



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL Nº 01/2017 DO IMÓVEL SITUADO À AVENIDA REPÚBLICA DO CHILE, Nº 330, QUE CELEBRAM ENTRE SI A UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO – UFRJ, NA QUALIDADE DE LOCADORA, E O BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL – BNDES, NA QUALIDADE DE LOCATÁRIO.

A **UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO – UFRJ**, pessoa jurídica de direito público, com sede à Av. Pedro Calmon, n.º 550, 8º andar, sala 827 - Prédio da Reitoria, Cidade Universitária, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 21.941-904, inscrita no CNPJ n.º 33.663.683/0001-16, neste ato representada pelo Pró-Reitor de Gestão e Governança, ANDRÉ ESTEVES DA SILVA, identidade n.º [REDACTED] - IFP/RJ, CPF n.º [REDACTED], conforme delegação de competência atribuída pela Portaria n.º 4.925, de 12 de junho de 2017, do Magnífico Reitor, publicada no Boletim BUFRJ n.º 24, de 15 de junho de 2017, e publicada no D.O.U. n.º 111, seção 02, p. 31, de 12 de junho de 2017, denominada aqui por **LOCADORA** e, por outro lado, o **BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL – BNDES**, empresa pública federal, regida pela Lei n.º 5.662, de 21 de Junho de 1971, com sede em Brasília/DF, e serviços na cidade do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 100, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20.031-917, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.657.248/0001-89, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIO**, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por RICARDO LUIZ DE SOUZA RAMOS brasileiro, casado, engenheiro, Diretor – DIR2 – BNDES, identidade n.º [REDACTED] – DETRAN/RJ, CPF n.º [REDACTED], e CLAUDIA PIMENTEL TRINDADE PRATTES, brasileira, casada, economista, Diretora – DIR1 – BNDES, identidade n.º [REDACTED] – DETRAN/RJ, CPF n.º [REDACTED], conforme Decretos, de 2 de junho de 2016, publicados no DOU, seção 2, pp. 1 e 2, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL n.º 01/2017, em referência ao Processo Administrativo n.º 23079.004551/2017-91, da UFRJ, e à Decisão de Diretoria n.º DIR 271/2017, do BNDES, de 01/06/2017, proferida com base na IP AARH/DELOP/GPAT n.º 22/2017, de 08/05/2017, nos termos do permissivo contidos no art. 25, caput, da Lei n.º 8.666/93 e art. 29, inciso V, da Lei 13.303/2016, conforme previsão orçamentária sob rubrica n.º 3101.200.001 e consoante o extrato de Dispensa de Licitação n.º 083/2017, publicado no DOU, Seção 3, de 12/06/2017, página 96, tem entre si, justo e contratado, mediante as cláusulas e condições abaixo, o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Contrato é a locação para fins não residenciais de unidades autônomas condominiais das Torres do Edifício Ventura Corporate Towers, estando divididas da seguinte forma:

1.1.1. Na Torre A (Leste), correspondente aos andares 3º, 4º e parte do 5º.

1.1.2. Na Torre B (Oeste), correspondente aos andares 3º e 6º.

1.2. A locação compreenderá a área locável total – BOMA - de 8.031,26 m² (oito mil e trinta e um metros quadrados e vinte e seis centésimos de metro quadrado) e 199 (cento e noventa e nove) vagas totais de estacionamento, dispostos assim:

1.2.1. Na Torre A (Leste), unidades n^{os} 301, 401 e 501:

3º andar, unidade n^o 301, 1.801,26 m² (mil oitocentos e um metros quadrados e vinte e seis centésimos de metro quadrado) e 44 (quarenta e quatro) vagas de estacionamento;

4º andar; unidade n^o 401, 1.799,43 m² (mil setecentos e noventa e nove metros quadrados e quarenta e três centésimos de metro quadrado) e 44 (quarenta e quatro) vagas de estacionamento;

5º andar (parte), unidade n^o 501, 829,44 m² (oitocentos e vinte e nove metros quadrados e quarenta e quatro centésimos de metro quadrado) e 21 (vinte e uma) vagas de estacionamento.

Compreende um total de 4.430,14 m² (quatro mil quatrocentos e trinta metros quadrados e quatorze centésimos de metro quadrado) e 109 (cento e nove) vagas de estacionamento.

1.2.2. Na Torre B (Oeste):

3º andar, unidade n^o 301, 1.803,32 m² (mil oitocentos e três metros quadrados e trinta e dois centésimos de metro quadrado) e 45 (quarenta e cinco) vagas de estacionamento;

6º andar, unidade n^o 601, 1.797,80 m² (mil setecentos e noventa e sete metros quadrados e oitenta centésimos de metro quadrado) e 45 (quarenta e cinco) vagas de estacionamento.

Compreende um total de 3.601,12 m² (três mil seiscentos e um metros quadrados e doze centésimos de metro quadrado) e 90 (noventa) vagas de estacionamento.

1.3. A **LOCADORA** entrega ao **LOCATÁRIO** o imóvel descrito e caracterizado nas cláusulas 1.1 e 1.2 e seus subitens em perfeito estado de conservação e funcionamento, devendo assim permanecer e ser restituído à **LOCADORA** quando finda ou rescindida a presente locação.

1.4. O imóvel localiza-se à Avenida República do Chile, n^o 300, Centro, Rio de Janeiro – RJ, e está descrito e caracterizado sob a matrícula n^o 42.437, do 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1. O contrato de locação terá o prazo de 60 (sessenta) meses, a partir da data de sua assinatura, podendo ser renovada, por interesse da Administração, por sucessivos períodos, não superiores a 60 (sessenta) meses cada.

2.1.1. O LOCATÁRIO terá direito à renovação do Contrato nos termos do art. 51 da Lei 8.245/91, devendo tomar as medidas, para tanto, com no mínimo 06 (seis) meses de antecedência do vencimento do prazo de vigência do Contrato.

2.2. Ao final do prazo acordado, o LOCATÁRIO compromete-se a devolver o imóvel locado em perfeitas condições de uso e livre de bens móveis e ocupantes, na forma como o recebe neste ato, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR

3.1. O LOCATÁRIO pagará mensalmente à LOCADORA a importância de R\$ 167,59 (cento e sessenta e sete reais e cinquenta e nove centavos) por metro quadrado, perfazendo o valor de R\$ 742.446,83, para a Torre Leste, e de R\$ 603.512,03, para a Torre Oeste, e valor total mensal de R\$ 1.345.958,86 (um milhão, trezentos e quarenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e oito reais e oitenta e seis centavos), bem como o valor global de R\$ 80.757.531,60 (oitenta milhões, setecentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e trinta e um reais e sessenta centavos).

3.2. O pagamento mensal será feito pelo LOCATÁRIO através de **Guia de Recolhimento da União – GRU**, até o 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao vencido.

3.3. Caso o LOCATÁRIO não efetue o pagamento na forma prevista nesta Cláusula, em decorrência de fato não atribuível à LOCADORA, aos valores devidos serão acrescidos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, “pró rata tempore”, calculados desde o dia do vencimento até a data da efetiva liquidação.

3.4. O valor mensal estabelecido no subitem 3.1 será reajustado anualmente, a partir da assinatura do presente Contrato, pelo IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços, apurado pela Fundação Getúlio Vargas) ou outro que vier oficialmente a sucedê-lo.

CLÁUSULA QUARTA – DOS ENCARGOS

4.1. Além do aluguel mensal, pagará o LOCATÁRIO, a partir da vigência deste Contrato, diretamente às repartições arrecadoras ou a quem a LOCADORA indicar, os impostos, taxas, tarifas e despesas ordinárias de condomínio, bem como outros encargos que venham a ser instituídos por lei, devendo apresentar à LOCADORA os comprovantes dessas despesas, quando solicitado.

4.2. As despesas extraordinárias de condomínio, entendendo-se como tais, aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no art. 22, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91, serão pagas pela LOCADORA.

4.3. Fica o LOCATÁRIO obrigado a contratar e pagar, ainda, o prêmio de seguro contra incêndio, sobre o valor de reposição do imóvel, seus equipamentos e acessórios, que seja feito em nome da LOCADORA, em seguradora idônea de escolha do LOCATÁRIO, devendo comprovar à LOCADORA a contratação do seguro em até 30 (trinta) dias após a celebração do presente Contrato.

4.3.1. Como alternativa ao disposto no caput deste item, o LOCATÁRIO responderá pelo pagamento do rateio que couber ao Imóvel, relativamente ao seguro contra incêndio, hora contratado pela Administração do Condomínio do Edifício Ventura Corporate Towers.

4.4. As despesas de limpeza e conservação, bem como a troca de peças pelo desgaste decorrente do uso comum das instalações, serão de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA QUINTA – DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

5.1. O **LOCATÁRIO** dará ao imóvel objeto da presente locação, finalidade exclusivamente comercial, nele instalando parte ou o que couber de sua estrutura administrativa, sendo vedada expressamente a sublocação, cessão ou empréstimo, parcial ou total do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a manter o imóvel ora locado em perfeitas condições de uso, em bom estado de limpeza e higiene, responsabilizando-se pelos seus acessórios e instalações, providenciando os reparos necessários em quaisquer danos causados, a fim de restituí-lo conforme lhe fora entregue.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS

7.1. O **LOCATÁRIO** poderá realizar obras e benfeitorias, desde que autorizadas expressamente pelo **LOCADOR**, hipótese em que, finda ou rescindida a locação, obriga-se a recompor o imóvel ao estado em que se encontrava, podendo ainda remover divisórias e instalações por ele colocadas.

CLÁUSULA OITAVA – DA VISTORIA

8.1. O **LOCATÁRIO** se obriga a permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA**, em dia e hora previamente ajustados entre as partes, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, que poderá ser feita por qualquer meio de comunicação, inclusive por telefone.

8.1.1. A **LOCADORA** em razão da vistoria poderá ter acesso a todas as dependências do imóvel, salvo se houver alguma restrição em razão de sigilo de negócios.

8.1.2. O **LOCATÁRIO** será notificado por carta de eventuais irregularidades ou infrações que forem constatadas nas vistorias acima tratadas, para iniciar as providências necessárias para o reparo da infração, em prazo a ser determinado na notificação, sob pena de dar ensejo à rescisão deste Contrato e à simultânea adoção de medidas judiciais pertinentes por parte da **LOCADORA**, entendendo-se por medidas judiciais pertinentes aquelas tendentes a compelir o **LOCATÁRIO** a implementar as providências necessárias a sanar a pendência, ou indenizar as despesas necessárias para tanto, bem assim como as tendentes ao despejo.

8.1.3. Durante o tempo necessário à regularização da situação, o **LOCATÁRIO** responderá pelos aluguéis e encargos devidos.

CLÁUSULA NONA – DA DEVOLUÇÃO DAS CHAVES PELO FIM DO CONTRATO

9.1. A entrega das chaves, após a desocupação do Imóvel, não exonerará o **LOCATÁRIO** das obrigações assumidas neste Contrato, inclusive quanto ao pagamento do aluguel e respectivos encargos, no caso de recuperação de estragos causados.

9.2. Fica facultada à **LOCADORA**, no prazo de 30 (trinta) dias anteriores ao término do prazo da presente locação e entrega das chaves, a vistoria prévia do imóvel, para a constatação de seu estado de conservação, limpeza e manutenção e indicação ao **LOCATÁRIO** de eventuais reparos a seu cargo.

9.3. Na ocasião da devolução das chaves do imóvel, as partes procederão à sua vistoria final, mediante combinação prévia de dia e hora, fazendo constar um Termo Final de Vistoria, que descreverá eventuais danos a serem reparados pelo **LOCATÁRIO**, ou dará a quitação de suas obrigações, atestando o bom estado de conservação do imóvel.

9.3.1. A celebração do Termo Final de Vistoria, assim como a quitação das obrigações do **LOCATÁRIO** quanto ao estado de conservação do imóvel, não implicam o reconhecimento ou indício de quitação das demais obrigações locatícias, tais como pagamento de aluguéis, encargos, impostos, taxas, etc.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA OCORRÊNCIA DE SINISTRO

10.1. Ocorrendo sinistro que destrua total ou parcialmente o imóvel, não se rescindir a locação, ficando suspensa durante o período necessário às obras de reconstrução ou apenas para os reparos que se fizerem necessários.

10.2. Na hipótese de perda total do imóvel, obriga-se o **LOCATÁRIO** a entregar imediatamente o imóvel para reconstrução, sob pena de continuar a responder pelo aluguel e pelos encargos.

10.3. Ocorrendo a destruição parcial, obriga-se o **LOCATÁRIO** a responder proporcionalmente pelo aluguel da parte não atingida que continuar a ser utilizada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DESAPROPRIAÇÃO E DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

11.1. Ocorrendo a desapropriação, amigável ou judicial, do imóvel ora locado, os aluguéis e encargos serão devidos até a efetiva imissão de posse pelo Poder Expropriante, ficando ambas as partes isentas do pagamento de indenização.

11.2. Na hipótese de alienação do imóvel, deverá ser respeitada a vigência do presente Contrato de Locação, cabendo ao **LOCATÁRIO**, para fazer jus a esse direito, providenciar a averbação pertinente junto à matrícula do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

12.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a respeitar e cumprir fielmente o Regulamento Interno e a Convenção do Condomínio VENTURA CORPORATE TOWERS, onde se situa o imóvel ora locado, constituindo infração a este Contrato quaisquer infringências aos mesmos, os quais, para todos os fins e efeitos legais, passam a fazer parte integrante deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS PENALIDADES

13.1. A infração de qualquer das cláusulas contratuais sujeitará o infrator à pena convencional equivalente ao valor de até 03 (três) meses de aluguel vigente à época da ocorrência da infração, que, se vier a ser aplicada ao **LOCATÁRIO**, não o isentará do pagamento dos demais aluguéis e encargos.

13.2. Qualquer infração contratual deverá ser apurada em processo administrativo, garantindo-se o contraditório e a ampla defesa.

13.3. Na hipótese de cobrança judicial da dívida decorrente deste Contrato, o **LOCATÁRIO** pagará os encargos sucumbenciais na forma da sentença ou acordo exarado e homologado em Juízo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO

- 14.1. O presente Contrato poderá ser rescindido de pleno direito, nas hipóteses de:
- a) desapropriação;
 - b) destruição total ou parcial do imóvel que impeça sua utilização por período superior a 180 (cento e oitenta dias);
 - c) prática de infração legal ou contratual que torne inviável a continuidade da locação;
 - d) falta de pagamento do aluguel e demais encargos por 03 (três) meses consecutivos;
 - e) mútuo acordo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA DEVOLUÇÃO PARCIAL E ANTECIPADA DE ÁREA

15.1. Fica autorizada ao **LOCATÁRIO** a devolução parcial e antecipada de área que não tenha mais interesse em ocupar durante o período de vigência deste Contrato, desde que mediante notificação formal à **LOCADORA** com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias.

15.2. As partes, excepcionalmente, acordam a devolução antecipada do 6º andar da Torre B (Oeste) e das 45 vagas de garagem correspondentes, sem incidência de multa indenizatória, mediante comunicação formal com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

15.3. Na hipótese de devolução parcial e antecipada, deverá ser observado o período de carência de 24 (vinte e quatro) meses. Em caso de devolução parcial durante o período de carência, caberá ao **LOCATÁRIO** o pagamento de multa no valor equivalente a 06 (seis) meses do aluguel vigente.

15.4. Não caberá ao **LOCATÁRIO** a multa contratual disposta no item anterior após o período de carência de 24 (vinte e quatro) meses, desde que respeitado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a notificação formal à **LOCADORA** ressalvado o caso disposto no item 15.2. Não ocorrendo a notificação no prazo estipulado, caberá ao **LOCATÁRIO** multa no valor equivalente a 06 (seis) meses do aluguel vigente.

15.5. Após a notificação formal à **LOCADORA**, continuará a cargo do **LOCATÁRIO** o aluguel correspondente à área a ser devolvida, bem como encargos, impostos, taxas e despesas de condomínio, até a sua efetiva devolução.

15.6. No caso de devolução parcial e antecipada, a área a ser devolvida passará por vistoria, nos termos previstos na Cláusula Nona.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO

16.1. O presente Contrato será publicado em extrato, como condição de sua eficácia, no Diário Oficial da União, até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, por iniciativa da **LOCADORA** e às expensas do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA CONCILIAÇÃO ADMINISTRATIVA

17.1. Por força do disposto no art. 11 da Medida Provisória nº 2.180-35, de 24 de agosto de 2011, qualquer controvérsia que tenha por origem este Contrato poderá ser dirimida perante a Advocacia Geral da União, na forma da Portaria nº 1.281, de 27 de setembro de 2007, publicada no Diário Oficial da União, de 28 de setembro de 2007.

✱


CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

18.1. Restando presente a absoluta impossibilidade de se submeter eventual conflito à Advocacia Geral da União, na forma da Cláusula Décima Quinta deste Contrato; ou quando, mesmo tendo sido submetida a controvérsia à Advocacia Geral da União, ainda assim seja imprescindível a tutela do Poder Judiciário, fica estipulado o foro da Seção Judiciária do rio de Janeiro da Justiça Federal, na Capital do Estado.


As folhas deste Contrato nº 01/2017, da UFRJ, e OCS nº 0316/2017 - Contrato SAP nº 4400002728, do BNDES, são rubricadas por Giovana Almeida Rolim de França, OAB/DF nº [REDACTED], advogada do BNDES, por autorização dos representantes legais que o assinam.


E, por estarem as partes assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento, redigido em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 18 de agosto de 2017.


UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO – UFRJ
LOCADORA
ANDRÉ ESTEVES DA SILVA
PRÓ-REITOR DE GESTÃO E GOVERNANÇA


9.º Ofício


BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL – BNDES
LOCATÁRIO
RICARDO LUIZ DE SOUZA RAMOS
DIRETOR DO BNDES – DIR2

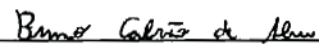

BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL – BNDES
LOCATÁRIO
CLAUDIA PIMENTEL TRINDADE PRATTES
DIRETORA DO BNDES – DIR1

TESTEMUNHAS:


NOME: Isabela Pereira da Silva

CPF: [REDACTED]

RG: [REDACTED]


NOME: BRUNO ALVES DE ABREU

CPF: [REDACTED]

RG: [REDACTED]



EMERGENCY

EMERGENCY BATES/PROTOCOLLO 95-060976 16#33 22/08/17 V01