidos, e constantes do subitem anterior. Caberá única e exclusivamente à LOCADORA a informação a respeito de qualquer alteração de referidos dados, bem como a retificação de qualquer incorreção por ela cometida.

9.2.1. Se não houver a informação de alteração ou retificação em tempo hábil e por escrito, as quantias depositadas pela LOCATÁRIA serão dadas como quitadas, cabendo à LOCADORA as providências cabíveis para regularização e recuperação dos valores em questão.

9.3. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis do vencimento.

9.4 Caso não seja recebido o documento para pagamento em até 5 (cinco) dias antes do vencimento, a LOCATÁRIA deverá notificar a LOCADORA para emissão de segunda via do documento de cobrança.

9.5 Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

9.6 Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou

nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

9.7 Havendo erro na nota de cobrança ou circunstâncias que impeçam a liquidação da despesa, o Fiscal deste Contrato devolverá a nota de cobrança à LOCADORA, ficando pendente o pagamento até a solução das pendências. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação ou reapresentação do documento fiscal, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

9.8 Nos recibos emitidos pela LOCADORA deverá constar o CNPJ da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres nº 04.898.488/0001-77.

9.9 A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

9.10 Será considerada a data de pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

9.11 O não pagamento de aluguéis e encargos locativos legais e contratuais pela LOCATÁRIA até o seu vencimento acarretará, automaticamente, aplicação de multa de 5% (cinco por cento), a ser calculada sobre o valor total do débito. Após 20 (vinte) dias, o débito será encaminhado ao Departamento Jurídico da empresa para cobrança.

9.11.1 Caso o atraso exceda a 1 (um) dia, incidirão ainda, juros de 2% (dois por cento) ao mês, independente da tomada das medidas judiciais cabíveis para o recebimento.

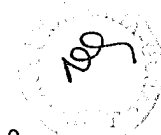


9.11.2 No caso de ajuizamento de ação de cobrança, serão ainda devidos pela LOCATÁRIA as despesas decorrentes de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito mais correção monetária cumulativamente até a efetiva liquidação.

9.12 Se, na vigência da locação, tolerar a LOCADORA, direta ou indiretamente, o atraso ou demora no pagamento dos aluguéis e outras obrigações quaisquer constantes deste contrato, tal fato não poderá jamais ser considerado como modificação das condições contratuais, que permanecerão em pleno vigor para todos os efeitos jurídicos, como se nenhuma concessão houvesse sido feita e sem qualquer direito à novação do artigo 360 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1 Os valores dos aluguéis mensais serão reajustados anualmente, ou no menor período que seja admitido por lei, com base na variação do índice IGPM-FGV, ocorrida no período, a contar da data de assinatura do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel.

10.2 Na falta do IGPM (FGV), por qualquer motivo, fica desde já estabelecido que o índice substituto seja 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. *wj*



10.3 O reajuste, decorrente da aplicação do índice de correção prevista no item 10.1 supra, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com prorrogação de vigência ou outra alteração contratual que dependa de celebração de termo aditivo.

10.4 Se a variação do indexador adotado implicar reajuste desproporcional ao preço médio do mercado para a presente locação, a LOCADORA aceitará negociar o valor do aluguel de forma a adequá-lo a preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1 As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento da União, para o exercício de 2016, na classificação abaixo:

Gestão/Unidade: 39250/393001

PTRES: 109833

Fonte: 0129039269

Elemento de Despesa: 339039-10

Programa de Trabalho: 26.125.2087.869U.0001

Nota de Empenho: _____

11.2 No(s) exercício(s) seguinte(s), correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

12.1 A LOCATÁRIA autoriza a LOCADORA, por si ou por quem esta indicar, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel locado, ficando desde já avençado que a LOCADORA vistoriará o imóvel em horário previamente combinado com a LOCATÁRIA.

12.2 Fica facultado à LOCATÁRIA colocar logotipos, placas e cartazes no imóvel locado, desde que obedeça à legislação pertinente à espécie, a convenção de condomínio e seus regimentos internos, se responsabilizando, ainda, por todo e qualquer custo decorrente dessa opção.

12.3 Restando, no mínimo, 60 (sessenta) dias para o término da locação, as partes procederão, em conjunto, uma vistoria no imóvel locado para a apuração de eventuais alterações havidas no seu estado, seus acessórios e pertences, para, após efetuadas as requeridas reparações, proceder a entrega e recebimento de chaves e quitação das obrigações contratuais.

12.4 Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras e serviços para reparação do imóvel, as partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela LOCATÁRIA, ficando facultado a esta, contudo, indenizar a LOCADORA pelo valor correspondente às reparações a serem feitas, desde que estejam LOCADORA e LOCATÁRIA acordadas com o correspondente orçamento.



12.5 A LOCATÁRIA, a seu critério, poderá solicitar a vistoria no imóvel locado com maior antecedência, de modo que os reparos estejam coincidentemente concluídos até a data estabelecida para sua devolução.

12.6 A locação somente terminará com a devolução das chaves do imóvel e prova de quitação de todas as obrigações e encargos da locação, contra recibo da LOCADORA, não se considerando como término da locação o ato de abandonar as chaves do imóvel, nem a sua entrega a quem quer que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

13.1 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.

13.2 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, ficando esta responsável pelos danos causados diretamente à LOCATÁRIA ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução deste contrato, obrigação essa também estendida à LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO

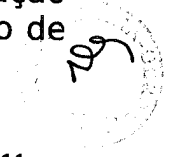

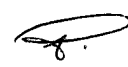
14.1 Fica vedada a cessão da locação, a sublocação ou o empréstimo, a qualquer título, do imóvel locado, seja no todo ou em parte, sem que haja a prévia anuência, por escrito, da LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO

15.1 O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, bastando mera notificação extrajudicial e sem que assista à LOCATÁRIA ou à LOCADORA direito a qualquer indenização ou multa, nos seguintes casos:

- a) Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que impeça sua ocupação, mesmo sem culpa da LOCATÁRIA e dos que estão sob sua responsabilidade;
- b) Processo de desapropriação, total ou parcial;
- c) A LOCADORA não efetive a entrega do imóvel devidamente adequado, salvo pendências permitidas, em conformidade com a Cláusula Terceira deste instrumento, em até 150 (cento e cinquenta) dias contados a partir da data de assinatura deste instrumento;
- d) Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade da esfera administrativa a que está subordinada a LOCATÁRIA e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato.

15.2 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.



15.3 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

15.4 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO PRAZO CONTRATUAL

16.1 Se a LOCATÁRIA rescindir o contrato ou devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo de 60 (sessenta) meses, definido na Cláusula Quarta, pagará à LOCADORA a multa compensatória de 03 (três) aluguéis, calculados sobre o valor do aluguel vigente à época da rescisão deste.

16.1.1 Com a finalidade de ressarcir os investimentos feitos pela LOCADORA nas benfeitorias e na adequação e implantação de layout específico da LOCATÁRIA realizadas no imóvel, executados especial e exclusivamente para atender aos objetivos e necessidades da LOCATÁRIA, na devolução antecipada do imóvel deverá ser acrescida multa indenizatória calculada da seguinte forma:

- a) O valor correspondente a 12 (doze) aluguéis vigentes à época da devolução antecipada, caso ocorra em até 18 (dezoito) meses decorridos da assinatura do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel;
- b) O valor de 06 (seis) aluguéis vigentes à época caso a devolução antecipada ocorra entre o 19º e 30º mês de locação;
- c) O valor de 03 (três) aluguéis vigentes a época caso a devolução antecipada ocorra do 31º mês de locação até o final do prazo contratual.

16.2 As multas pactuadas nesta cláusula têm validade a partir da assinatura deste instrumento, independentemente da data do Termo de Recebimento Provisório ou Definitivo do Imóvel.

16.3 No caso de rescisão culposa, motivada pela infração de qualquer cláusula deste contrato, inclusive se rescindido o contrato através da sentença em ação de despejo por falta de pagamento; a LOCATÁRIA, além das penalidades previstas nos itens 16.1 e 16.1.1 supra, responderão por perdas e danos ocasionados ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS PENALIDADES E DAS MULTAS

17.1 A não entrega do imóvel nas condições estabelecidas e segundo o layout definido pela LOCATÁRIA, no prazo fixado de 90 (noventa) dias a contar da data de assinatura deste contrato, ensejará, em prejuízo da LOCADORA, automaticamente, aplicação de multa de 5% (cinco por cento) do valor mensal de aluguel por cada dia de atraso, limitado a 01 (hum) aluguel a cada trinta dias de atraso.

17.2 Caso a entrega do imóvel seja realizada através da emissão do Termo de Recebimento Provisório, incidirá a partir do 11º (décimo primeiro) dia da

emissão do mesmo, caso não tenha sanado todas as inconformidades citadas, multa de 0,5% ao dia do valor do mensal aluguel até a resolução total das mesmas.

17.3 A incidência das multas estabelecidas nos itens 17.1 e 17.2 cessará com a lavratura do Termo de Recebimento Definitivo.

17.3.1 A emissão do Termo de Recebimento Provisório não suspende a aplicação de multa por atraso na entrega do imóvel devidamente adequado, mas somente funciona como marco para início da contagem do prazo de carência/isenção e posterior cobrança de aluguel.

17.4 As partes estipulam, caso incidam as multas previstas nos itens 17.1 e 17.2 supra, que os valores correspondentes deverão ser abatidos no valor nominal do aluguel cobrado da LOCATÁRIA no mês subsequente.

17.5 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, por parte da LOCADORA sujeitará, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, pelo prazo de até dois anos;

c) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

17.6 Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

17.7 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

17.8 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

17.9 As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

17.10 As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DOS CASOS OMISSOS

18.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA PUBLICAÇÃO

19.1 Este contrato será publicado, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o parágrafo único do art. 61, da Lei nº 8.666/93.


CLÁUSULA VIGÉSSIMA – DO FORO

20.1 Fica eleito o Foro da Justiça Federal – Seção Judiciária de Belo Horizonte – MG, onde está localizado o imóvel, para dirimir quaisquer litígios decorrentes deste contrato ou da locação nele pactuada.

E assim, por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente Instrumento Contratual, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito, juntamente com duas testemunhas instrumentais, para que produza os devidos efeitos legais.

Brasília, 10 de novembro de 2016.

PELA LOCATÁRIA:



JORGE LUIZ MACEDO BASTOS
Diretor Geral

PELA LOCADORA:



RONE LEJANO ROCHA

TESTEMUNHAS:



Nome: SIRLEY R. RAMOS


CPF: _____

CI: _____

Nome: _____

CPF: _____

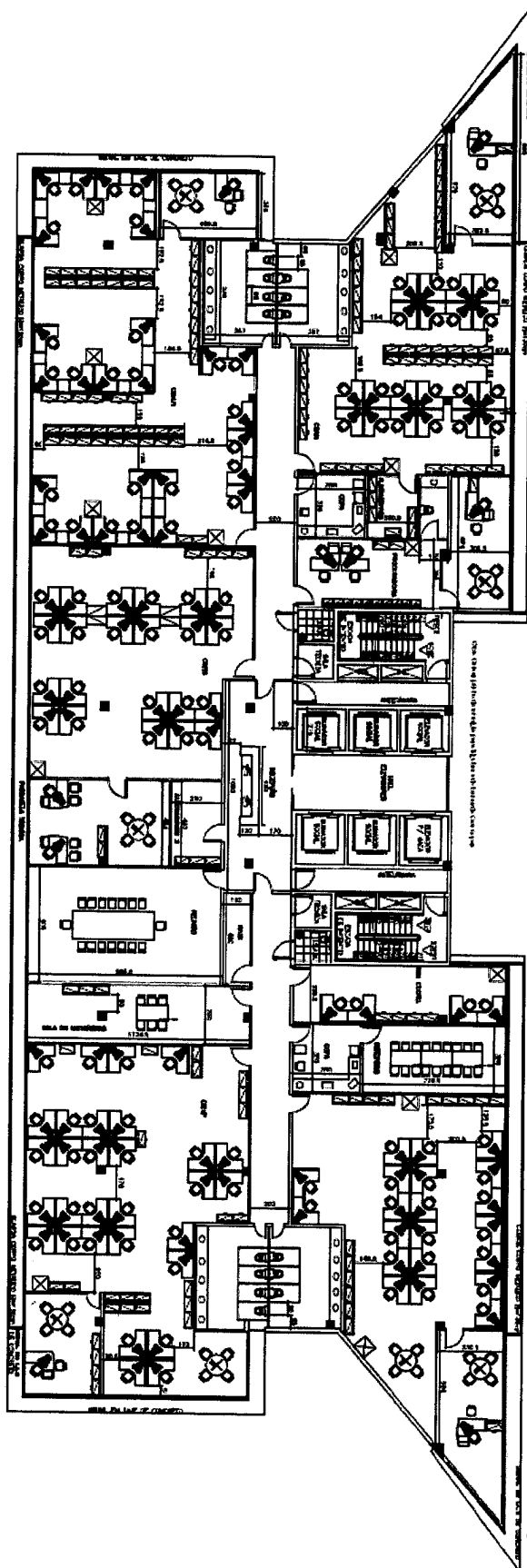
CI: _____



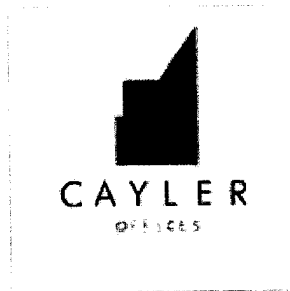
Antonia Leidijane M. Varão
CPF nº _____
RG nº _____



ANEXO I - LAYOUT



ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO

**MEMORIAL DESCRITIVO PRELIMINAR**

IMÓVEL: 5º PAVIMENTO com aproximadamente 1.497,49 M2, (hum mil quatrocentos) – Edifício Cayler Offices – Rua Jaceguai 208/Rua dos Pampas 201 – bairro Prado –BHTE/MG.

1- CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTAIS DA EDIFICAÇÃO

Edificação com arquitetura diferenciada padrão luxo, 06 elevadores, 312 vagas de estacionamento, docas, fachada em pele de vidro, hall decorado, portaria 24 horas, port couchê, pavimentos com layout multiuso, condomínio econômico com re-uso de água e iluminação de baixo consumo (LED), pavimentos com 1.497,49 m2, excelente logística próximo ao metrô e dezenas de linhas de ônibus, localização nobre no entroncamento dos principais corredores de transporte da cidade.

Descrição do Imóvel:

Andar localizado no 5º pavimento, composto por laje corrida com aproximadamente 1.497,49 m2, 02 banheiros PNE, 02 salas técnicas, hall de elevador e 02 escadas de incêndio.

Fachadas:

- Fachada em vidro (pele de vidro) semi refletivo cinza 8,00 mm com básculas e esquadria em alumínio anodizado.
- Pintura em textura tipo lisa granulada, cores cinza grafite e cinza prata.
- Guarda Corpo (H = 1,40 metros) com brise em alumínio anodizado.
- Passarela Técnica com piso em concreto regularizado para condicionamento de aparelhos de ar condicionado.
- Medidores individualizados de elétrica tipo TAF e hidráulica.
- Escadas de Incêndio em com piso em concreto regularizado com corrimão em aço galvanizado pintados na cor cinza, paredes com textura tipo rolada na cor branco gelo.



Hall de Elevadores:

- 06 elevadores marca Thyssen Krupp, cabine para 16 pessoas em inox pé direito 2,40 metros, luminárias em LED.
- Piso, aduelas e rodapés em granito Cinza Paris
- Paineis ao entorno dos elevadores em madeira cor ameixa
- Teto em gesso com iluminação indireta em sancas laterais

I.S. PNE Feminino / Masculino:

- O piso e parede até 1,30 metros em porcelanato Mineral Argento Portobello 60 x 60, paredes até o teto aplicada textura lisa granulada cor argento.
- Teto - Forro em gesso emassado e pintado.
- Portas - Em madeira, marcos e alisares na cor branca com fechadura marca PADO.
- Louças - Vaso para PNE cor branca linha Riviera.
- Lavatório: Cuba de apoio Celite torneiras marca Pressmatic cromada.
- Barras laterais vaso, lavatório e portas em inox.
- Iluminação com luminária tipo embutir 20 x 20 em LED

Salas Técnicas:

- Piso em cerâmica branca antiderrapante 45 x 45 marca Eliane
- Portas em madeira, marcos e alisares na cor branca com fechadura marca PADO
- Paredes em Dry Wall emassadas e pintadas na cor branca
- Teto com forro em gesso liso emassado e pintado na cor branca
- Iluminação com luminária tipo embutir 20 x 20 em LED

Laje Pavimento:

- Piso em porcelanato retificado branco fosco 63 x 63 Biancogres (Linha Sensation Snow) ou similar, rodapés em porcelanato/cerâmica e soleiras em granito cinza paris ou similar.
- Teto em forro mineral tipo tegular, gesso acartonado liso ou similar
- Paredes internas em Dry Wall com isolamento acústico em lã de vidro emassadas e pintadas na cor branco gelo, fechamentos e posicionamento a ser definido em layout.
- Banheiros revestidos em cerâmica 33 x 45 Portinari ou similar, piso em cerâmica branca antiderrapante 45 x 45 marca Eliane ou similar, vaso com caixa acoplada branco linha Riviera ou similar, pia com bancada em granito cinza paris ou similar, torneiras tipo Pressmatic Docol ou similar, cuba oval tipo embutir branca marca Celite ou similar, mictórios cor branca marca Celite ou similar, divisórias em granito cinza



paris ou similar; quantitativos e posicionamento conforme definição em layout.

- Copas revestidas na parede em cerâmica 33 x 45 Portinari ou similar até 1,40 metros, paredes até o teto em textura lisa granulada cor branco gelo, piso em cerâmica branca antiderrapante 45 x 45 marca Eliane ou similar, bancadas de paias e bancadas de refeição em granito cinza paris ou similar com bojo em inox.
- Coordenação com paredes em drywall com vãos em vidro 6,00 mm incolor.
- Sistema de ar condicionado tipo SPLIT, potência e quantitativos conforme definição em layout.
- Cabeamento estruturado de rede categoria 5E e telefonia, distribuição e quantitativos de pontos conforme definição em layout.
- Tomadas tipo embutir e/ou de sobrepor em eletroduto galvanizado quantitativos e posicionamento a definir conforme layout.
- Iluminação tipo comercial em calhas 25 x 60 ou luminárias quadradas 40 x 40 com aletas em alumínio e lâmpadas duplas e/ou quadruplas fluorescentes/LED ou similar, quantitativos e pontos a serem definidos em layout.

Observações:

- 1) Mobiliário, aparelhos eletrônicos e seus acessórios, PABX e RACKS para rede de lógica e Path Painels serão fornecidos pelo o locatário.
- 2) É reservado o direito de utilizar materiais similares, na intenção de obter melhor qualidade final em seus aspectos de funcionalidade e resistência ou quando algum dos materiais aqui listados deixarem de ser fabricados, em função de solução de ordem técnica ou estética relevante, ou ainda para atender exigência de órgãos ou de concessionários de serviços públicos, sendo que serão sempre de reconhecida qualidade junto ao mercado de materiais de construção.

LOCATÁRIA:



AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT

LOCADORA:

ER1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA