



CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 01/2010
PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 175/2009

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A
AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES
TERRESTRES - ANTT E A EMPRESA J.N.
VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS
LTDA PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO
SCE/SUL - LOTE 10 DO TRECHO 3, PROJETO
ORLA, PÓLO 8 EM BRASÍLIA/DF.

A **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT**, situada no Setor Bancário Norte, Bloco "C" - lote 17 - Edifício Phenícia - CEP - 70.040-020, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.898.488/0001-77, neste ato representada pelo seu Diretor-Geral **BERNARDO JOSÉ FIGUEIREDO GONÇALVES DE OLIVEIRA**, [REDACTED] portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED] expedida pela [REDACTED] do CPF nº 066.814.761-04, nomeado pelo Decreto de 14 de julho de 2008, publicado no DOU de 15 de julho de 2008, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, a empresa **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, estabelecida no SCN, Quadra 6, Bloco A, 11º. andar Edifício Venâncio 3000, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob Nº06.945.555/0001-92 representadas por seus sócios-administradores ao final assinados, doravante denominado **LOCADORA**, resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel, nos termos do Processo nº 50500. 012910/2009-19 que instruiu a Dispensa de Licitação nº 175/2009, e observadas as disposições estabelecidas no inciso X, do art. 24 da Lei nº 8.666, de 21 de junho 1993, 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 imóvel localizado no SCE/SUL, Lote 10 do Trecho 3, Projeto Orla, Pólo 8, Brasília - DF, para atender à necessidade de instalação da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT em Brasília-DF.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

2.1 O imóvel que a **LOCADORA** se obriga a entregar possui área de terreno de 16.701,03 metros quadrados e conterà edifício com área real global de 40.072,53 m², área privativa 24.489,56 m² e 563 vagas de estacionamento internas e externas, integrantes do terreno, com as características constantes do projeto aprovado pela Administração de Brasília, conforme anexo I deste Contrato.



2.1.1 O imóvel objeto do presente contrato deverá ser adequado às necessidades da LOCATÁRIA, a serem definidas entre as partes e registradas em atas que passarão a fazer parte integrante deste instrumento.

2.1. - O atraso na entrega do imóvel objeto do inciso I da Cláusula Primeira, em até 90 (noventa) dias, não ensejará a rescisão do contrato, ficando estabelecido que a LOCATÁRIA somente será responsável pelo pagamento do aluguel a partir da entrega do imóvel.

2.2 Quando da entrega do imóvel objeto deste Instrumento, será realizada vistoria pelas partes para verificação do seu real estado, quando produzirão o respectivo **Termo de Vistoria**, o qual, uma vez assinado pelas partes, passará a fazer parte integrante deste Contrato e ensejará a elaboração do **Termo de Recebimento Definitivo** do objeto, pelo fiscal do Contrato, designado conforme a cláusula Décima - Sétima.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS CASOS FORTUITOS

3.1 O atraso na entrega do imóvel por motivos de força maior ou por casos fortuitos reconhecidos pela LOCATÁRIA não ensejará a rescisão contratual, ficando esta isenta do pagamento de locação até a entrega do imóvel.

CLÁUSULA QUARTA – DA CARÊNCIA

4.1 Acordam as partes que o prazo de carência, ou seja, o lapso temporal compreendido entre a assinatura do presente Contrato de Locação e a efetiva entrega do imóvel será de até 15 (quinze) meses.

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

5.1 O prazo de vigência do presente Contrato é de 75 (setenta e cinco) meses, sendo 15 (quinze) meses referentes ao período de carência e 60 (sessenta) meses referentes ao efetivo aluguel do imóvel.

Parágrafo único – Os encargos decorrentes da locação serão de responsabilidade da LOCATÁRIA a partir da entrega do imóvel.

5.2 Findo o prazo da locação acima previsto o presente Contrato será considerado automaticamente rescindido, independente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, salvo se havendo interesse, manifestado com 60 (sessenta) dias de antecedência, as partes resolvam prorrogar o presente Instrumento, através de **Termo Aditivo**.

5.3 Na data da devolução do imóvel, seja em razão do término do prazo contratual pactuado no subitem 5.1 desta cláusula, seja em razão do cumprimento do prazo da notificação para desocupação, as partes acordam que todos os bens, inclusive móveis, objetos e artigos, serão retirados do edifício às expensas da LOCATÁRIA.



CLÁUSULA SEXTA – DO USO DO IMÓVEL

6.1 O imóvel ora locado destina-se ao desenvolvimento das atividades realizadas pela **LOCATÁRIA**, não podendo ceder, no todo ou em parte, o imóvel a qualquer outro órgão ou pessoa estranha ao contrato, salvo os espaços que a **LOCATÁRIA** destine à ocupação por terceiros, mediante autorização de uso pela **LOCADORA**.

6.2 A exploração das atividades desenvolvidas no edifício pela **LOCATÁRIA** terá início após a entrega do imóvel objeto desta locação.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR DA LOCAÇÃO

7.1 Pela locação do imóvel descrito na Cláusula Primeira a **LOCATÁRIA** pagará o valor mensal de R\$ 1.170.467,07 (um milhão cento e setenta mil quatrocentos e sessenta sete reais e sete centavos).

CLÁUSULA OITAVA - DO PAGAMENTO

8.1 A **LOCATÁRIA** obriga-se ao pagamento do Boleto Bancário referente ao aluguel, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante emissão de Ordem Bancária em favor da **LOCADORA**.

8.2 O pagamento do aluguel somente será devido a partir da data do Termo de Aceite Definitivo, o qual será expedido pela **LOCATÁRIA** após verificação de conformidade das obras a serem executadas pela **LOCADORA**.

8.3 Qualquer pagamento somente será efetuado após a comprovação da regularidade fiscal da **LOCADORA**.

8.4 O atraso no pagamento do aluguel ensejará multa de 2% (dois por cento) sobre o aluguel vencido.

CLÁUSULA NONA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 A despesa decorrente deste Contrato correrá à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União, sob a classificação orçamentária: PTRES 6561, Fonte 129, Natureza de Despesa nº 339039.

9.2 Para cobertura da despesa será emitida Nota de Empenho à época do recebimento definitivo do imóvel, que passará a fazer parte integrante do presente contrato.

9.3 Para cobrir despesas subsequentes dos exercícios posteriores ao da emissão da Nota de Empenho mencionada no item 9.2, serão emitidas Notas de Empenhos, à conta da dotação orçamentária prevista para atender despesas de mesma natureza.



CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTAMENTO DOS PREÇOS

10.1 O valor mensal do aluguel será reajustado, mediante Termo Aditivo, com base no IPC (Fipe), obedecida a periodicidade mínima de 1 (um) ano, a contar da data do recebimento definitivo do imóvel pela LOCATÁRIA.

§ 1º A LOCATÁRIA, antes da elaboração do Termo de Recebimento Definitivo, deverá promover a realização de nova avaliação do imóvel para verificar a compatibilidade com os valores de mercado.

§ 2º Ainda que haja carência durante o prazo de 15 (meses) no início do contrato, a data para o reajuste deve ser anual a partir do Termo de Recebimento Definitivo do imóvel, seguindo o padrão de contratação de aluguel. O reajuste se justifica para manter a equivalência econômica do contrato, de acordo com índices oficiais (IPC). Assim, o valor fixado será atualizado no menor prazo permitido por lei, que, atualmente, é de 12 (doze) meses.

§ 3º IPC (Fipe) é o índice oficial utilizado pela ANTT em todos os contratos de locação.

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS TAXAS E IMPOSTOS

11.1 Obriga-se a LOCATÁRIA ao pagamento de todas as despesas que lhe são próprias concernentes ao consumo do edifício, tais como luz, seguro, bem como todas as demais despesas, impostos, taxas e contribuições que incidam sobre o imóvel locado, inclusive as taxas de condomínio, IPTU/TLP após o recebimento do imóvel.

§ 1º A conta de energia elétrica será paga, na data de seu vencimento, diretamente pela LOCATÁRIA à repartição competente, após o recebimento do imóvel.

§ 2º As demais taxas, impostos e encargos previstos no *caput* desta Cláusula deverão ser pagos, obrigatoriamente, em conjunto com o aluguel, por meio de boleto bancário ou outro documento, em local a ser designado pela LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO SEGURO

12.1 Após a entrega do imóvel, a LOCATÁRIA se obriga a manter um seguro total contra incêndio no valor do imóvel em benefício da LOCADORA, tomando-se por base o valor de venda do imóvel, estabelecido neste contrato, sob pena de responsabilizar-se pela indenização, não podendo alegar ocorrência de caso fortuito.

§ 1º A infração ao disposto nesta cláusula dará lugar à imediata rescisão do presente contrato, independente de qualquer procedimento judicial.

4



§ 2º A ocorrência de incêndio em período não segurado pela **LOCATÁRIA** isenta a **LOCADORA** do pagamento de qualquer indenização decorrente de eventual sinistro que atinja seus bens.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

13.1 - A **LOCADORA** fica obrigada à:

- a) entregar o objeto do contrato a **LOCATÁRIA** no prazo estabelecido;
- b) realizar a construção do Edifício denominado com área real global de 40.072,53 m², área privativa 24.489,56 m² e 563 vagas de estacionamento, conforme projeto arquitetônico integrante deste contrato;
- c) apresentar até o quinto dia de cada mês cronograma das obras e planilha com acompanhamento mensal das atividades desenvolvidas no imóvel locado, até a data da entrega do imóvel; e
- d) cumprir e fazer cumprir todas as cláusulas desse contrato, para sua fiel execução.

Parágrafo Único - Para o exercício de suas obrigações, a **LOCADORA** poderá nomear representante especializado, criar ou contratar os serviços de empresa especializada, as quais agirão como representantes da **LOCADORA**, sendo-lhes permitido praticar todos os atos, obrigações e deveres decorrentes deste instrumento e dos documentos que o integram, podendo, inclusive, receber e dar quitação em relação aos valores devidos pela **LOCATÁRIA**. Nesta hipótese a **LOCADORA** comunicará, expressamente, a **LOCATÁRIA** quem é a pessoa ou empresa que está autorizada a representá-lo, sendo que qualquer pagamento feito a qualquer outra pessoa senão àquela previamente indicada pela **LOCADORA** não será considerado como suficiente para elidir as obrigações ora contraídas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

14.1 A **LOCATÁRIA** fica obrigada à:

- a) permitir à **LOCADORA**, sempre que esta requisitar, a vistoria e o exame do imóvel locado, por si ou por terceiros credenciados, desde que acompanhado por servidor da ANTT e agendado com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas;
- b) manter o imóvel objeto deste Contrato, notadamente no que se referir à sua conservação, nas mesmas condições recebidas, de acordo com o laudo de vistoria, parte integrante do presente instrumento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel;
- c) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste contrato.



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS BENFEITORIAS

15.1 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.

15.2 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.

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

15.3 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 sejam de elevado valor, não serão indenizáveis.

15.3.1 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO OU EMPRÉSTIMO

16.1 É expressamente vedado a **LOCATÁRIA**, sem o consentimento prévio e expresso da **LOCADORA**, ceder, transferir, sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, a outrem, a área ora locada, ou, de qualquer forma, permitir a terceiros o uso do imóvel objeto deste Instrumento, sob pena de rescisão imediata da locação, independente de prévia notificação, interpelação ou comunicado judicial ou extrajudicial, salvo autorização de uso para o fim previsto na Cláusula Sexta do presente Contrato.

§ 1º A ocupação da área, ora locada, por qualquer outra pessoa ou empresa que não a **LOCATÁRIA** implicará, para todos os efeitos, o fato de ter a **LOCATÁRIA** rescindido tacitamente o presente Instrumento, abandonando o imóvel, ficando caracterizada hipótese de esbulho ou turbação, sendo, portanto, cabível a imediata reintegração da **LOCADORA** na posse do imóvel, sem prejuízo das multas e demais penalidades cabíveis, observado o subitem 6.1 da cláusula sexta do presente Contrato.

§ 2º A autorização da **LOCADORA** prevista nesta cláusula será também necessária no caso de qualquer mudança ou alteração operada na **LOCATÁRIA**, ainda que seja extinção, fusão ou qualquer outro meio que importe na titularidade dos direitos e obrigações oriundos deste instrumento.



§ 3º A inobservância do disposto nesta cláusula, caracterizará grave infração ao presente Instrumento, rescindindo-o sem prejuízo da cobrança das multas incidentes.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

17.1 A execução deste Contrato será acompanhada e fiscalizada por representante, designado pela ANTT, nos termos do Artigo 67 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

18.1 Caracteriza-se como motivo para o encerramento do presente contrato a violação de qualquer de suas cláusulas pelas partes, de forma não justificada pela infratora ou não aceita pela parte adversa.

§ 1º A falta de pagamento do aluguel e/ou demais encargos locatícios por período superior a 90 (noventa) dias também caracteriza motivo para a rescisão.

§ 2º O procedimento de apuração das faltas que ensejam a rescisão contratual deverá ser iniciado com a notificação imediata da parte infratora, para que esta apresente as justificativas do descumprimento contratual, seguida de tentativa de conciliação entre as partes.

18.2 Em caso de rescisão do presente contrato, antes do término do prazo de vigência estabelecido, sem que tenha sido realizado Termo Aditivo, a parte que der causa ficará obrigada ao pagamento de multa no valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) sobre a soma dos valores referentes aos meses de aluguel restantes.

18.3 A desocupação voluntária do imóvel, sem comunicação à **LOCADORA**, caracterizará abandono, ficando a Proprietária autorizada a se imitir na posse.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS INFRAÇÕES CONTRATUAIS

19.1 A infração de cláusula ou obrigação contratual por qualquer das partes, realizada de maneira injustificada, excetuadas as hipóteses expressamente previstas no Instrumento Contratual, ensejará a imediata rescisão de pleno direito do presente Contrato.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS PENALIDADES

20.1 O descumprimento total ou parcial das Cláusulas previstas no presente Contrato ensejará ao infrator o pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel mensal.



§1º A existência de caso fortuito ou de força maior, bem como a apresentação de justificativas aceitas e reconhecidas pela **LOCATÁRIA**, não ensejará aplicação de penalidades ao infrator.

20.2 O atraso injustificado na entrega do imóvel incidirá multa correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel mensal, a partir da inadimplência e a cada 30 (trinta) dias, em caso de manutenção desta infração contratual.

§ 1º Caso o atraso na entrega do imóvel perdure por período superior a 90 (noventa) dias, poderá a **LOCATÁRIA**, a seu exclusivo critério, rescindir o presente Contrato.

§ 2º A rescisão contratual motivada por atraso na entrega do imóvel ensejará aplicação de multa, devida pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA OPÇÃO DE COMPRA

21.1 É facultado à **LOCATÁRIA** a compra do imóvel objeto do presente contrato, nas condições estabelecidas neste instrumento.

21.2 A opção de compra do imóvel poderá ser exercida pela **LOCATÁRIA**, dentro da vigência do contrato, via notificação à **LOCADORA**, fazendo anexar 03 (três) laudos de avaliação de empresas especializadas.

21.3 Após o recebimento da notificação a **LOCADORA** terá o prazo de 15 (quinze) dias para concordar com o valor ofertado ou questioná-lo, **CONTRANOTIFICANDO** a **LOCATÁRIA**, fazendo juntar também outros 03 (três) laudos de avaliação de empresas especializadas.

Parágrafo Único – Existindo divergência entre o valor da avaliação apresentado pela **LOCATÁRIA** e aquele apresentado pela **LOCADORA** deverá ocorrer prévia negociação entre as partes para compatibilização com o valor de mercado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DOS CASOS OMISSOS

22.1 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 VIGÉSIMA TERCEIRA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

23.1 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 a aprovação do Senhor Diretor-Geral da **LOCATÁRIA**, datada de 18/ 03/2009, publicada no Diário Oficial da União de 08/01/2010, e



em conformidade com os atos constantes do Processo Administrativo nº 50500.012910/2009-19.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO

24.1 A **LOCATÁRIA** providenciará a publicação deste Contrato, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o Parágrafo Único, do artigo 61, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DO FORO

25.1 As partes elegem o foro da Justiça Federal Seção Judiciária do Distrito Federal, com exclusão de qualquer outro, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento deste instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

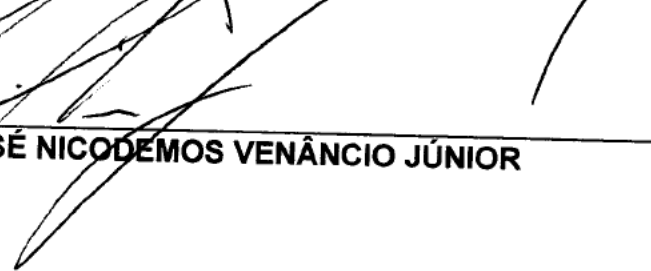
E, por estarem assim justas e acertadas, foi digitado o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor, para um só efeito, sem rasuras ou emendas, o qual depois de lido e achado conforme, perante duas testemunhas, a todo o ato presente, vai pelas partes assinado, as quais se obrigam a cumpri-lo.

Brasília, 08 de ~~JANEIRO~~ de 2010.

PELA LOCATÁRIA:


BERNARDO JOSÉ FIGUEIREDO G. DE OLIVEIRA
DIRETOR GERAL

PELA LOCADORA:

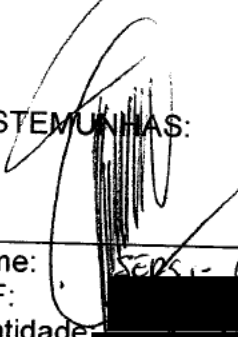

JOSÉ NICODEMOS VENÂNCIO JÚNIOR

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:


Identidade:


SERS - Cantalote

Nome:

CPF:

Identidade:


Tiago Campos Silva Noronha