

Agência Nacional do Cinema

PROCESSO N.º 01416.000300/2013-00
CONTRATO N.º 040/2013

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM A PROVÍNCIA CARMELITANA DE SANTO ELIAS E A AGÊNCIA NACIONAL DO CINEMA – ANCINE.

A **PROVÍNCIA CARMELITANA DE SANTO ELIAS**, entidade religiosa de cunho filantrópico, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.621.319/0001-93, com sede à Rua Morais e Vale, n.º 111, Lapa, Rio de Janeiro, RJ, CEP. 20.021-260, representada neste ato na forma do seu Estatuto Social, por seu Diretor Sr. **ALBERTO FERNANDES SOUZA**, inscrito no CPF/MF sob o N.º [REDACTED], Cédula de Identidade N.º [REDACTED] expedida pela SSP/MG, doravante denominada **LOCADORA**, e de outro, a **AGÊNCIA NACIONAL DO CINEMA – ANCINE**, autarquia federal de natureza especial, instituída pela Medida Provisória n.º 2228-1, de 6 de setembro de 2001, com Escritório Central na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida Graça Aranha, 35, 3º andar – Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o N.º 04.884.574/0001-20, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, **MANOEL RANGEL NETO**, nomeado pelo Decreto Presidencial de 15/12/2006, inscrito no CPF/MF sob o N.º [REDACTED], Cédula de Identidade N.º [REDACTED] expedida pela SSP/GO, residente e domiciliado nesta Cidade, doravante denominada **LOCATÁRIA**, conforme o **Processo N.º 01416.000300/2013-00**, referente à **Dispensa n.º 170/2013** têm, entre si, justo e avençado, e celebram o presente Contrato, com base no artigo 24, inciso X, da Lei 8.666/93, e suas alterações posteriores, sujeitando-se as **PARTES** às normas da supracitada Lei e no que couber, a Lei 8.245/91, dos Decretos n.ºs 93.872/86, 1.054/94 e 1.110/94 e demais normas que regem a espécie, bem como as cláusulas abaixo discriminadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

- 1.1 O presente Contrato tem por objeto regular as condições pelas quais a **LOCADORA** aluga à **LOCATÁRIA** o imóvel situado na Rua Teixeira de Freitas, n.º 31 – 2º andar – Lapa, Rio de Janeiro/RJ, com direito a 10 (dez) vagas na garagem.
- 1.2 A efetiva posse se dará na entrega da chave do imóvel, após vistoria das instalações e conferência do mobiliário descrito no Anexo I, em conjunto pelos representantes das partes, sendo lavrado um **Termo de Recebimento**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

- 2.1 A locação vigorará por **60 (sessenta) meses, consecutivos, a contar do dia 02/10/2013 e a findar de pleno direito em 01/10/2018**, findando-se, de pleno direito, independentemente de aviso, ou notificação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

- 3.1 O aluguel mensal será de **R\$ 79.500,00 (setenta e nove mil e quinhentos reais)** juntamente com os demais encargos ajustados, que serão pagos pela **LOCATÁRIA**, mediante emissão de ordem bancária em favor da **LOCADORA**, em conta corrente a ser fornecida pela mesma, até o **QUINTO** dia de cada mês seguinte, operável independentemente de qualquer aviso e/ou notificação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das demais cominações deste contrato.
- 3.1.1 A documentação, para efeito de pagamento, será constituída de Fatura devidamente atestada pelo setor competente da **LOCATÁRIA** e de outros documentos de acordo com as normas internas em vigor.
- 3.2 Com exceção das contas de serviços públicos e demais encargos locatícios acima referidos, os aluguéis vencem no primeiro dia de cada mês seguinte ao que se referem, e serão pagos pela **LOCATÁRIA** a **LOCADORA**, até o **QUINTO** dia de cada mês seguinte.
- 3.3 Havendo incorreções nos valores constantes de documentos de faturamento emitidos, a **LOCADORA** deverá emitir outros documentos em substituição aos anteriores.

CLÁUSULA QUARTA - DO REAJUSTAMENTO E MORA

- 4.1 O valor do aluguel será reajustado, **anualmente**, pelo índice majorativo o IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, observando-se o disposto no parágrafo seguinte.
- 4.2 Na impossibilidade, por qualquer motivo, de utilização do IGP-M, adotar-se-á, para fins de cálculo de reajuste, outro índice divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, de comum acordo entre as partes, e que melhor reflita a inflação ocorrida no período. A eventual aplicação de outro índice, na forma aqui prevista, não representa a renúncia da adoção do IGP-M, o qual poderá ser utilizado em reajuste futuro.
- 4.3 No caso de eventual atraso de pagamento, o valor devido pela **LOCATÁRIA** deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes formulas:

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

EM = I x N x VP, onde:

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

Agência Nacional do Cinema

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

VP = Valor da parcela em atraso.

- 4.4 Os reajustamentos serão feitos por apostilamento, em conformidade com § 8º, do art. 65, da lei 8666/93.

CLÁUSULA QUINTA – DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS

- 5.1 Além do aluguel previsto na Cláusula Terceira, correrão por conta da **LOCATÁRIA**:

5.1.1 todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, tais como Taxa de Coleta de Lixo (TCL) e Taxa de Incêndio, estes estimados no montante anual de R\$1.913,89 (hum mil novecentos e treze reais e oitenta e nove centavos), exceto o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que será a cargo da **LOCADORA**, inclusive as de condomínio, estimada no montante anual de R\$193.022,64 (cento e noventa e três mil, vinte e dois reais e sessenta e quatro centavos);

5.1.2 todas as despesas ordinárias que forem devidas, tais como as decorrentes de utilização de luz e do prêmio de seguro contra fogo, que será feito em companhia de livre escolha da **LOCADORA**;

5.1.3 O **valor anual** estimado da presente locação, incluída a estimativa dos encargos, é de **R\$1.148.936,53** (hum milhão, cento e quarenta e oito mil, novecentos e trinta e seis reais e cinqüenta e três centavos) e o **valor global** pelo período de 60(sessenta) meses é de **R\$5.744.682,65** (cinco milhões, setecentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos).

5.1.4 Sendo certo que, estando indisponíveis os comprovantes respectivos no momento da confecção do recibo, os valores serão cobrados por estimativa, ou seja, com base no valor anterior, corrigido pelo último IGP (FGV) divulgado, ou outro índice oficial de atualização, a critério da **LOCADORA**, se indisponível este. A diferença verificada entre o valor estimado e o real será compensada no pagamento dos encargos locatícios imediatamente posteriores.

- 5.2 Correrão, também, por conta da **LOCATÁRIA**, as multas a que der causa, por infração legislação vigente, à convenção do condomínio ou ao regulamento interno do edifício.

- 5.3 As despesas referentes às contas relativas a serviços públicos, caso não sejam incluídas nos recibos mensais nos mesmos moldes da cobrança de encargos, serão pagas pela **LOCATÁRIA** diretamente às concessionárias respectivas,

Agência Nacional do Cinema

que, para tanto, transferirá para o seu nome tais pagamentos e comprovará essa transferência no momento do pagamento do primeiro aluguel através da exibição de cópias quitadas das contas, sendo obrigatória, também por ocasião do término desse contrato a apresentação, à **LOCADORA**, dos comprovantes de pagamentos das contas finais desses serviços.

CLÁUSULA SEXTA – DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO

- 6.1 A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel exclusivamente à instalação de unidades da Agência Nacional do Cinema - ANCINE, não podendo guardar nele materiais inflamáveis, corrosivos, explosivos ou de qualquer forma perigosos, prejudiciais ou incômodos, nem promover no seu interior reuniões de natureza política ou partidária ou para fins de jogo.
- 6.2 A **LOCATÁRIA** utilizará o imóvel com fiel observância das posturas determinadas pelas autoridades públicas, assim como das disposições da convenção de condomínio e do regulamento interno do edifício, quando houver, as quais se obriga a conhecer, por sua conta própria e exclusiva iniciativa.
- 6.3 A **LOCATÁRIA** obriga-se a prontamente corrigir, a expensas próprias, desde que não sejam decorrentes de problemas estruturais do imóvel, todo e qualquer vazamento ou infiltração que se manifeste proveniente da utilização do imóvel locado, e responderá perante os vizinhos por esses danos, estragos e qualquer ação havida.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL - BENFEITORIAS - VISTORIA

- 7.1 A **LOCATÁRIA declara** que recebeu o imóvel no estado descrito no Termo de Vistoria, com o mobiliário listado no **Anexo I** ao presente, comprometendo-se a assim conservá-lo e restituí-lo, correndo por sua conta todas e quaisquer obras, reparos, pinturas (na mesma cor e qualidade) e substituições que se fizerem necessárias à devolução do imóvel na mesma situação em que foi recebido, acrescido, se autorizado, das benfeitorias executadas pela **LOCATÁRIA**.
- 7.2 Nenhuma alteração, modificação, divisão, acréscimo, redução ou reforma poderá ser feita no imóvel locado, sem prévia autorização escrita da **LOCADORA** que não a negará se ditas alterações forem necessárias a exploração de seu ramo e não afetem a estabilidade do prédio.
- 7.3 Se feitas com violação do presente contrato, todas as benfeitorias realizadas, além de ensejarem a rescisão imediata deste, com todas as conseqüências previstas no mesmo, ao imóvel locado ficarão incorporadas, desde logo, não assistindo a **LOCATÁRIA**, em caso algum, direito de retenção, reembolso ou de indenização em razão das benfeitorias realizadas.



Agência Nacional do Cinema

7.4 A **LOCADORA**, por si ou prepostos devidamente credenciados, poderão, a todo tempo, vistoriar o imóvel locado, desde que, de segunda a sexta, entre 08h00 e 16h00, a fim de verificar se estão sendo cumpridas, pela **LOCATÁRIA**, as obrigações por ela assumidas neste contrato, com pré-aviso de 03 (três) para realização da vistoria.

CLÁUSULA OITAVA - DA SUBLOCAÇÃO, CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

8.1 Sem prévia e expressa aquiescência, por escrito, da **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA**, não poderá sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, a título oneroso ou gratuito, o imóvel locado, nem ceder ou por qualquer outra forma transferir a terceiros a locação objeto do presente contrato. A **LOCADORA**, no entanto, não se oporá se o novo ocupante for igualmente idôneo, o que se provará através das certidões negativas de praxe.

CLÁUSULA NONA - DO INCÊNDIO

9.1 No caso de incêndio ou de outro sinistro qualquer que torne o imóvel imprestável para o fim que se destina, o presente contrato ter-se-á por automaticamente rescindido, sem indenização de parte a parte.

9.2 Se o incêndio ou outro sinistro for apenas parcial não tornando impossível a utilização do imóvel para os fins que se destina, a **LOCATÁRIA** continuará a cumprir o presente contrato, em todos os seus termos, sem nenhuma interrupção, proporcionalmente a parte que continuará sendo utilizada.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

10.1 No caso de desapropriação parcial ou total do imóvel locado, o presente contrato ter-se-á por rescindido na data em que vier a ocorrer a imissão provisória ou definitiva do desapropriante na posse do imóvel desapropriado.

10.2 Na hipótese prevista nesta cláusula, a **LOCADORA** receberá integralmente o preço da desapropriação, não cabendo a **LOCATÁRIA** nenhuma indenização pela rescisão do contrato motivada pelo ato da autoridade pública.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VENDA DO IMÓVEL LOCADO

11.1 Desejando a **LOCADORA** vender o imóvel locado, a **LOCATÁRIA**, não exercendo seu direito de preferência, obriga-se a permitir visitas ao imóvel, pelos interessados em sua compra, podendo, entretanto, fixar, para essas visitas, um horário não inferior a 4 (quatro) horas consecutivas diárias, entre as 08h00 e 16h00, desde que, de segunda a sexta.

Agência Nacional do Cinema

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 12.1** As despesas decorrentes da presente contratação serão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento Geral da União para o exercício de 2013, na classificação abaixo:
Programa de Trabalho: 13.122.2107.2000.0001 - Administração da Unidade Nacional; Elemento de Despesa: 3.3.90.39.10; Fonte 0100; PI: 3CNM0010001, Nota de Empenho: 2013NE800648, emitida em: 01/10/2013, no valor estimado de R\$287.234,13 (duzentos e oitenta e sete mil e duzentos e trinta e quatro reais e treze centavos).
- 12.2** Fica estabelecido que para o atendimento das despesas referentes aos demais exercícios financeiros, serão emitidos, pela **LOCATÁRIA**, as pertinentes Notas de Empenho.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

- 13.1** No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a **LOCATÁRIA** tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo a **LOCADORA** dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.
- 13.2** O direito de preferência da **LOCATÁRIA** caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.
- 13.3** O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão, incorporação, em especial, os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial. (Lei nº 10.931/02-08-2004).
- 13.4** Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a **LOCATÁRIA** a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

- 14.1** O presente Contrato será acompanhado e fiscalizado por um representante da **LOCATÁRIA**, nos termos do artigo 67 da Lei 8.666/93.



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO

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

- a) por interesse público (inciso XII, do artigo 78, da Lei 8.666/93);
- b) incêndio total;
- c) desapropriação;
- d) infringência de qualquer Cláusula deste Contrato.

§1º Nas hipóteses de incêndio total ou 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 **LOCATÁRIA**.

§2º Na hipótese de incêndio parcial, sem culpa da **LOCATÁRIA**, 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 ele se destina, por mais de 15 (quinze) dias consecutivos.

§3º Na hipótese do parágrafo anterior, decidindo a **LOCATÁRIA** continuar com a presente locação, o valor do seguro será recebido pela **LOCADORA**, que providenciará as obras de recuperação, ficando, nesse caso, o prazo suspenso pelo período em que durarem as ditas obras.

§4º Na hipótese do parágrafo anterior, fica desde já convencionado que, durante o período em que a **LOCATÁRIA** estiver impossibilitada de se utilizar do pavimento locado, em decorrência da realização das obras de recuperação, ficará desobrigada a pagar o aluguel ora contratado, assim como os encargos correspondentes.

§5º Se o incêndio foi provocado por culpa da **LOCATÁRIA** ou de seus prepostos, ficará ela obrigada ao pagamento dos aluguéis e encargos até quando da aceitação das obras de recuperação do **IMÓVEL**.

§6º Com reservas no disposto nas letras “a”, “b”, “c” e “d” do caput desta Cláusula, antes do 12º (décimo segundo) mês de locação, não poderá a **LOCADORA**, reaver o **IMÓVEL**, nem poderá a **LOCATÁRIA**, sob qualquer pretexto, devolver o **IMÓVEL**, senão ressarcindo à parte prejudicada, multa equivalente a 20% (vinte por cento) do somatório dos meses restantes para o encerramento do presente Contrato.



CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA ALTERAÇÃO

- 16.1 Este Contrato poderá ser alterado nos casos previstos pelo disposto no artigo 65 da Lei nº 8666/93, sempre através de Termo Aditivo numerado em ordem crescente, exceto os casos de reajuste que serão feitos por apostilamento, em conformidade com o §8º, do art. 65 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO MOBILIÁRIO

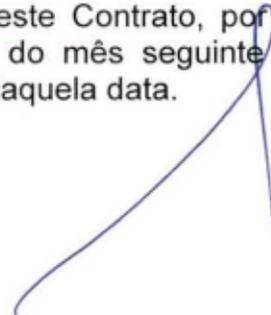
- 17.1 A **LOCATÁRIA** declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado em perfeito estado de conservação e uso, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução sob penas de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.
- 17.2 Os bens com seus respectivos valores, listados no termo de vistoria (anexo I), deverão guarnecer o imóvel, objeto da locação, pelo período de vigência da locação sob pena de ficar caracterizada infração contratual, devendo ser restituído o imóvel e respectivas chaves, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, rescisão contratual.
- 17.3 Operando-se a rescisão contratual, a **LOCATÁRIA** deverá devolver o imóvel e todo o mobiliário do termo de vistoria (anexo I) listado em perfeito estado de uso e conservação, respondendo pelos danos causados ao patrimônio que garante o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO

- 18.1 A **LOCATÁRIA** providenciará a publicação deste Contrato, por extrato, no Diário Oficial da União, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data.



A





Agência Nacional do Cinema
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO

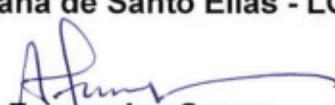
19.1 LOCADORA e LOCATÁRIA obrigam-se por si, seus herdeiros ou sucessores, ao fiel cumprimento deste contrato, elegendo o foro Central da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, de preferência sobre qualquer outro, para nele dirimirem as divergências oriundas do cumprimento do ora convencionado.

E, por estarem justos e contratados, firmam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor para todos os fins de direito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

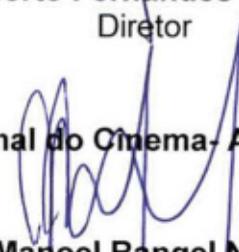
Rio de Janeiro, 02 de Outubro de 2013

de 2013.

Província Carmelitana de Santo Elias - LOCADORA

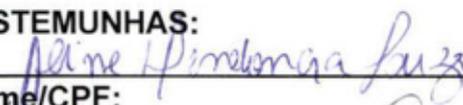

Alberto Fernandes Souza
Diretor

Agência Nacional do Cinema - ANCINE - LOCATÁRIA


Manoel Rangel Neto
Diretor-Presidente

TESTEMUNHAS:

Nome/CPF:


Aline Mendonça Souza

RG: [REDACTED]

CPF: [REDACTED]

Nome/CPF: Verônica Oliveira da Silva

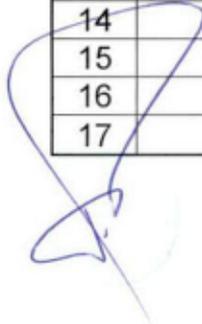
RG: [REDACTED]

CPF: [REDACTED]



O imóvel, objeto da locação, está guarnecido do seguinte mobiliário, a saber:

Item	Qtde	Descrição	Observação
1	3	AR CONDICIONADO SPLIT	
2	33	ARMÁRIO ALTO	
3	7	ARMÁRIO BAIXO	
4	1	ARMÁRIO EMBUTIDO (Copa)	Fórmica Danificada
5	1	ARMARIO S/PORTA C/GAVETA	
6	1	BALCÃO C/ 2 GAVETEIROS	
7	132	GAVETEIRO	
8	1	MESA DE CENTRO	
9	2	MESA DE REUNIÃO RETANGULAR	
10	134	MESA EM L	
11	8	MESA REDONDA	
12	14	MESA RETA	
13	2	MESA RETANGULAR	
14	137	PRATELEIRA	
15	2	QUADRO BRANCO	
16	4	RACK EM AÇO	
17	1	TELA DE PROJEÇÃO	




Agência Nacional do Cinema
 Rua Rio de Janeiro, 180-8
 CEP: 20030-900

