



ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
SECRETARIA-GERAL DE ADMINISTRAÇÃO
SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRAÇÃO NO RIO DE JANEIRO

PROCESSO Nº 00592.000427/2013-18

TERMO DE CONTRATO Nº 004/2014

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR
INTERMÉDIO DA ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO/
SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRAÇÃO NO RIO
DE JANEIRO, E O OPPORTUNITY FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

A União, por intermédio da Superintendência de Administração no Rio de Janeiro/RJ, da Secretaria-Geral de Administração, órgão integrante da Advocacia-Geral da União, com sede na Rua Rodrigo Silva, 26 – Centro – Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 04.440.413/0001-48, neste ato representada pelo Senhor **JOSÉ ROBERTO FERREIRA**, nomeado pela Portaria nº 361, de 16 de abril de 2007, publicada no D.O.U. de 18 de abril de 2007, e conforme apostilamento promovido pela Portaria nº 29, de 17 de janeiro de 2011, publicado no Boletim de Serviço (Edição Extraordinária) nº 5, em 17 de janeiro de 2011, doravante denominado(a) LOCATÁRIO(A), e o **OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 01.235.622/0001-61, por seu administrador **BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, 231, 11º andar, 4º, 13º e 17º andares (parte), inscrito no CNPJ sob o nº 02.201.501/0001-61, estando o administrador neste ato representado por sua bastante procuradora, **MÉTRICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta cidade Av. Presidente Wilson, nº 231, 28º andar, parte, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.839.743/0001-31, conforme procuração lavrada nas notas do 17º Ofício desta cidade, Livro 7520, fls. 139/140, ato 044 de 02.09.2013, doravante designado LOCADOR, neste ato representado pelo Senhor JOMAR MONNERAT DE CARVALHO, portador da Carteira de Identidade nº 20-43358-1, expedida pelo CRA/RJ, e CPF nº 015.513.167-22, e pela Senhora CINTIA SANT'ANA DE OLIVEIRA, Portadora da Carteira de Identidade nº 09592594-7, expedida pelo IFP/RJ, e CPF nº 026.654.557-22, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo de contratação direta nº 00592.000427/2013-18 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado na Rua México, nº 74, Centro, no Município de Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 2767-2-E, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, para abrigar as instalações da Procuradoria Regional da União – 2ª Região, doravante designado simplesmente "IMÓVEL".

1.2. Enquanto perdurar a presente locação, a LOCATÁRIA terá ainda o direito de uso a título gratuito de 20 (vinte) vagas de garagem a serem locadas pelo LOCADOR em edifício garagem próximo ao Imóvel. Caso o LOCADOR não tenha conseguido locar tais vagas até a data de Entrega das Chaves, abaixo definida, este se compromete a dar um abatimento no valor do aluguel previsto na cláusula sexta abaixo, equivalente a R\$ 1.000,00 (hum mil reais) por vaga não concedida à LOCATÁRIA.

1.3. O LOCADOR se compromete a realizar as obras de adequação abaixo previstas no Imóvel sem qualquer custo para a LOCATÁRIA no prazo estimado de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de entrega e aprovação dos projetos de layout e especificações pela LOCATÁRIA.

1.3.1. Para fins da obrigação prevista acima, a LOCATÁRIA deverá aprovar os projetos e especificações definitivos para o LOCADOR no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de assinatura deste Contrato. Caso os projetos não sejam entregues neste prazo, a LOCATÁRIA assumirá todos os ônus decorrentes do atraso no início da obra acima prevista, sendo certo que os efeitos financeiros do presente Contrato começarão a correr no prazo de 165 dias a contar da data de assinatura deste Contrato, ainda que não tenha ocorrido a Entrega das Chaves, como previsto abaixo.

1.3.2 As obras a serem custeadas pelo LOCADOR são as seguintes: (i) instalações elétricas e eletrônicas, (ii) forros, (iii) divisórias, (iv) piso elevado, (v) instalações de refrigeração, (vi) instalações hidro sanitárias e (vii) sistema de prevenção e combate a incêndio, tudo de acordo com layout a ser aprovado pela LOCATÁRIA em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de assinatura deste instrumento, tudo de acordo com o chamamento expedido pela Advocacia Geral da União, em 28/04/2013, ressalvada a responsabilidade do LOCADOR pelo custeio do sistema previsto no item 6.2 "f" que está limitada ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), conforme Proposta apresentada pelo LOCADOR à LOCATÁRIA em 13/11/2013 anexa ("Anexo I").

1.3.3 A LOCATÁRIA realizará um acompanhamento periódico durante todo o tempo da execução das obras, que será documentado pela LOCATÁRIA. Caso seja verificada alguma divergência em relação a essas adaptações e especificações no Imóvel será estipulado um prazo, em comum acordo com o LOCADOR, para o saneamento das divergências apontadas. Este novo prazo não ensejará à LOCATÁRIA direito a qualquer reclamação inclusive multa ou retenção.

1.3.4 Durante o acompanhamento das obras, a LOCATÁRIA poderá propor alterações nos projetos iniciais, desde que não resulte em acréscimo no custo das benfeitorias ou no prazo de Entrega das Chaves do Imóvel. Eventual atraso na entrega das chaves causado em virtude dessas alterações propostas pela LOCATÁRIA após o início das obras não gerará nenhum prejuízo ao LOCADOR e não impedirá o início dos efeitos financeiros do presente contrato que será devido pela LOCATÁRIA pro rata por dia de atraso causado em virtude das alterações.

1.4. O LOCADOR se compromete ao término do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias previsto para o fim da obra, contados a partir da aprovação dos layouts pelas Partes, a entregar as chaves do Imóvel à LOCATÁRIA que se comprovará por meio de correspondência escrita entregue pelo LOCADOR, informando do fim da obra e da disposição do imóvel à LOCATÁRIA ("Entrega das Chaves").

1.4.1 As condições do IMÓVEL serão rigorosamente descritas no Laudo de Vistoria, que será elaborado em conjunto pelas Partes na data da Entrega das Chaves e, rubricado por ambas as Partes, passará a fazer parte integrante do presente instrumento como Anexo I.

1.5. Não constitui obrigação do LOCADOR a instalação, manutenção ou substituição de qualquer dos aparelhos ou sistemas que fazem parte do IMÓVEL, no caso destes virem a se tornar obsoletos, ou forem danificados por dolo ou culpa da LOCATÁRIA ou de terceiros.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO E DAS REGRAS DE DIREITO PRIVADO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

2.2. A presente locação se regerá pelas regras de direito privado e, nesse sentido, as cláusulas ora pactuadas são acordadas em igualdade de condições, não se tratando, no caso concreto, de contrato administrativo, ou seja, pela Lei Federal nº 8.245, de 18.10.91, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei 8.666/93.

2.3. A LOCATÁRIA assume toda e qualquer responsabilidade inerente ou decorrente da presente locação, no que se refere às suas obrigações legais, regulamentares ou regimentais, isentando, desde já, o LOCADOR de qualquer averiguação quanto ao cumprimento de obrigações típicas de contratos firmados por entes de administração pública, se obrigando a manter o LOCADOR indene e a salvo de qualquer questionamento, inclusive perante terceiros, com relação à presente contratação. A LOCATÁRIA se responsabiliza, ainda, integralmente perante o LOCADOR e terceiros pela análise e conclusão quanto à dispensa de licitação da presente contratação,

prevista na Lei 8.666/93.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Entregar o Imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do Imóvel;

3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do Imóvel;

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do Imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

3.1.9. 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;

3.1.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

3.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de *condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica*, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

3.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

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

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

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

4.1.2. Será de responsabilidade da LOCATÁRIA, além do pagamento do aluguel, as despesas correspondentes a todos e quaisquer taxas ou despesas relativas ao IMÓVEL locado, tais como água, luz, telefone, taxa de condomínio e de incêndio, se houver, a partir desta data.

4.1.3. Cabe à LOCATÁRIA o pagamento de seguro contra incêndio bem como por danos, ocorrências e sinistros no IMÓVEL, contra qualquer risco de destruição parcial ou total que possibilite sua reconstrução, cujo beneficiário será o LOCADOR. Este seguro será contratado pelo condomínio do edifício onde se localiza o Imóvel e será rateado no valor mensal de condomínio.

4.1.4. A realização de qualquer obra de reforma ou alteração do IMÓVEL, além da aprovação pelo LOCADOR, fica condicionada à aprovação do projeto pela LOCATÁRIA nos órgãos competentes e à contratação pela LOCATÁRIA de seguro de riscos de engenharia. A

LOCATÁRIA reconhece que qualquer obra ou reforma do IMÓVEL, ainda que aprovada pelo LOCADOR, só poderá ter início após a apresentação de cópia da apólice ao LOCADOR.

4.1.5. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.1.6. 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;

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

4.1.8. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.9. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.10. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no Imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.11. Não modificar a forma externa ou interna do Imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

4.1.12. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

4.1.13. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, 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.

4.1.13.1. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.1.14. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.15. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.16. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

4.1.17. efetuar a constante manutenção do Imóvel e de seus equipamentos, ainda que tenham sido instalados pelo locador, obrigando-se, ainda, à imediata reparação de danos verificados no mesmo, ou nas suas instalações, provocados por si, seus prepostos, clientes, fornecedores, respondendo pelos prejuízos a que der causa;

4.1.18. satisfazer todas as exigências dos poderes públicos que der causa; e

4.1.19. manter em perfeito estado de funcionamento as instalações elétricas, hidráulicas, do IMÓVEL, não as modificando ou alterando sem prévia e expressa autorização por escrito do LOCADOR.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1 As benfeitorias necessárias urgentes introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil. Entendem-se como benfeitorias necessárias urgentes aquelas relacionadas com à estrutura do IMÓVEL que, embora de responsabilidade do LOCADOR, sejam realizadas diretamente pelo LOCATÁRIO, em virtude de sua urgência.

5.1.1. Toda e qualquer benfeitoria a ser realizada no IMÓVEL só poderá ser efetuada mediante prévia e expressa autorização do LOCADOR, que não poderá negá-las ou atrasar sua aprovação injustificadamente. Nesse sentido, o LOCADOR tem o período de 10 (dez) dias para se manifestar sobre qualquer solicitação do LOCATÁRIO, salvo o previsto abaixo no que se refere às benfeitorias necessárias urgentes.

5.1.2 No caso das benfeitorias necessárias urgentes, as que não podem aguardar a manifestação do LOCADOR, poderão ser realizadas pelo LOCATÁRIO após prévia notificação ao LOCADOR e deverão ser por ele reembolsadas no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento de notificação enviada pelo LOCATÁRIO com os comprovantes das respectivas despesas, sendo certo que estas despesas deverão estar em conformidade com o valor de mercado usualmente adotado para este tipo de contratação.

5.1.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 483.032,40 (quatrocentos e oitenta e três mil, trinta e dois reais e quarenta centavos), perfazendo o valor total de R\$ 28.981.944,00 (vinte e oito milhões, novecentos e oitenta e um mil, novecentos e quarenta e quatro reais).

6.2. O aluguel acima previsto começará a ser pago na data da Entrega das Chaves. Caso haja alguma modificação solicitada pela LOCATÁRIA, nos termos previstos no Parágrafo Sexto da Cláusula Segunda, o aluguel começará a ser pago no prazo de 165 (cento e sessenta e cinco) dias a contar da data da aprovação e entrega dos projetos originais pela LOCATÁRIA ao LOCADOR ainda que as chaves do Imóvel não tenham sido entregues em virtude de alteração ao projeto original solicitada pela LOCATÁRIA. Caso, ainda, a LOCATÁRIA não aprove definitivamente os projetos no prazo previsto no § 3º da Cláusula Segunda, o aluguel começará a ser pago no prazo de 165 dias a contar da data de assinatura deste Contrato, ainda que não tenha ocorrido a Entrega das Chaves.

6.3. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.3.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel deverá ser efetuado mensalmente, até *o 10º (décimo) dia útil* mediante depósito em conta corrente de titularidade do LOCADOR, no Banco Itaú (341), agência 0911, conta corrente 04004-6, independente de qualquer aviso ou notificação neste sentido.

7.2. Fica desde logo ajustado que, apesar da responsabilidade da LOCATÁRIA, as taxas de condomínio e de incêndio serão pagas diretamente pelo LOCADOR e cobradas da LOCATÁRIA mediante envio de boleto de cobrança a ser pago na data do respectivo vencimento. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

7.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

7.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR 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.

7.5. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.6. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX)$

$I = \frac{(6/100)}{365}$

$I = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, com início na data de Entrega das Chaves, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, caso em que o presente Contrato será renovado através da celebração de termo aditivo tendo como base para o novo aluguel os valores de mercado vigentes à época.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da Entrega das Chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel, ressalvado o previsto nos itens 1.3 e 6.2 deste Contrato.

8.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991. Para tanto, a LOCATÁRIA deverá, por sua conta e no prazo de 30 (trinta dias) contados da assinatura deste Contrato, providenciar a averbação do

presente na respectiva matrícula do RGI.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: 00001/110102

Fonte: 0100000000

Programa de Trabalho: 03092203826740001 PTRES 075292

Elemento de Despesa: 339039

PI: AGU0027

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

13.1. A infração de qualquer das cláusulas contratuais, caso a Parte infratora não regularize o evento considerado como infração dentro do prazo de até 30 (trinta) dias, contados da notificação da outra Parte, ensejará à Parte adimplente o direito à rescisão do presente Contrato.

13.2. Caso seja de interesse da LOCATÁRIA a rescisão do presente Contrato antes do término de seu prazo, este ficará obrigado ao pagamento, em favor do LOCADOR, de multa equivalente a 3 (três) meses o valor do aluguel vigente à época da rescisão, proporcional ao tempo restante para o fim deste Contrato.

13.3 Considerando a substancial reforma feita pelo LOCADOR para atender às especificidades exigidas pela LOCATÁRIA para sua instalação no Imóvel, conforme obras a serem realizadas pelo LOCADOR de acordo com o previsto na Cláusula Segunda acima, caso a rescisão, por qualquer razão, tenha sido motivada por inadimplemento ou culpa da LOCATÁRIA, esta deverá pagar ao LOCADOR além das despesas e da multa prevista na cláusula 13.2 no Parágrafo Primeiro supra, multa equivalente a indenização pelas benfeitorias realizadas pelo LOCADOR no Imóvel no valor de R\$ 4.830.324,00 (quatro milhões, oitocentos e trinta mil, trezentos e vinte e quatro reais), na forma prevista no artigo 54-A da Lei nº 8.245/91. O valor da multa ora prevista será também devida proporcionalmente ao tempo restante para o fim do Contrato, sendo certo que será reduzida em percentual equivalente a 20% (vinte por cento) a cada 12 (doze) meses de vigência deste Contrato, corrigidos pelo IGP-M.

13.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente a outra parte ou por via postal, com aviso de recebimento.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS CASOS OMISSOS

14.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, que faz parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA (CLÁUSULA INCLUÍDA)

15.1 As PARTES concordam que o presente Contrato é celebrado sob condição suspensiva, na forma do disposto nos artigos 125 e 126 do Código Civil.

15.2 Para fins do acima previsto, a eficácia do presente Contrato fica suspensa até o final da reforma do Imóvel objeto da locação e a obtenção do habite-se por parte da construtora.

15.3 Uma vez obtido o habite-se e apresentado pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, o presente Contrato tornar-se-á plenamente válido e eficaz em todas as suas cláusulas e condições.

15.4 Será considerado entregue o habite-se e iniciada a eficácia do presente Contrato na data de entrega do documento pelo LOCADOR, no endereço do LOCATÁRIO ("data de início da eficácia").

15. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO

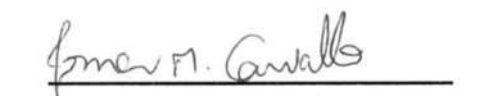
15.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária do Rio de Janeiro - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 03 de Fevereiro de 2014.

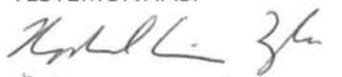

JOSÉ ROBERTO FERREIRA

SUPERINTENDENTE REGIONAL - SUBSTITUTO/SAD-RJ
REPRESENTANTE LEGAL DA LOCATÁRIA


JOMAR MONNERAT DE CARVALHO
REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR


CINTIA SANT'ANA DE OLIVEIRA
REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR

TESTEMUNHAS:


Rafaela CORRÊA ZAVERI
104.505.357-43

13


Patrick Federlamer
111.153.997-99