

Agência Nacional do Cinema

PROCESSO Nº 01416.000349/2010-02
CONTRATO N.º 003/2011

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL DO CINEMA – ANCINE E A EMPRESA HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDEIMENTOS LTDA.

A **AGÊNCIA NACIONAL DO CINEMA – ANCINE**, autarquia federal de natureza especial, instituída pela Medida Provisória nº 2228-1, de 6 de setembro de 2001, com Escritório Central na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida Graça Aranha, 35, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o Nº 04.884.574/0001-20, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, **MANOEL RANGEL NETO**, nomeado pelo Decreto Presidencial de 28/05/2009, inscrito no CPF/MF sob o N.º 136.524.478-40, Cédula de Identidade N.º 1.552.574, expedida pela SSP/GO, residente e domiciliado nesta Cidade, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e de outro, a empresa **HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDEIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o N.º 03.938.245/0001-52, estabelecida na cidade de Brasília/DF, com sede no SRTVS, Quadra 701 – Conj. E – Torre 1 – Sala 605 – Palácio do Rádio I - CEP: 70340-901, neste ato representada pelo seu Sócio **JÚLIO MARIA LOMBAR DE CARVALHO**, portador da Cédula de Identidade 181.095, expedida pela SSP/DF, inscrito no CPF sob o N.º 038.060.221-00, daqui por diante designado **LOCADOR**, conforme o **Processo N.º 01416.000349/2010-02** têm, entre si, justo e avençado, e celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, mediante Dispensa de Licitação nº 08/2011, com base no artigo 24, inciso X, da Lei 8.666/93, e suas alterações posteriores, sujeitando-se as **CONTRATANTES** às normas da supracitada Lei e no que couber, a Lei 8.245/91, dos Decretos nºs 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, com área privativa total de 505,42m², localizado no Setor de Rádio e Televisão Sul – SRTVS, Quadra 701, Conjunto E, Edifício Palácio do Rádio I, Bloco 1, Cobertura – Asa Sul, Brasília/DF – CEP: 70340-901.
- §1º O imóvel ora locado somente será recebido pela **LOCATÁRIA**, após vistoria das instalações, sendo lavrado um termo de recebimento, onde conste o estado do mesmo.
- §2º Para todos os efeitos legais o imóvel objeto desse Contrato é considerado como unidade imobiliária indivisível, por vontade das partes, nos termos do artigo 88 do Código Civil, daqui por diante denominado simplesmente **IMÓVEL**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

- 2.1 O prazo de vigência do contrato será de **23 (vinte e três) meses**, com início na data de **01 de fevereiro de 2011** e encerramento em **31 de dezembro de 2012**, findando-se, de pleno direito, independentemente de aviso, ou notificação judicial ou extrajudicial.

Agência Nacional do Cinema

Parágrafo Único – Fica facultada à **LOCATÁRIA** a renovação do presente Contrato, por iguais e sucessivos períodos, desde que comunicado pela **LOCATÁRIA** e concordado pela **LOCADORA**, por escrito, dessa intenção, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do seu término.

CLÁUSULA TERCEIRA – ALUGUEL

3.1 A **LOCATÁRIA** pagará a **LOCADORA** o valor mensal de **R\$ 15.740,00 (quinze mil setecentos e quarenta reais)** e total pelo período de 23 (vinte e três) meses de **R\$ 362.020,00 (trezentos e sessenta e dois mil e vinte centavos)** referente ao aluguel do **IMÓVEL**, acrescido de todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o mesmo, - Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e Taxa de Limpeza Pública (TLP), encargos e todas as despesas ordinárias que forem devidas, tais como as decorrentes de utilização de luz, gás, etc., inclusive a de condomínio.

§1º O valor do aluguel será reajustado, anualmente, pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – **IGP-DI**, da Fundação Getúlio Vargas, observando-se o disposto no parágrafo seguinte.

§2º Na impossibilidade, por qualquer motivo, de utilização do IGP- DI, 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-DI, o qual poderá ser utilizado em reajuste futuro.

§3º Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a **LOCADORA** 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 x N x 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 = (6/100)

I = 0,00016438

365

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

§4º Os reajustamentos serão feitos por apostilamento, em conformidade com § 8º, do art. 65, da Lei 8.666/93.

Agência Nacional do Cinema

CLÁUSULA QUARTA – ENCARGOS

- 4.1 Além do aluguel previsto na Cláusula Terceira, correrão por conta da **LOCATÁRIA**, o prêmio de seguro complementar contra fogo, todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e Taxa de Limpeza Pública (TLP), bem como todas as despesas ordinárias que forem devidas, tais como as decorrentes de utilização de luz, gás, etc., inclusive as de condomínio, cujo pagamento dessas obrigações acessórias será aperfeiçoado com a instrução em processos administrativos próprios de pagamento, desvinculados do principal (aluguel).
- §1º A **LOCATÁRIA** se obriga e se compromete a pagar, em nome da **LOCADORA**, os encargos de que trata esta Cláusula, ficando, ainda, obrigada a enviar para a sede da **LOCADORA**, a cada 03 (três) meses, os originais dos respectivos pagamentos.
- §2º Se a **LOCATÁRIA** deixar de pagar os encargos previstos nesta Cláusula nas devidas épocas e se, em face dessa omissão, os mesmos vierem a ser cobrados da **LOCADORA**, esta efetuará os pagamentos, com os devidos acréscimos, ficando a **LOCATÁRIA** obrigada a reembolsá-los no prazo de 08 (oito) dias úteis, corrigidos monetariamente, após o recebimento da comunicação.
- §3º A **LOCATÁRIA** se obriga ainda, a remeter, tempestivamente, à sede da **LOCADORA** qualquer intimação, multa, exigência de autoridade pública, convocação para assembléias de condomínio e demais comunicações pertinentes, como balancetes, que exijam providências a cargo da **LOCADORA**.

CLÁUSULA QUINTA – PRAZO E LOCAL DE PAGAMENTO

- 5.1 O aluguel, a ser pago mensalmente, vence improrrogavelmente, para todos os efeitos legais, no décimo dia do mês subsequente ao vencido. E deverá ser pago mediante emissão de ordem bancária em favor da **LOCADORA HABITATES CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, em corrente a ser fornecida pela mesma.
- §1º 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.
- §2º Qualquer recebimento feito pela **LOCADORA** fora dos prazos e condições previstos neste Contrato será havido como mera tolerância e não importará em novação do estipulado nesta Cláusula.
- §3º Para uniformização da data do pagamento, a **LOCATÁRIA** pagará, até o dia 10º (décimo) do mês imediato ao do início da locação, o valor correspondente aos dias de vigência do Contrato no mês em curso do início da locação.

Agência Nacional do Cinema

CLÁUSULA SEXTA – SUBLOCAÇÃO

- 6.1 É terminantemente vedada a cessão ou sublocação total ou parcial da presente locação.
- §1º Quando do término ou rescisão do Contrato, as chaves somente serão recebidas pela **LOCADORA**, após cumpridas pela **LOCATÁRIA**, às suas expensas, as exigências que houverem sido feitas pela **LOCADORA** em resultado da vistoria previamente realizada pela mesma no **IMÓVEL** alugado, tomando-se por base o termo de recebimento descrito no § 2º da Cláusula Primeira.
- §2º As partes contratantes assinarão laudo de vistoria, documento anexo, que passa a integrar o presente Contrato como se nele tivesse sido produzido, onde consta descrito, minuciosamente o estado do **IMÓVEL** no início da locação, suas instalações, benfeitorias e os equipamentos de propriedade da **LOCADORA**, localizados na unidade ora locada.

CLÁUSULA SÉTIMA – UTILIZAÇÃO

- 7.1 O **IMÓVEL** ora locado destina-se única e exclusivamente à instalação da **LOCATÁRIA**, sendo-lhe proibido utilizá-lo para quaisquer outros fins.

CLÁUSULA OITAVA – CONSERVAÇÃO

- 8.1 Cabe à **LOCATÁRIA** manter o **IMÓVEL** ora locado e suas dependências em perfeito estado de conservação e asseio, competindo-lhe, ainda, fazer a sua própria custa, com solidez e perfeição, os reparos e consertos de qualquer natureza de que ele necessitar, satisfazendo, nesse sentido, todas e quaisquer exigências acaso formuladas pelas autoridades públicas.
- §1º Quando do término ou rescisão do Contrato, as chaves somente serão recebidas pela **LOCADORA**, após cumpridas pela **LOCATÁRIA**, às suas expensas, as exigências que houverem sido feitas pela **LOCADORA** em resultado da vistoria previamente realizada pela mesma no imóvel locado, tomando-se por base o termo de recebimento descrito no § 2º da Cláusula Primeira.
- §2º As partes contratantes assinarão laudo de vistoria, e documento anexo, que passa a integrar o presente Contrato como se neste tivesse sido produzido, onde consta descrito, minuciosamente o estado do imóvel no início da locação, suas instalações, benfeitorias e os equipamentos de propriedade da **LOCADORA**, localizados na unidade ora locada.

Agência Nacional do Cinema

CLÁUSULA NONA - BENFEITORIA

- 9.1 Com exceção das benfeitorias removíveis, a realização de qualquer outra no **IMÓVEL** ora locado dependerá, sempre, da prévia e expressa autorização, por escrito da **LOCADORA** e, quando realizada, ficará definitivamente incorporada à propriedade, sem que caiba à **LOCATÁRIA** o direito de indenização ou retenção. Nada obstante, fica ressalvada à **LOCADORA**, se assim lhe convier, a faculdade de exigir o desfazimento das benfeitorias com o retorno da unidade ao seu estado primitivo quando da desocupação do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 10.1 As despesas decorrentes da presente contratação serão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento Geral da União para o exercício de 2011, na classificação abaixo:
Programa de Trabalho: 13.122.0169.2272.0001 – Gestão e Administração do Programa - Nacional; Elemento de Despesa: 3.3.90.39.10 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica; Fonte 0100; PI: 201100052, Nota de Empenho: 2011NE800056, emitida em: 01/02/2011.
- 10.2 Fica estabelecido que para o atendimento das despesas referentes aos demais exercícios financeiros, serão emitidas, pela **LOCATÁRIA**, as pertinentes Notas de Empenho.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – RESCISÃO

- 12.1 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.

Agência Nacional do Cinema

- §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 TERCEIRA – VERIFICAÇÃO

- 13.1 A **LOCADORA** poderá verificar a qualquer tempo, dentro do horário comercial, por si ou por pessoa indicada, a fiel observância das obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA** neste Contrato, para o que esta lhe facultará o acesso ao **IMÓVEL** locado, sempre que solicitado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ÔNUS

- 14.1 Todos os ônus ou encargos referentes à execução deste Contrato, que se destinem à realização dos serviços, a locomoção de pessoal, seguros de acidentes, impostos, taxas, contribuições previdenciárias, encargos trabalhistas e outros que forem devidos em razão dos serviços ficarão totalmente a cargo da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – VENDA

- 15.1 A **LOCADORA**, na hipótese de venda do **IMÓVEL** locado, se obriga a dar à **LOCATÁRIA** e eventual **SUBLOCATÁRIA**, a preferência para a aquisição do mesmo, em igualdade de condições com terceiros interessados. A **LOCATÁRIA** e a **SUBLOCATÁRIA**, sob pena de caducidade, se manifestarão a respeito do seu direito de prelação no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data em que a **LOCADORA** lhe comunicar, por escrito, a sua intenção de alienar a unidade locada.
- §1º A **LOCATÁRIA** 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.
- §2º No caso previsto nesta Cláusula, a **LOCADORA** obriga-se a fazer constar da escritura de venda do **IMÓVEL** a existência da locação aqui Contratada, a fim de que seja a mesma respeitada pelo adquirente, para os efeitos do disposto no artigo 576 do Código Civil, podendo a **LOCATÁRIA**, promover o registro do presente no Registro de Imóveis competente, arcando com as despesas decorrentes, inclusive as do cancelamento do ato, quando finda ou rescindida a locação.

Agência Nacional do Cinema

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – VALIDADE

16.1 As partes se obrigam por si e por seus sucessores ao fiel cumprimento do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1 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 máximo de vinte dias daquela data.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – ALTERAÇÃO

18.1 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.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FORO

19.1 O Foro competente para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Instrumento Contratual é o da Seção Judiciária do Distrito Federal.

E assim, por estarem de acordo, ajustadas e contratadas, após lido e achado conforme, as partes, a seguir, firmam o presente Contrato, em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, conforme dispõe o artigo 60, da Lei n.º 8.666/93.

Rio de Janeiro, 01 de fevereiro de 2011.

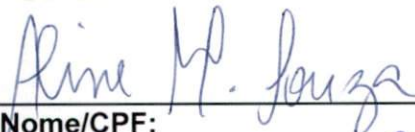
LOCATÁRIA: Agência Nacional do Cinema - ANCINE

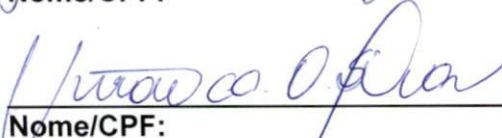

Manoel Rangel Neto
Diretor-Presidente

LOCADORA: Habitates Construção e Empreendimentos Ltda.


Júlio Maria Lombar de Carvalho
Sócio

TESTEMUNHAS:


Aline Mendonça Souza
RG: 12582773-3
CPF: 087.080.477-40
Nome/CPF:


Nome/CPF:

Verônica Oliveira da Silva
RG: 11521604-6
CPF: 080.906.337-90