



ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
SECRETARIA-GERAL DE ADMINISTRAÇÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO EM PERNAMBUCO

CONTRATO Nº. 19/2015/AGU/SAD-PE

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL, QUE ENTRE SI
CELEBRAM A UNIÃO, POR MEIO
DA ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO,
E A EMPRESA MONTANA
CONSTRUÇÕES LTDA NA FORMA
ABAIXO:

Processo nº 00587.000381/2015-78

A **UNIÃO**, por meio da **ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO**, criada pela Constituição Federal, em seu artigo 131, e instituída pela Lei Complementar nº 73, de 10 de fevereiro de 1993, representada pela **SUPERINTENDÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO EM PERNAMBUCO**, localizada na Av. Herculano Bandeira nº 716 - Pina, Recife-PE, inscrita no CNPJ sob o nº 03.559.037/0001-42, por intermédio da **SUPERINTENDENTE REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO EM PERNAMBUCO, MARIA LUCIA CARVALHO DE PAULA**, nomeada pela Portaria nº. 211, de 06 de julho de 2015, publicada no D.O.U nº. 127, Seção 2, de 07 de julho de 2015, e de conformidade com as atribuições que lhe foram delegadas pela Portaria nº 51, de 21 de fevereiro de 2013, publicada no D.O.U nº 36, Seção 1, de 22 de fevereiro 2013, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e do outro lado a empresa **MONTANA CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 08.475.436/0001-49, com sede na Rua Presidente Quaresma, 817, Alecrim, Natal/RN, CEP nº 59.031-150, doravante denominada **LOCADORA**, neste ato representada pelo Senhor **JOSÉ GILMAR DE CARVALHO LOPES**, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado à Av. Amintas Barros, 5348, Nova Descoberta, Natal/RN, CEP 59.075-250, RG Nº 192.033 – SSP/RN, inscrito no CPF nº 106.123.274-34, tendo em vista o que consta do **Processo nº 00587.000381/2015-78**, firmam o presente instrumento, em conformidade com a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e suas alterações, combinadas com as normas de direito comum no que for aplicável, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente Contrato tem por objeto a locação de imóvel localizado na Av. Prudente de Moraes, 2.134, Barro Vermelho, Natal/RN, para sediar a Procuradoria Federal no Estado do Rio Grande do Norte, conforme proposta da **LOCADORA** e laudo de avaliação da Caixa Econômica Federal. O imóvel principal é constituído por 05 (cinco) pavimentos e o imóvel anexo (prédio garagem) é composto por 03 (três) pavimentos. **Características do imóvel:** a área total construída é de 4.232,06 m², sendo 2.267,16 m² do edifício principal e 1.964,9 m² do edifício garagem, conforme laudo de avaliação, que é parte integrante do **Processo nº 00587.000381/2015-78**, como se transcrito estivesse.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISPENSABILIDADE DE LICITAÇÃO

A licitação é dispensável consoante o disposto no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, sendo que a presente locação obedecerá ao estipulado neste Contrato, na proposta comercial da **LOCADORA**, laudo de avaliação e demais documentos constantes do **Processo nº 00587.000381/2015-78** que, independentemente de transcrição, são partes integrantes e complementares deste instrumento.

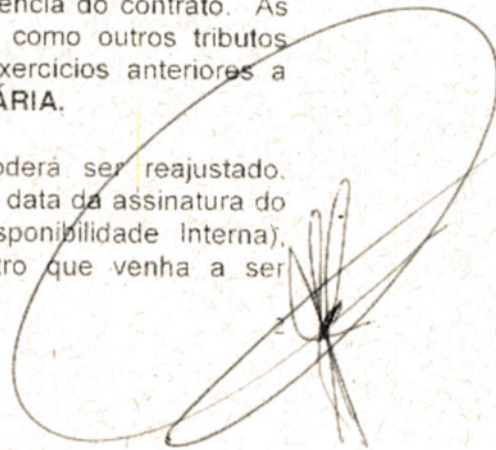
CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

O presente Contrato vigorará por 05 (cinco) anos, contados a partir da data de sua assinatura, em conformidade com o parágrafo primeiro deste instrumento, podendo ser prorrogado por igual ou inferior período, em comum acordo, mediante Termo Aditivo, com fundamento no art. 51 da Lei nº 8.245/91, desde que a parte interessada se manifeste formalmente, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do seu vencimento.

CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL E DOS ENCARGOS

A **LOCATÁRIA** pagará a **LOCADORA** o aluguel mensal de **R\$ 62.000,00 (sessenta-e dois mil reais)** e anual de **R\$ 744.000,00 (setecentos e quarenta e quatro mil reais)** no primeiro ano de vigência do contrato. As despesas de manutenção e de energia elétrica, bem como outros tributos incidentes sobre o imóvel, salvo os referentes aos exercícios anteriores a presente locação, serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O valor do aluguel poderá ser reajustado, anualmente, a requerimento da **LOCADORA**, a partir da data da assinatura do contrato, pelo IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou por outro que venha a ser



reconhecido pelo Governo Federal, tudo isso visando à adequação aos preços de mercado, e a conseqüente manutenção do equilíbrio contratual (lei 8.666/93 - artigo 5º, parágrafos 1º e 2º; artigo 55, III e art. 58 parágrafo 2º).

CLÁUSULA QUINTA - DO VENCIMENTO DO ALUGUEL

O aluguel mensal será pago até o 10º dia do mês subsequente, após a apresentação do correspondente documento de cobrança, devidamente atestado pelo responsável pela Unidade

PARÁGRAFO ÚNICO - Na hipótese de atraso de pagamento, o valor devido pela Advocacia-Geral da União será compensado financeiramente até a data do pagamento de acordo com o IPCA, calculado com a utilização da seguinte fórmula:

$$EM = NxVP \times I$$

Onde:

EM = Encargos Moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para pagamento e a do efetivo Pagamento;

VP = Valor da Parcela a ser paga;

I = Índice de compensação financeira, assim apurada:

$$I = (TX/100) / 365$$

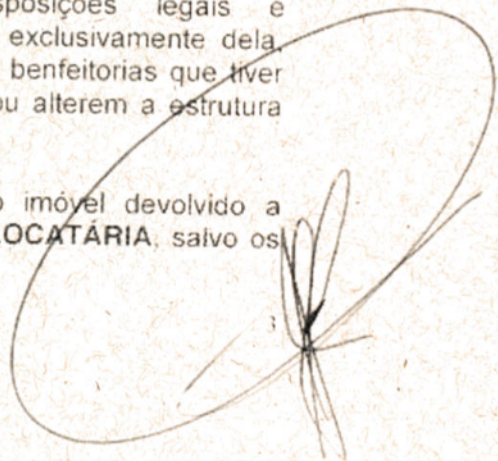
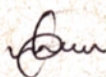
Onde:

TX = Percentual da Taxa anual
(no caso o IPCA)

CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

A **LOCATÁRIA**, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, poderá, por conta e risco exclusivamente dela, **LOCATÁRIA**, fazer, no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias que tiver por úteis aos seus serviços, desde que não afetem e/ou alterem a estrutura e/ou substância e/ou segurança do prédio

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Finda a locação, será o imóvel devolvido a **LOCADORA**, nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, salvo os desgastes naturais do uso normal.



PARÁGRAFO SEGUNDO – Qualquer benfeitoria que for feita no referido imóvel, quer necessária, útil ou mesmo voluptuária, será de imediato incorporada ao mesmo imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO – No caso específico de benfeitorias necessárias, referentes a obras de reformas que interessem à estrutura integral do imóvel ou obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício, a **LOCATÁRIA** notificará a **LOCADORA** para, por conta dela, **LOCADORA**, realizá-las no menor espaço de tempo possível. Não sendo atendida, poderá a **LOCATÁRIA** realizá-las às suas expensas e descontar o seu custo dos aluguéis vincendos.

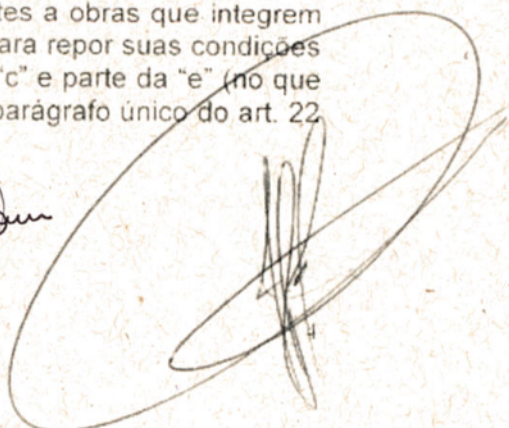
PARÁGRAFO QUARTO – Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis realizadas pela **LOCATÁRIA**, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes e lustres, poderão ser por ela retiradas.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DESPESAS DE MANUTENÇÃO DO PRÉDIO

Além do aluguel, as despesas normais de manutenção ficarão a cargo da **LOCATÁRIA**, inclusive aquelas periódicas, a serem feitas, pelo menos, de dois em dois anos, tal como previsto nas normas técnicas pertinentes, como também as relativas ao IPTU, foro ou taxa de ocupação, água, energia elétrica, manutenção de todos os equipamentos e máquinas instalados no edifício, como elevadores, gerador de energia, aparelhos e redes de ar-condicionado, portões de controle de entrada de veículos e pessoas, esquadrias, luminárias, divisórias, sistema de combate e controle de incêndio, enfim, todos os apetrechos necessários ao funcionamento das Instituições que ocuparem o edifício objeto da locação, exceto as extraordinárias, que correrão à conta da **LOCADORA**, nos termos da Lei nº 8.245/91, em seu art. 22, inciso X, alíneas "a", "c" e parte da "e", no que se refere a sistema de proteção contra incêndios.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É assegurado a **LOCADORA** o direito de fiscalização e verificação "in loco" do cumprimento pela **LOCATÁRIA** de todas as obrigações decorrentes deste contrato, inclusive no tocante a manutenção bianual periódica referida no "caput" desta **CLÁUSULA SÉTIMA**, como também a conservação geral, interna e externa do prédio, podendo, sempre que julgar necessário e/ou conveniente, exigir da **LOCATÁRIA** a execução de todos os serviços que se fizerem necessários para a concretização dessa manutenção bianual e conservação geral, sob pena de arcar com as perdas e danos decorrentes do descumprimento do ora previsto.

PARÁGRAFO SEGUNDO – As despesas extraordinárias a que se refere esta Cláusula são aquelas advindas dos encargos referentes a obras que integrem a estrutura integral, bem assim aquelas necessárias para repor suas condições de habitabilidade, conforme disposto nas alíneas "a", "c" e parte da "e" (no que se refere a sistema de proteção contra incêndios) do parágrafo único do art. 22 da Lei nº 8.245/91.



CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento-Geral da União para o exercício de 2015 na classificação abaixo e, nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas desta natureza.

Plano Interno: AGU0027

Programa de Trabalho Resumido: 085526

Natureza de Despesa: 339039

Nota de Empenho: 2015NE801930

Valor: R\$ 62.000,00

emitida em: 21/07/15

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

A **LOCATÁRIA** reserva-se o direito de, por interesse público, no que couber e nos termos dos artigos 77, 78 e 79 da Lei 8.666/93, mediante formalização, assegurada o contraditório e a ampla defesa, rescindir este Contrato mediante notificação por meio de ofício, entregue diretamente ou por via postal, com prova de recebimento a **LOCADORA**, e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

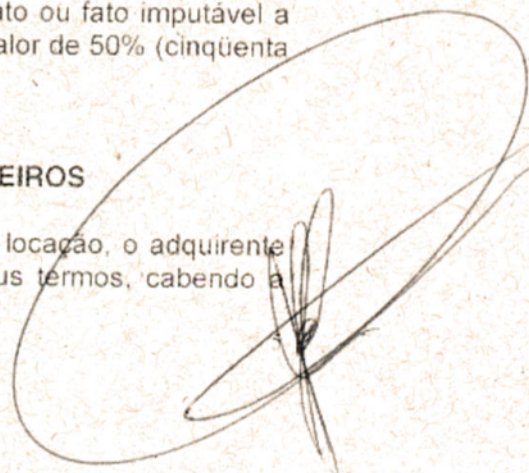
PARÁGRAFO PRIMEIRO: Com base e para os efeitos do disposto no artigo 55, VIII, artigo 79 parágrafo 2º e demais disposições pertinentes da Lei 8.666/93, do disposto no artigo 4º e demais disposições pertinentes da Lei 8.245/91, tendo em vista tratar-se, a presente, de uma locação por prazo de 05 (cinco) anos, em qualquer hipótese da **LOCATÁRIA** invocar o estipulado no “caput” da presente cláusula, e exercer a prerrogativa que lhe é assegurada, de rescindir unilateralmente o presente contrato antes do término efetivo do acima estipulado prazo de 05 (cinco) anos desta locação, ressalvadas as hipóteses de vícios de construção, ficará ela, **LOCATÁRIA**, automaticamente sujeita ao pagamento de uma indenização, cujo valor será determinado como sendo o montante equivalente à multiplicação do valor corrigido do aluguel relativo ao último mês antes da rescisão, pela metade do número de meses que, a partir da rescisão antecipada, faltarem para completar o período de 05 (cinco) anos ora contratado.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Fica ainda reservado à **LOCATÁRIA** o direito de rescindir a locação, sem qualquer ônus, nos casos de incêndio ou desmoronamento, que impossibilitem a sua ocupação, desapropriação ou inadimplemento contratual pela **LOCADORA**.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Se a rescisão resultar de ato ou fato imputável a **LOCADORA** ficará esta sujeita à multa equivalente ao valor de 50% (cinquenta por cento) dos meses de aluguel restantes.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA EFICÁCIA PERANTE TERCEIROS

No caso de alienação do imóvel durante a locação, o adquirente ficará obrigado a respeitar o contrato, em todos os seus termos, cabendo a



LOCADORA providenciar o competente registro, no Cartório de Imóveis de sua respectiva circunscrição.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DA PUBLICAÇÃO

A **LOCATÁRIA** providenciará, a suas expensas, a publicação resumida deste Contrato, no Diário Oficial da União, por ser indispensável para sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO

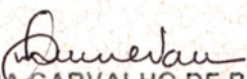
Este instrumento poderá ser alterado, mediante aditamentos, na ocorrência de quaisquer dos fatos enumerados no art. 65, da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA – DO FORO

O Foro é o da Justiça Federal, Seção Judiciária de Pernambuco, para dirimir qualquer dúvida oriunda da execução deste instrumento, com renúncia expressa de qualquer outro, nos termos do disposto no § 2º do art. 55 da Lei nº 8.666/93.

E, por estarem justos e acordados, assinam, **LOCATÁRIA** e **LOCADORA**, o presente Termo em 01 (uma) via.

Recife/PE 24 de julho de 2015


MARIA LUCIA CARVALHO DE PAULA
Advocacia-Geral da União
Locatária


JOSÉ GILMAR DE CARVALHO LOPES
Montana Construções LTDA
Locadora