



CONT-SAF-ANTAQ/Nº 028 /2009

Processo nº 50300.000707/2009-56

**CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM  
A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES  
AQUAVIÁRIOS – ANTAQ E PÉROLA COMÉRCIO  
EXTERIOR LTDA**

A **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES AQUAVIÁRIOS – ANTAQ**, autarquia especial, vinculada ao Ministério dos Transportes, criada pela Lei nº 10.233, de 05 de junho de 2001, alterada pela Medida Provisória nº 2.217-3, de 04 de setembro de 2001, estabelecida no SEP/Quadrado 514, Conjunto E, Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.903.587/0001-08, a seguir denominada apenas **ANTAQ**, neste ato representada pelo Diretor-Geral **FERNANDO ANTONIO BRITO FIALHO**, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED] expedida pela SSP-DF, CPF nº [REDACTED] residente e domiciliado nesta Capital, nomeado pelo Decreto publicado no D.O.U de 17/03/2008, com poderes conferidos pela Resolução nº 003 - ANTAQ, de 15.03.2002 e a **PÉROLA COMÉRCIO EXTERIOR LTDA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 074.009.622/0001-17, com sede em Porto Alegre/RS na Av. Cristóvam Colombo, nº 3084 Conj. 207, Bairro Floresta, representada pelo seu Sócio Administrador, Sr. **LAURO DE OLIVEIRA LAPA**, português, viúvo, empresário, Carteira de Identidade de Estrangeiro nº [REDACTED] CPF nº [REDACTED] residente e domiciliado em Porto Alegre, doravante denominada **LOCADORA**, resolvem celebrar o presente Contrato de Locação do imóvel situado à Travessa Francisco de Leonardo Truda, 40, salas 92 - 93 e 94, Bairro Centro, Porto Alegre/ RS, sob a forma de **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com base no inciso X, Art. 24, da Lei nº. 8.666, de 21 de junho de 1993, na Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991 e nas demais disposições legais aplicáveis, tudo de conformidade com o que consta do processo nº. 50300.000707/2009-56, observadas as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DA MINUTA**

A minuta deste contrato foi aprovada pela Procuradoria Geral – ANTAQ, conforme PARECER-PRG-ANTAQ Nº 537/2009 RCAB de 28 de outubro de 2009, nos termos do parágrafo único do artigo 38 da Lei 8.666/1993.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO**

O presente contrato tem por objeto regular as condições pelas quais a **LOCADORA** aluga à **ANTAQ** o imóvel situado à Travessa Francisco de Leonardo Truda, 40, salas 92 - 93 e 94, Bairro Centro, Porto Alegre/ RS , para atender às necessidades de







instalação da Unidade Administrativa Regional de Porto Alegre da Agência Nacional de Transportes Aquaviários – ANTAQ.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA**

O prazo da locação, objeto deste Contrato, será de 5 (cinco) **anos**, a partir da data de sua assinatura, renováveis por iguais e sucessivos períodos, mediante acordo entre as partes.

### **CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL**

O aluguel mensal do imóvel descrito na **CLÁUSULA PRIMEIRA** é de R\$ 8.200,00 (oito mil e duzentos reais).

**Subcláusula Primeira** - O valor do aluguel será reajustado, anualmente, a partir da data da assinatura do contrato pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) da Fundação Getúlio Vargas.

**Subcláusula Segunda** - Na impossibilidade, por qualquer motivo, de utilização do IGP-M adotar-se-á, para fins de cálculo do reajuste, outro índice publicado por instituição idônea, observado o consenso das partes, e que melhor reflita a inflação ocorrida no período. A eventual utilização de outro índice, na forma aqui prevista, não representa a renúncia da adoção do IGP-M, o qual poderá ser utilizado em reajuste futuro.

### **CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

Para o exercício de 2010 o aluguel no valor de R\$ 98.400,00 (noventa e oito mil e quatrocentos reais) consta da Proposta Orçamentária no Programa de Trabalho: 26.122.0750.2000.0001 – Administração da Unidade; Natureza de Despesa: 3390.39 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica. Nos exercícios subseqüentes a despesa correrá a conta dos recursos que vierem a ser consignados para a ANTAQ no Orçamento Geral da União.

### **CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES**

#### **– DA LOCADORA**

**Subcláusula Primeira** – Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e com todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a dispensa de licitação.



*[Handwritten signatures and initials]*



**Subcláusula Segunda** – Entregar o imóvel ajustado às necessidades da **ANTAQ** e em regularidade com as normas legais existentes.

**Subcláusula Terceira** – Responder sobre o ônus incidente sobre o imóvel, relacionados aos impostos durante a construção, inclusive INSS, hipotecas e questões trabalhistas durante a obra.

**Subcláusula Quarta** – Providenciar, imediatamente, as ações necessárias ao saneamento de problemas verificados na utilização do imóvel.

**Subcláusula Quinta** – Manter, durante toda a execução do Contrato, os serviços de manutenção elétrica e hidráulica sem ônus para a **ANTAQ**.

– **DA ANTAQ**

**Subcláusula Primeira** - A **ANTAQ** pagará pontualmente todas as despesas que forem devidas, tais como as de telefone, consumo de energia elétrica, água e esgoto, bem como os tributos (impostos, taxas e contribuições) distritais ou federais (pro rata tempore) como IPTU e TLP, condomínio; ou qualquer outra taxa que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel locado.

**Subcláusula Segunda** – Manter, durante a vigência da locação, o prêmio do seguro contra fogo.

**Sucláusula Terceira** - Remeter tempestivamente ao **LOCADOR** qualquer intimação, multa, exigência de autoridade pública e demais comunicações pertinentes ao imóvel locado.

**Subcláusula Quarta** - Os encargos previstos nesta **alínea**, pagos pela **LOCADORA**, deverão ser reembolsados pela **ANTAQ** mediante a apresentação de documento previamente elaborado pela **LOCADORA** e entregue tempestivamente. O inadimplemento, pela **ANTAQ**, da obrigação de que trata esta Subcláusula, implicará a cobrança de multa convencional sobre o débito, além dos juros moratórios ao mês e corrigido monetariamente, na forma autorizada em lei.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO E LOCAL DE PAGAMENTO**

O aluguel mensal vence improrrogavelmente, para todos os efeitos legais, no dia **PRIMEIRO** do mês subsequente ao vencido. A **ANTAQ** poderá efetuar o pagamento do aluguel até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, em qualquer Agência do Banco do







Brasileira S.A., mediante a apresentação de documento previamente elaborado pela **LOCADORA** e tempestivamente entregue à **ANTAQ**.

**Subcláusula Primeira** - Não recebendo o mencionado documento, em tempo oportuno, a **ANTAQ** deverá obter da **LOCADORA**, até a data do vencimento, a orientação necessária para pagamento tempestivo do aluguel e demais encargos.

**Subcláusula Segunda** - Qualquer recebimento feito pela **LOCADORA** fora dos prazos e condições previstos neste contrato será havido como mera tolerância e não importará em novação do estipulado nesta **CLÁUSULA**.

**Subcláusula Terceira** - fica estabelecido o prazo de carência do aluguel até o início das atividades da Unidade Administrativa, limitado a 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do contrato, com a liberação imediata da posse do imóvel.

#### **CLÁUSULA OITAVA - DA SUBLOCAÇÃO**

É terminantemente vedada a cessão ou sublocação total ou parcial da presente locação, salvo, em se tratando de sublocação, se para empresas subsidiárias da **ANTAQ** ou a ela coligadas, ou consórcio de que faça parte, desde que dê à **SUBLOCATÁRIA** pleno conhecimento deste contrato e permaneça diretamente responsável pelo seu cumprimento integral, inclusive com relação ao pagamento do aluguel e demais encargos, obrigando-se a **ANTAQ** a, com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias, comunicar à **LOCADORA** a intenção de sublocar e remeter-lhe documentos hábeis a comprovarem a coligação entre a **ANTAQ** e **SUBLOCATÁRIA** proposta. A sublocação nunca poderá exceder o prazo do presente contrato.

#### **CLÁUSULA NONA - DA UTILIZAÇÃO**

O imóvel ora locado se destina única e exclusivamente às instalações da Unidade Administrativa Regional da **ANTAQ**, e/ou de suas subsidiárias ou coligadas, na hipótese da **CLÁUSULA** anterior, sendo-lhe proibido utilizá-lo para quaisquer outros fins.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DA CONSERVAÇÃO**

Cabe à **ANTAQ** manter o imóvel ora locado e suas dependências em perfeito estado de conservação e asseio, competindo-lhe, ainda, fazer à sua própria custa, com solidez e perfeição, os reparos e consertos decorrentes do uso normal e necessário, satisfazendo







todas e quaisquer exigências acaso formuladas pelas autoridades públicas.

**Subcláusula Primeira** - Quando do término ou rescisão do contrato, as chaves somente serão recebidas pela **LOCADORA** depois de cumpridas as exigências verificadas na vistoria previamente realizada pela **LOCADORA**, naquilo em que for apontada divergência com a situação descrita no laudo de vistoria a que se refere à Subcláusula Segunda desta CLÁUSULA. Vale ressaltar que o cumprimento das exigências correrá a expensas da **ANTAQ**.

**Subcláusula Segunda** - As partes contratantes assinam o anexo laudo de vistoria, que passa a integrar o presente contrato como se nele estivesse reproduzido, no qual estão inteira e minuciosamente descritos o estado do imóvel no início da locação, suas instalações, benfeitorias e os equipamentos de propriedade da **LOCADORA**.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS

Com exceção das benfeitorias removíveis, a realização de qualquer outra no imóvel ora locado dependerá, sempre, da prévia e expressa autorização, por escrito, da **LOCADORA** e, quando realizada, ficará definitivamente incorporada à propriedade, sem que caiba à **ANTAQ** o direito de indenização ou retenção. Fica ressalvada à **LOCADORA** a faculdade de exigir o desfazimento das benfeitorias com o retorno da unidade ao seu estado primitivo.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO

O presente contrato rescindir-se-á de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, nas seguintes hipóteses:

- a) extinção da **ANTAQ**;
- b) incêndio total;
- c) desapropriação;
- d) prática de infração legal ou contratual;
- e) decisão amigável.

**Subcláusula Primeira** - Nas hipóteses de incêndio total ou de desapropriação, serão percebidos diretamente pela **LOCADORA** os valores do seguro ou da indenização, pagos, respectivamente, pela empresa seguradora ou pelo poder expropriante, descabendo qualquer indenização em favor da **ANTAQ**, salvo em relação à situação de natureza personalíssima e aos bens da **LOCADORA** a que se refere à CLÁUSULA DÉCIMA deste contrato.







**Subcláusula Segunda** - Na hipótese de incêndio parcial, sem culpa da **ANTAQ**, poderá esta, a sua exclusiva opção, considerar rescindido o presente contrato, desde que a ocorrência desse evento impeça a utilização normal do imóvel para o fim a que se destina, por mais de 15 (quinze) dias consecutivos.

**Subcláusula Terceira** - Na hipótese do **Subcláusula** anterior, decidindo a **ANTAQ** continuar com a presente locação, o valor do seguro será recebido pela **LOCADORA**, que providenciará as obras de recuperação, ficando, nesse caso, o prazo da locação suspenso pelo período em que durarem as ditas obras.

**Subcláusula Quarta** - Na hipótese prevista na **Subcláusula Terceira**, fica desde já convencionado que, durante o período em que a **ANTAQ** estiver impossibilitada de utilizar o imóvel locado, em decorrência da realização das obras de recuperação, ficará desobrigada de pagar o aluguel ora contratado, assim como os encargos correspondentes.

**Subcláusula Quinta** - Se o incêndio for provocado por culpa da **ANTAQ** ou de seus prepostos, ficará ela obrigada ao pagamento dos alugueres e encargos até quando da aceitação das obras de recuperação do imóvel.

**Subcláusula Sexta** - Fica convencionado que a **ANTAQ** poderá rescindir o presente contrato, desde que comunique sua intenção, por escrito, à **LOCADORA**, com 90 (noventa) dias de antecedência, e ainda que a sua permanência no imóvel no período contratual não seja inferior a 4 (quatro) meses.

**Subcláusula Sétima** - Se a rescisão do contrato for obtida por meios judiciais, a parte vencida pagará, ainda, custas processuais e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

**Subcláusula Oitava** - O inadimplemento de qualquer outra obrigação contratual sujeitará à parte infratora a multa correspondente ao valor de 3 (três) alugueres vigentes na data da infração.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS MULTAS**

O não pagamento pela **ANTAQ** do aluguel mensal no prazo estipulado implicará a cobrança de multa convencional de 10% (dez por cento) sobre o débito, corrigido monetariamente, na forma autorizada em lei, além do pagamento de juros de mora de 1% (um





**Subcláusula Primeira** - Fica convencionado que a **ANTAQ** ficará isenta de multa contratual na hipótese prevista na **Subcláusula Sexta** da **CLÁUSULA** anterior.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA VERIFICAÇÃO**

A **LOCADORA** poderá verificar a qualquer tempo, dentro do horário comercial, por si ou por pessoa indicada, a fiel observância das obrigações assumidas pela **ANTAQ** neste contrato, para o que esta lhe facultará o acesso ao imóvel locado, sempre que solicitado por escrito. A falta de cumprimento de qualquer das Cláusulas e condições estabelecidas poderá implicar rescisão do Contrato por qualquer das partes que assim desejar para o que poderá fazer comunicação à outra parte com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA VENDA**

A **LOCADORA**, na hipótese de venda do imóvel locado, se obriga a dar à **ANTAQ** e eventual **SUBLOCATÁRIA**, a preferência para a aquisição do mesmo, em igualdade de condições com terceiros interessados. A **ANTAQ** e a **SUBLOCATÁRIA**, sob pena de caducidade, se manifestarão a respeito do seu direito de prelação no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data em que a **LOCADORA** lhe comunicar, por escrito, a sua intenção de alienar o imóvel.

**Subcláusula Primeira** - A **ANTAQ** fica obrigada, no caso de venda do imóvel locado, a determinar dia e hora na semana, em horário comercial, para que os interessados na sua compra possam visitá-lo para efeito de negociação.

**Subcláusula Segunda** - A **LOCADORA** obriga-se a fazer constar da escritura de venda do imóvel a existência desta locação, para que seu cumprimento seja respeitado, conforme disposto no artigo nº. 1.197 do Código Civil, podendo a **ANTAQ** promover o registro no Registro de Imóveis competente, arcando com as despesas decorrentes, inclusive as do cancelamento do ato, quando finda ou rescindida a locação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA FISCALIZAÇÃO**

A fiscalização será exercida por um representante legal designado pela **ANTAQ**, denominado Gestor do Contrato, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da locação, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do







contrato, ou, ainda, comunicando aos seus superiores quando lhe faltar competência para adotar as providências cabíveis, (Art. 67, da Lei 8.666, de 1993).

#### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

Para dirimir dúvidas oriundas deste Contrato de Locação, que não possam ser resolvidas administrativamente, fica eleito o foro da cidade de Brasília, Distrito Federal, excluído qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

#### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA VALIDADE

As partes se obrigam por si e por seus sucessores pelo fiel cumprimento do presente contrato.

#### CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA PUBLICAÇÃO

O presente contrato será publicado, por extrato, no Diário Oficial da União, a expensas do **ANTAQ**, observado o prazo estabelecido no Parágrafo Único, do Art. 61, da Lei nº. 8.666/93, atualizada.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente em duas vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo.

Brasília/DF, 14 de dezembro de 2009.



**FERNANDO ANTONIO BRITO FIALHO**  
ANTAQ

**LAURO DE OLIVEIRA LAPA**  
Pérola Comércio Exterior Ltda

Testemunhas:

1.   
CPF nº.: 984.017.850-49  
RG: 3082394283

2. Eliana Bontempo Rabelo  
CPF nº.:   
RG: