



CONT-SAF-ANTAQ/Nº 38 /2010

Processo nº 50300.000701/2009-89

**CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI
CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL DE
TRANSPORTES AQUAVIÁRIOS – ANTAQ E JFN
SPORTS E MARKETING SOCIEDADE CIVIL
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/Quadra 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 por seu Superintendente de Administração e Finanças **WILSON ALVES DE CARVALHO**, brasileiro, casado, administrador, residente e domiciliado nesta Capital, RG nº [REDACTED] expedida pela IFP/RJ, CPF/MF nº [REDACTED] nomeado pela Portaria nº 02, de 05 de março de 2002, publicada no DOU de 14 de março de 2002, com poderes conferidos pela Resolução nº 003-ANTAQ, de 15 de março de 2002, alterada pela Resolução nº 1.605, de 11 de fevereiro de 2010 e **JFN SPORTS E MARKETING SOCIEDADE CIVIL LTDA**, localizada à Rua José Domingos Traco nº 39, Santana de Parnaíba – São Paulo, CNPJ nº 04.420.663/0001-16, sendo seu representante o Senhor **JEAN FERREIRA NARDE**, brasileiro, CPF nº [REDACTED] doravante denominado **LOCADOR**, representada por sua administradora **JJM INCORPORAÇÕES E CONSULTORIA LTDA**, localizada à Avenida Tancredo Neves nº 1632, Salvador Trade Center – Torre Norte, Salvador-Bahia, CNPJ nº 07.324.747/0001-44, por meio do senhor **JOSÉ DA PAIXÃO TAVARES JUNIOR**, brasileiro, CPF nº [REDACTED] resolvem celebrar o presente Contrato de Locação do imóvel situado à Rua Dr. José Peroba, S/nº, Lote 34 – salas 101 à 104, 109 e 110, Edifício Atlanta Empresarial, Salvador - BA, nos termos do Processo em referência, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e, no que couber, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, em especial, do inciso X do artigo 24, 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 339/2010-RCAB de 19 de julho de 2010 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 o



LOCADOR aluga à **ANTAQ** o imóvel situado à Rua Dr. José Peroba, S/nº, Lote 34 – salas 101 à 104, 109 e 110, Edifício Atlanta Empresarial, Salvador - BA para atender às necessidades de instalação da Unidade Administrativa Regional de Salvador 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: Findo o prazo da locação, desde que não haja interesse das partes em renovar, o contrato estará rescindido de pleno direito e independentemente de aviso ou notificação.

CLÁUSULA QUARTA – DA ENTREGA E RECEBIMENTO

A entrega do imóvel, em condições de habitabilidade, devidamente pintado, com piso em porcelanato, tomadas não estabilizadas nas paredes, banheiros em funcionamento, luminárias em todos os cômodo e corredor e demais acabamentos que forem necessários ocorrerá após a assinatura deste Contrato, desde que não ocorra nenhum atraso de responsabilidade da ANTAQ.

No ato da entrega a **ANTAQ** assinará o Laudo de Recebimento e Vistoria do Imóvel, verificando a execução das adaptações acordadas, quais sejam:

- Modificação de dois banheiros para um de Portadores de Necessidades Especiais dentro das especificações da NBR 9050/2004 e outro com a construção de uma copa (conforme lay out);
- Abertura de passagens de acesso entre as salas (conforme lay out);
- Facilidades necessárias para a instalação de cabeamento lógico, elétrico e telefônico;
- Instalação e fornecimento de equipamentos de ar condicionado tipo split (piso-teto), com respectiva ligação elétrica;
- Regularização e ligação de energia elétrica junto à Concessionária local

CLÁUSULA QUINTA – DO ALUGUEL

O aluguel mensal do imóvel descrito na **CLÁUSULA SEGUNDA** é de R\$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais) mensais.

Subcláusula Primeira - O valor do aluguel será reajustado, anualmente, a partir da data da proposta apresentada pela contratada 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 SEXTA – DA REAVALIAÇÃO

Na forma da lei, a cada período de 36 (trinta e seis) meses enquanto durar a locação, haverá revisão do valor do aluguel, desde que solicitado pelo locador em tempo hábil, a preço de mercado, nos termos da legislação vigente, mediante avaliação realizada por profissionais legalmente habilitados e indicados pelas partes.

Subcláusula Primeira - O valor do aluguel encontrado como resultado da avaliação será comparado ao valor originalmente contratado, devidamente corrigido, prevalecendo, a partir de então, o valor convencionado pelas partes.

Subcláusula Segunda – A avaliação a que se refere o caput desta cláusula deverá apresentar nível de precisão que permita classificá-la, no mínimo como “Avaliação de Precisão”, tal como definido nas normas NBR/14653-2, “Avaliação de Imóveis Urbanos” da ABNT.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O valor anual do contrato de aluguel é de R\$ 81.600,00 (oitenta e um mil e seiscentos reais). Consta para o exercício de 2010 o valor de R\$ 40.800,00 (quarenta mil e oitocentos reais) na Proposta Orçamentária no Programa de Trabalho: 26.122.0750.2000.0001 – Nacional e Natureza de Despesa: 3390.39 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica . O valor restante de R\$ 40.800,00 (quarenta mil e oitocentos reais) constará na proposta orçamentárias para o exercício seguinte. Nota de Empenho nº 2010NE001203 de 18 de outubro de 2010.

CLÁUSULA OITAVA - 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, comprovação de regularidade fiscal e qualificação exigidas para a dispensa de licitação.

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.

DA ANTAQ

Subcláusula Primeira - A **ANTAQ** pagará pontualmente todas as despesas que forem devidas, tais como condomínio, telefone, consumo de energia elétrica, água e esgoto, bem como os tributos (impostos, taxas e contribuições) municipais, estaduais ou federais (pro rata tempore) como IPTU e TLP; 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 pelo **LOCADOR**, deverão ser reembolsados pela **ANTAQ** mediante a apresentação de documento previamente elaborado pelo **LOCADOR** 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 NONA – 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 Brasil 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 do **LOCADOR**, até a data do vencimento, a orientação necessária para pagamento tempestivo do aluguel e demais encargos.





Subcláusula Segunda - Qualquer recebimento feito pelo **LOCADOR** fora dos prazos e condições previstos neste contrato será havido como mera tolerância e não poderá ser considerado como alteração das condições deste contrato, pois, constituirá mero ato de liberalidade do **LOCADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA SUBLOCAÇÃO

É vedada a cessão ou sublocação total ou parcial da presente locação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA UTILIZAÇÃO

O imóvel ora locado se destina única e exclusivamente às instalações da Unidade Administrativa Regional da **ANTAQ**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – 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 - 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 do **LOCADOR**.

Subcláusula Segunda - Quando do término ou rescisão do contrato, as chaves somente serão recebidas pelo **LOCADOR** depois de vistoriar o imóvel locado, a fim de verificar se o mesmo se encontra nas condições aqui pactuadas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – 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, do **LOCADOR** e, quando realizada, ficará definitivamente incorporada à propriedade, as benfeitorias úteis e necessárias, sem que caiba à **ANTAQ** o direito de indenização ou retenção. Fica ressalvada ao **LOCADOR** a faculdade de exigir o retorno da unidade ao seu estado primitivo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO

O presente contrato rescindir-se-á de pleno direito, independentemente de aviso





ou notificação judicial ou extrajudicial, nas seguintes hipóteses:

- a) Término do prazo estipulado na Cláusula Terceira;
- b) Extinção da ANTAQ;
- c) Incêndio total ou qualquer outro fato ou evento de terceiro que impeça a utilização do imóvel locado;
- d) Desapropriação;
- e) Prática de Infração legal ou contratual com aplicação dos artigos 78, 79, e 87 da Lei 8.666/1993;
- f) Mútuo Acordo;
- g) Alienação do imóvel a terceiro, garantindo a ANTAQ o direito de preferência na forma prevista em lei;

Subcláusula Primeira - Nas hipóteses de incêndio total ou de desapropriação, serão percebidos diretamente pelo **LOCADOR** 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 do **LOCADOR** 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 pelo **LOCADOR**, 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 a locação.

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 - O prazo para desocupação do imóvel na rescisão por mútuo acordo será



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – 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 por cento) ao mês.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA VERIFICAÇÃO

O **LOCADOR** 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA VENDA

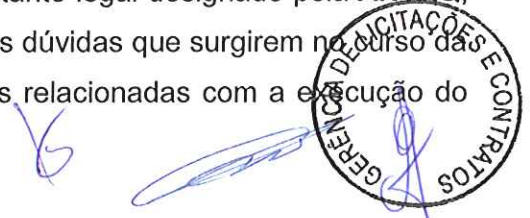
O **LOCADOR**, na hipótese de venda do imóvel locado, se obriga a dar à **ANTAQ** a preferência para a aquisição do mesmo, em igualdade de condições com terceiros interessados. A **ANTAQ**, sob pena de caducidade, se manifestará a respeito do seu direito de prelação no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data em que o **LOCADOR** 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 - O **LOCADOR** 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 OITAVA – 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 NONA– 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 VIGÉSIMA – DA VALIDADE

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – 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, 20 de outubro de 2010.


WILSON ALVES DE CARVALHO

ANTAQ


J J M INCORPORAÇÕES E CONSULTORIA
LTDA

Locadora

Testemunhas:

1.
CPF nº.:
RG:

2
CPF nº.:
RG:

