



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL
SUPERIOR
CAPES
PROCESSO Nº. 23038.040577/2008-98



CONTRATO Nº 06/09

PROCESSO Nº 23038.040577/2008-98

ADM 6153/08-9

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI
CELEBRAM A COORDENAÇÃO DE
APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE
NÍVEL SUPERIOR - CAPES E A EMPRESA
CONFEDERAÇÃO NACIONAL DO COMÉRCIO
DE BENS, SERVIÇOS E TURISMO - CNC.

LOCADORA: CONFEDERAÇÃO NACIONAL DO COMÉRCIO DE BENS,
SERVIÇOS E TURISMO - CNC.

LOCATÁRIA: CAPES – Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de
Nível Superior.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Setor Bancário Norte, Quadra 02, Lote 06,
Brasília/DF

VIGÊNCIA DO CONTRATO: A contar da data de assinatura do contrato,
conforme CLÁUSULA TERCEIRA.

VALOR DO ALUGUEL: R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais).

A Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - **CAPES**,
fundação pública, instituída por força do art. 1º do Decreto nº 524, de 19 de maio
de 1992, com base na Lei nº 8.405, de 9 de janeiro de 1992, alterada pela Lei nº
11.502, de 11 de julho de 2007, vinculada ao Ministério da Educação, inscrita no
CNPJ/MF sob o nº 00.889.834/0001-08, com sede na Esplanada dos Ministérios,
Bloco L, Anexos I e II, segundo andar do Ministério da Educação, em Brasília-DF,
doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada por seu Presidente,

[REDAZIDA], nomeado pela Portaria da Casa Civil da Presidência da
República nº 122, de 6 de fevereiro de 2004, publicada no Diário Oficial da União,
de 9 de fevereiro de 2004, no uso das atribuições contidas no Regimento Interno
aprovado pela Portaria nº 2.424, de 22 de agosto de 2002, do Ministério da



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL
SUPERIOR
CAPES



PROCESSO Nº. 23038.040577/2008-98

Educação, publicada no Diário Oficial da União, de 29 de agosto de 2002 e no Estatuto aprovado pelo Decreto nº 4.631, de 21 de março de 2003, e a **CONFEDERAÇÃO NACIONAL DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS E TURISMO – CNC**, entidade sindical de nível superior, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **33.423.575/0001-76**, com sede no Distrito Federal, no Setor Bancário Norte, Quadra 01, Bloco “B”, nº. 14 – 15º ao 18º andar, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, neste ato representada por seu Vice-Presidente Financeiro, [REDAZIDA]

[REDAZIDA] residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, nos termos do estatuto social, têm justas e avençadas as obrigações delineadas pelas cláusulas e condições integrantes deste Instrumento, vinculadas às disposições das Leis nº 8.666, de 21/06/93; nº 10.406, de 10/01/02 (prescrições do Capítulo V, do Título VI) e nº. 8.245, de 18/10/1991/91, bem como da Instrução Normativa nº 05/MARE, de 21/07/1995.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel situado no Setor Bancário Norte, Quadra 02, Lote 06, Brasília/DF, constituído de prédio composto por 5º subsolo, com área de 2.227,82 m²; 4º subsolo, com área de 2.167,97 m²; 3º subsolo, com área de 2.167,97 m²; 2º subsolo, com área de 2.058,67 m²; 1º subsolo, com área de 2.209,36 m²; térreo com área de 2.001,05 m²; sobreloja, com área de 898,05 m²; 1º ao 11º pavimentos tipo, com área total de 5.802,39 m²; 12º pavimento, com área de 527,49 m²; 13º pavimento, com área de 527,49 m², perfazendo uma área total de 20.588,26 m².

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

O imóvel locado destina-se à instalação da LOCATÁRIA para acomodar seus colaboradores (servidores públicos efetivos e comissionados, prestadores de serviço, apoio técnico-administrativo), bens patrimoniais móveis e imóveis, e consultores que auxiliam a instituição no desenvolvimento de suas atividades precípuas.



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL
SUPERIOR
CAPES**

PROCESSO Nº. 23038.040577/2008-98



CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

O presente contrato vigorará por 01 (um) ano, a contar da data de sua assinatura, podendo ser renovado por termo aditivo por igual período, até o limite de 60 (sessenta) meses, mantidas todas as suas cláusulas e condições avençadas, se houver interesse das partes e observada a legislação aplicável, em especial o artigo 167, II, da Constituição Federal; os artigos 34, 35 e 39 da Lei Federal nº. 4.320, de 17 de março de 1964; Lei Federal nº. 8.245, de 1991 e o artigos 57, II, 60, parágrafo único e 62, § 3º, inciso I, todos da Lei Federal nº. 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações.

SUBCLÁUSULA ÚNICA

A **LOCADORA** entregará o imóvel à **LOCATÁRIA** tão logo seja obtida a Carta de Habite-se, que é condição de eficácia deste contrato. Todavia, os aluguéis somente serão devidos a partir de 21 de março de 2009, devendo o aluguel relativo ao último decêndio de março de 2009 ser pago até o quinto dia útil do mês de abril de 2009.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O valor do aluguel mensal é fixado em R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais), que devem ser pagos até o quinto dia útil de cada mês vencido. O pagamento será efetuado mediante depósito em favor da **LOCADORA**, na conta corrente nº. 400264-4, agência 0452-9 (Liberty Mall), Banco do Brasil (001), ou em outra que venha a ser formalmente indicada.

SUBCLÁUSULA ÚNICA – DO PAGAMENTO EM ATRASO

Os aluguéis e encargos locatícios depositados em atraso serão acrescidos de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total do débito, e de juros moratórios de 1% ao mês. Os encargos incidirão sobre o valor do débito atualizado monetariamente na hipótese do atraso ser superior a trinta dias.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL
SUPERIOR
CAPES

PROCESSO Nº. 23038.040577/2008-98



CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE

Na forma estabelecida no inciso III, do art. 55, c/c o disposto no § 3º, inciso I, do art. 62 da Lei nº 8.666, de 1993, e observada a previsão do art. 18 da Lei nº 8.245, de 1991, o aluguel fixado na cláusula anterior será reajustado, anualmente, segundo a variação medida pelo Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), acumulado durante o ano, com fundamento no Decreto nº 1.054/94, alterado pelo Decreto nº 1.110/94, ou outros dispositivos legais que venham a ser editados pelo Poder Público em substituição às mencionadas normas.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

Além das obrigações próprias de sua condição, a **LOCADORA** se obriga a:

- Apresentar a Carta de Habite-se do imóvel locado e entregar a **CAPES** até o dia 20 (vinte) de fevereiro de 2009, em estado de servir à instalação imediata dos serviços públicos legalmente atribuídos à **LOCATÁRIA**, sujeitando-se à sanção descrita na **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**, alínea “b” pelo descumprimento do prazo avençado;
- Atuar junto a Companhia Energética de Brasília- CEB para que a mesma disponibilize a carga de energia elétrica, conforme demanda calculada e aprovada no projeto elétrico da edificação, de acordo com normativas da CEB, devendo comprovar todas as medidas administrativas e/ou judiciais para o integral cumprimento da referida instalação;
- Exonerar a **LOCATÁRIA** de qualquer obrigação pertinente ao imóvel, tal como despesas de água e energia elétrica, tributos federais, etc., gerada anteriormente à entrega do imóvel locado;
- Substituir o cabeamento da rede elétrica e estruturada de voz e dados existentes por outro a ser instalado conforme cronograma de entrega e especificações constantes do ANEXO I deste contrato, que é parte integrante do presente instrumento, sujeitando-se às sanções descritas na **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**, alíneas “b” e “c”, pelo descumprimento dos prazos avençados;
- Se abster de cobrar aluguéis da **LOCATÁRIA** anteriores a 20 (vinte) de março de 2009, qualquer que tenha sido a data de entrega do imóvel;



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL
SUPERIOR
CAPES



PROCESSO Nº. 23038.040577/2008-98

- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel, comunicando à **LOCATÁRIA**, sem prejuízo da notificação prevista no artigo 27, da Lei nº 8.245/91, o eventual intento de aliená-lo, com antecedência de 06 (seis) meses da promoção da oferta ao público;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação e os conseqüentes destes;
- Fornecer à **LOCATÁRIA** Laudo de Vistoria com descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- Fornecer à **LOCATÁRIA**, no prazo de 10 (dez) dias, contados dos respectivos créditos bancários, recibo discriminado das importâncias por ela pagas, vedada a quitação genérica;
- Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade da **LOCATÁRIA**;
- Indenizar a **LOCATÁRIA** pelo custeio de benfeitorias necessárias, bem como das úteis, que a **LOCATÁRIA** realize, desde que tenha aquiescido, por escrito, com sua realização;
- Conceder abatimento proporcional do aluguel quando a realização de reparo ou obra de incumbência da **LOCADORA** durar mais de dez dias, desde que tal reparo ou obra reduza significativamente a capacidade de ocupação do prédio.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- Pagar pontualmente os aluguéis convencionados (art. 23, I, da Lei nº. 8.245/91);
- Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto, IPTU/TLP, bem como as despesas de conservação e administração do prédio locado, e quaisquer outros impostos e/ou taxas que venham a ser criados, após a assinatura deste contrato, e que recaiam sobre o referido imóvel;



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL
SUPERIOR
CAPES



PROCESSO Nº. 23038.040577/2008-98

- Contratar e pagar anualmente, durante a efetiva vigência da locação, prêmio de seguro contra incêndio do imóvel locado sobre o valor de mercado;
- Promover o registro do contrato no Ofício Imobiliário competente, assegurando a ininterrupção da locação, caso ocorra alienação do imóvel durante a vigência da locação ora pactuada;
- Garantir à **LOCADORA** o direito de vistoriar o imóvel sempre que o julgar conveniente, observadas as formalidades tratadas no inciso IX, artigo 23, da Lei nº. 8.245/91;
- Enviar para o endereço indicado pela **LOCADORA** toda e qualquer correspondência pertinente ao imóvel, especialmente: intimações, documentos relativos a tributos, carnês de pagamento de prestações, ainda que dirigidas à **LOCATÁRIA** (art. 23, VII, da Lei nº 8.245/91).

CLÁUSULA OITAVA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

A **LOCATÁRIA**, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer no imóvel locado as alterações e/ou benfeitorias que se fizerem necessárias ao pleno desenvolvimento de suas atividades.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA

Com exceção das benfeitorias removíveis, a realização de qualquer outra no imóvel deverá ser autorizada previamente, por escrito, no máximo em 05 (dias) corridos, pela **LOCADORA**, salvo nos casos previstos no art. 35 da Lei nº 8.245/91, devendo a **LOCATÁRIA** ser indenizada em caso de benfeitoria necessária, com glosa no valor do aluguel.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA

Findo o contrato de locação, as benfeitorias que puderem ser removidas sem alterar a estrutura e a substância do imóvel poderão ser retiradas pela **LOCATÁRIA**. O imóvel será devolvido à **LOCADORA** nas condições constantes no Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

CLÁUSULA NONA - DO VALOR E DO CRÉDITO ORÇAMENTÁRIO

Os recursos destinados à execução do presente contrato, estimados em R\$ 8.760.000,00 (Oito milhões, setecentos e sessenta mil reais), para o exercício de



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL
SUPERIOR
CAPES



PROCESSO Nº. 23038.040577/2008-98

2009, correrão à conta da dotação orçamentária da CAPES, na Natureza de Despesa 339000, PTRES 003124, Fontes 0100/0250/0280.

SUBCLÁUSULA ÚNICA - DA NOTA DE EMPENHO

Para atender as despesas com a presente contratação será emitida nota de empenho ordinária para o período de execução do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO AMPARO LEGAL

A presente contratação prescinde de licitação, em conformidade com o disposto no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS

O imóvel objeto do presente contrato será destinado à instalação de serviços públicos desenvolvidos pela **LOCATÁRIA**, ficando vedada a mudança de destinação. Admitir-se-á, todavia, a sublocação parcial para o funcionamento de atividades afins ao funcionamento da **LOCATÁRIA**.

A **LOCADORA** poderá imitir-se na posse do imóvel na hipótese de vir este a ser abandonado pela **LOCATÁRIA**, visando preservar a integridade do mesmo. Nesse caso, será lavrado Termo de Imissão de Posse, firmado pela **LOCADORA**, na presença de duas testemunhas idôneas, documento que substituirá o Termo de Entrega das Chaves para todos os fins de direito.

Se durante a vigência da locação a **LOCADORA** vier a ser extinta, as obrigações transmitem-se aos sucessores legais. Extinta a **LOCATÁRIA**, ficará sub-rogada nos seus direitos e obrigações a pessoa jurídica que a suceder, na forma da Lei. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **LOCADORA** desobrigada de todas as cláusulas deste contrato, reservando-se à **LOCATÁRIA**, tão somente, a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização que porventura tiver direito.

No caso da **LOCADORA** manifestar interesse na venda do imóvel, fica assegurado à **LOCATÁRIA** o direito de preferência relativo à aquisição.

Nenhuma intimação da Saúde Pública será motivo para a **LOCATÁRIA** abandonar o imóvel locado, ou pedir rescisão do contrato, salvo procedentes de vistorias judiciais que provem estar a construção ameaçada de ruína.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL
SUPERIOR
CAPES



PROCESSO Nº. 23038.040577/2008-98

Quaisquer tolerância ou concessões da **LOCADORA** para com a **LOCATÁRIA**, quando manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por esta e não terão a virtude de alterar obrigações contratuais.

A **LOCATÁRIA** e a **LOCADORA** observarão no que couber, o disposto nos artigos 66 a 71 e 76, da Lei nº 8.666/93, no que diz respeito aos direitos e responsabilidades das partes constantes do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA VISTORIA

O imóvel deverá estar devidamente descrito e caracterizado no Laudo de Vistoria, que passa a ser parte integrante do presente Contrato e deverá conter as assinaturas das partes contratantes.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA

A **LOCATÁRIA** se obriga a conservar o imóvel e a restituí-lo quando extinta a locação nas mesmas condições constantes no Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e as eventuais modificações admitidas neste contrato ou por documentos posteriores firmados pelas partes.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA

A entrega das chaves do imóvel fica condicionada a emissão da carta de “habite-se” que a **LOCADORA** deverá apresentar à **LOCATÁRIA** até o dia 20 (vinte) de fevereiro de 2009, sujeitando-se às sanções previstas na **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**, alínea “b”, deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

No ato da devolução do imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá apresentar os últimos pagamentos das contas de consumos de água, luz, telefone, gás, taxas de esgoto e saneamento, IPTU/TLP.

A **LOCATÁRIA** deverá, ainda, apresentar a certidão negativa do IPTU/TLP. Não estando, entretanto, a mesma ainda de posse dos talões de cobrança do último mês de locação, tomar-se-á por base, para efeito de recebimento por parte da **LOCADORA**, a soma dos talões do mês anterior, acrescidos da atualização monetária do mês.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL
SUPERIOR
CAPES

PROCESSO Nº. 23038.040577/2008-98



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido nos termos dos artigos 77, 78 e 79 da Lei nº. 8.666/93, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nos seguintes casos:

- a. Por ato unilateral e escrito da **LOCATÁRIA**, nas situações previstas no artigo 9º, incisos I, II, III e IV da Lei Federal nº 8.245/91 e incisos I a XII e XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666/93, e suas alterações;
- b. Amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, descabendo indenização a qualquer uma das partes, resguardada o interesse público;
- c. Descumprimento, por parte da **LOCADORA**, das obrigações legais e/ou contratuais, assegurando à **LOCATÁRIA** o direito de rescindir o contrato, a qualquer tempo, independente de aviso, interpelação e ou notificação extrajudicial;
- d. Judicialmente, nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS PENALIDADES

A inexecução total ou parcial do presente contrato pela **LOCADORA** poderá importar nas penalidades seguintes:

- a. Advertência, por escrito, quando constatadas pequenas irregularidades para as quais tenha concorrido;
- b. Multa de 1/60 sobre o valor mensal do aluguel (equivalente a metade do valor do aluguel de um dia), por atraso na entrega da Carta de Habite-se. Igual multa será cominada na hipótese de atraso na conclusão do cabeamento especificado no ANEXO I deste contrato, relativo a 07 (sete) dos 13 (treze) andares do edifício;
- c. Multa de 1/30 sobre o valor mensal do aluguel (equivalente ao valor de um dia de aluguel), após o dia 30/03/2009, caso a **LOCADORA** atrase a entrega do restante da obra e, em conformidade com as adequações constantes do ANEXO I deste contrato;



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL
SUPERIOR
CAPES



PROCESSO Nº. 23038.040577/2008-98

- d. Suspensão do direito de licitar e impedimento de contratar com a Administração, no prazo de até 02 (dois) anos, dependendo da gravidade da falta;
- e. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar nos casos de faltas graves.

SUBCLÁUSULA ÚNICA – Serão assegurados à **LOCADORA** o contraditório, a ampla defesa e os recursos estabelecidos em lei, nos procedimentos de aplicação de penalidades.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA MODIFICAÇÃO DO CONTRATO

A **LOCATÁRIA** reserva-se o direito, no uso da prerrogativa conferida pelo art. 58, da Lei nº 8.666/93, de modificar este contrato, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados e assegurados os direitos da **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA ALTERAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA RESPONSABILIDADE CIVIL

Tanto a **LOCADORA** quanto a **LOCATÁRIA** responderão por perdas e danos que vierem a causar a outra parte, em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, suas ou de seus prepostos, independentemente de outras cominações, contratuais ou legais, a que estiverem sujeitas, ressalvados, quanto a **LOCADORA**, os danos provocados por derramamento de líquidos, água de rompimento de canos, de chuvas, de abertura de torneiras, defeitos de esgoto ou fossas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos, ou de casos fortuitos ou de força maior.

A **LOCATÁRIA** responderá e se responsabilizará, após a assinatura do presente contrato e da entrega das chaves, pela guarda e manutenção de todos os equipamentos instalados no imóvel e descritos no Laudo de Vistoria.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL
SUPERIOR
CAPES
PROCESSO Nº. 23038.040577/2008-98



CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA PUBLICAÇÃO

O presente contrato será publicado, por extrato, no Diário Oficial da União, na forma do estabelecido no parágrafo primeiro do art. 61, da Lei nº 8.666/93, correndo as despesas às expensas da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO

Declaram as partes que este contrato corresponde à manifestação final, completa e exclusiva do acordo entre elas celebrado. Para dirimir quaisquer dúvidas, fica eleito o Juízo Federal do Distrito Federal, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam.

E por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para todos os fins de direito e de justiça, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

Brasília, DF, 05 de fevereiro de 2009

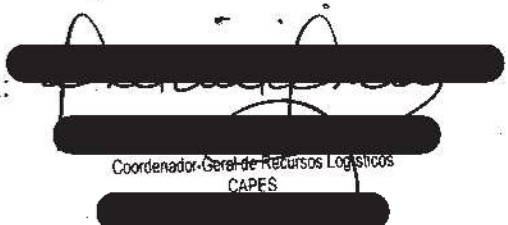


Pela CAPES



Pela CNC

Testemunha: 

Testemunha: 
Coordenador-Geral de Recursos Logísticos
CAPES