

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL DE IMÓVEL N.º 44/2012

Termo de Contrato de Locação
Comercial de Imóvel celebrado entre o
**Departamento Estadual de Trânsito –
DETRAN/RS, Fundação Banco
Central de Previdência Privada –
CENTRUS e a Sociedade de Hotéis,
Incorporações e Construções Ltda. –
IBIZA.**

Contrato celebrado entre o **DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO – DETRAN/RS**, Autarquia criada pela Lei n.º 10.847, de 20 de agosto de 1996, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.935.819/0001-03, sito na Rua Voluntários da Pátria, n.º 1358, nesta Capital, doravante denominado LOCATÁRIO, neste ato representado por seu Diretor-Presidente, Sr. Alessandro Barcellos, inscrito no CPF sob o n.º 630.896.100-00, RG 2038064354, e as empresas **FUNDAÇÃO BANCO CENTRAL DE PREVIDÊNCIA PRIVADA - CENTRUS** - proprietária de 81% dos imóveis objeto da locação, com Sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no SCN(Setor Comercial Norte), quadra 02 – Bloco A – Edifício Corporate Financial Center - 8º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.580.571/0001-42, neste ato representado por seu Diretor-Presidente, Sr. Helio Cesar Brasileiro, inscrito no CPF sob o n.º 146.421.401-82, RG 120.879-SSP/DF e seu Diretor de Controle, Logística e Informação, Sr. Jefferson Moreira, inscrito no CPF sob o n.º 119.361.931-91, RG 287.993-SSP/DF e **IBIZA – SOCIEDADE DE HOTÉIS, INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA** – proprietária de 19 % dos imóveis objeto da locação, com sede na Cidade de Porto Alegre, RS, na Rua dos Andradas nº 955 – 12º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 88.296.736/0001-08, neste ato representado por seu Sócio-Proprietário Sr. Maurício Estrougo, inscrito no CPF sob o nº 262720910-87, RG 4005389574 e seu Sócio-Proprietário Sr. Clóvis Nestrovski, inscrito CPF sob o nº 251989710-49, RG 1005371041, doravante denominados LOCADORES.

O presente contrato tem seu respectivo fundamento e finalidade na consecução do objeto contratado, descrito abaixo, regendo-se pela DISPENSA DE LICITAÇÃO com seus registros dos atos administrativos no SPI 3296-2444/12-8, com assento nos artigos 24, inciso X e 62, inciso I, § 3º, ambos da Lei federal 8.666/93 e a Lei federal 8.245/91, as quais as partes sujeitam-se a cumprir, sob os termos e condições estabelecidas nas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Locação de parte do imóvel sito na Rua Júlio de Castilhos, n.º 505 - Porto Alegre - RS, objeto das matrículas nº 131.174, 131.175, 131.176, 131.177, 131.178, 131.179, 131.180, 131.181, 131.182, 131.183, 131.184, 131.185, 131.186, 131.187, 131.188, 131.189,

131.190, 131.191, 131.192, 131.193, 131.194, 131.356, 131.366, 131.376, 131.386, 131.395, 131.357, 131.367, 131.377, 131.387, 131.396, 131.358, 131.368, 131.378, 131.388, 131.397, 131.359, 131.369, 131.379 do Registro de Imóveis da 1ª Zona – Porto Alegre - RS, denominado Edifício Cosmopolitan Center, destinado ao uso do funcionamento de parte do Departamento Estadual de Trânsito – DETRAN/RS, entregue conforme Laudo de Vistoria, conforme dados abaixo:

- 2º (segundo) Pavimento – 1.435m² de área privativa.
- 3º (terceiro) Pavimento – 860 m² de área privativa.
- 14º (décimo quarto) Pavimento – 735m² de área privativa.
- 15º (décimo quinto) Pavimento – 735m² de área privativa.
- 16º (décimo sexto) Pavimento – 735m² de área privativa.
- 17º (décimo sétimo) Pavimento – 685m² de área privativa.

1.2 É parte integrante do presente contrato as plantas dos pavimentos 2º, 3º, 14º, 15º, 16º e 17º - Anexo I.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA EXECUÇÃO

2.1. O objeto destina-se a instalação de setores técnicos e administrativos do DETRAN/RS, com características de escritórios.

2.2. A finalidade da locação, prevista nesta cláusula, não poderá ser substituída ou acrescida de qualquer outra, sem a prévia, expressa e escrita autorização do LOCADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO

3.1. O valor do aluguel é de R\$ 166.000,00 (cento e sessenta e seis mil reais) mensais, composto pela seguinte detalhamento:

- 2º Pavimento – R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais)
- 3º Pavimento – R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)
- 14º Pavimento – R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais)
- 15º Pavimento – R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais)
- 16º Pavimento – R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais)
- 17º Pavimento – R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais)

3.2 O LOCADOR arcará com as despesas extraordinárias de condomínio e impostos;

3.3 Constituem despesas ordinárias de condomínio, de responsabilidade do LOCATÁRIO:

- luz;
- água;
- climatização;
- manutenção de elevadores;
- outras despesas previamente acordadas entre as partes;

3.4 O prazo de carência referente ao 2º e 3º pavimento, para o aluguel é de 04 (quatro) meses e para o Condomínio é de 02 (dois) meses.

3.4 O prazo de carência referente ao 14º, 15º, 16º e 17º pavimento, para o aluguel é de 01 (um) mês.

CLÁUSULA QUARTA - DO RECURSO FINANCEIRO

4.1 As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta do seguinte recurso financeiro:

Unidade Orçamentária: 44.01

Atividade/Projeto: 4279

Elemento: 3.3.90.39

Recurso: 8000

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO

5.1. O aluguel e os encargos locatícios deverão ser pagos 10 (dez) dias úteis após a data do protocolo do documento DOC recebido pelo LOCATÁRIO, em qualquer agência bancária incluída na Central de Compensação desta Capital, acrescidos da taxa de expediente e das despesas bancárias.

5.2 O documento de pagamento do aluguel somente poderá ser protocolado no mês subsequente a prestação do serviço.

5.3. O pagamento de todas as despesas a que estiver obrigado o LOCATÁRIO, por força de lei e do presente contrato, deverá ser feito independentemente de qualquer interpelação judicial ou extra judicial, conforme item 5.1.

5.4 Na hipótese de atraso no pagamento, qualquer recebimento efetuado fora de seu vencimento pelo LOCADOR será considerado mera tolerância, não constituindo novação ou modificação de quaisquer das condições deste contrato, nem vedação à competente ação de despejo, se necessária.

CLÁUSULA SEXTA - DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

6.1. O aluguel mensal será corrigido anualmente pelo valor máximo da variação acumulada do IGPM por meio de Apostila.

6.2. Em caso de extinção do IGP-M, será utilizado o índice que o substituir ou um dos índices calculados pela Fundação Getúlio Vargas e que reflita o índice de inflação ocorrida.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA GARANTIA

7.1. O presente contrato é isento de fiadores ou qualquer garantia locatícia.

7.2. O objeto do presente contrato deve estar livre de qualquer ônus, gravames ou hipotecas que impeçam o livre e pleno uso pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA OITAVA - DOS PRAZOS

8.1 O prazo de duração desta contratação será de 30 (trinta) meses, prorrogável por igual período, até o limite máximo de 60 (sessenta) meses, a contar da data da publicação da súmula do contrato no Diário Oficial do Estado.

CLÁUSULA NONA – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. Findo o prazo contratual, o LOCATÁRIO obriga-se a desocupar o imóvel locado, entregando-o nas condições previstas neste instrumento, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extra judicial.

9.1.1. Pretendendo o LOCATÁRIO desocupar o imóvel, este deverá comunicar mediante aviso escrito ao LOCADOR e com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

9.2. Correrão por conta do LOCATÁRIO e deverão ser pagos ao LOCADOR, juntamente com o aluguel as obrigações condominiais ordinárias.

Parágrafo Único: Multas pelo atraso no pagamento de impostos e taxas, que o locatário não tenha dado causa, não são de sua responsabilidade.

9.3. O LOCATÁRIO obriga-se a manter o imóvel objeto deste contrato sempre limpo durante a locação, zelando pela sua conservação e a restituí-lo, ao final, nas mesmas perfeitas condições referidas na cláusula DÉCIMA PRIMEIRA - DA VISTORIA PRÉVIA, correndo exclusivamente por sua conta todos os reparos tendentes à conservação do imóvel, das suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive aqueles consertos ou reparos que se fizerem necessários na rede de água e esgoto, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos, e regulamento.

9.3.1. Caso o imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições estipuladas nesta cláusula e na cláusula DÉCIMA PRIMEIRA – DA VISTORIA PRÉVIA, o aluguel e seus acessórios continuarão a correr, até que o LOCATÁRIO cumpra todas as obrigações previstas em lei e no presente instrumento.

9.3.2. Ao final da locação, o LOCATÁRIO, ao receber as chaves para mandar proceder aos reparos que forem exigidos, terá o prazo de 30 (trinta) dias para executá-los. A não devolução das chaves, ao LOCADOR no prazo ora fixado, dará a este o direito de entrar na posse do imóvel.

9.3.3. Ocorrendo a hipótese prevista no item 9.3.1. da presente Cláusula, muito embora a obrigação do LOCATÁRIO de continuar pagando os aluguéis e seus acessórios, não terá o mesmo o direito de voltar a ocupar o imóvel, cujas as chaves foram entregues. Se assim o fizer, poderá ser contra ele movida a competente ação possessória, com a expedição do mandado liminar, sujeitando-se às perdas e danos que se apurarem, sem prejuízo da exigibilidade das obrigações assumidas neste instrumento.

9.4. O LOCATÁRIO obriga-se a respeitar os direitos da vizinhança com rigorosa observância da Convenção, Regulamento Interno ou outros regulamentos porventura existentes, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costume, ficando responsável pelas multas que vierem a ser aplicadas em razão do descumprimento.

9.5. O LOCATÁRIO, durante a vigência deste termo, deve assegurar o direito de visita ao imóvel por parte do LOCADOR para verificação do fiel cumprimento do presente contrato. Visita somente poderá ocorrer com prévio ajuste de horário.

9.6. É vedado ao LOCATÁRIO colocar placas, letreiros, cartazes ou quaisquer inscrições ou sinais, bem como aparelhos de ar condicionado ou antenas nas partes externas do imóvel locado, sem prévio consentimento do LOCADOR.

9.7. Os prazos e as obrigações do LOCATÁRIO vencerão independentemente da interpelação ou aviso, judicial ou extrajudicial.

9.8. No caso de venda do imóvel fica assegura ao LOCATÁRIO o direito de preferência nos termos da Seção V, artigos 27 a 34 da Lei 8.245/91 – Lei do Inquilinato.

9.9. Na devolução do imóvel, as benfeitorias necessárias, bem como as benfeitorias úteis, serão indenizáveis, ficando permitido o exercício do direito de retenção.

9.10. O LOCATÁRIO somente deverá ter direito à indenização pela restrição total ou parcial de uso do imóvel se esta decorrer de força maior, caso fortuito, determinação legal ou causada pelo próprio LOCADOR.

9.11. Complementarmente são direitos e obrigações estabelecidas na Lei Federal nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA - DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1. Pretendendo o LOCADOR reaver o imóvel, este deverá comunicar mediante aviso escrito ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 360 (trezentos e sessenta) dias.

10.2. Ao final da locação, em caso de não aceite do imóvel após vistoria, o LOCADOR deverá apresentar planilha orçamentária conforme item 9.9 da CLÁUSULA NONA.

10.3. Ocorrendo a desocupação do imóvel antes de findo o prazo contratual, sem a notificação prévia de 30 dias, o LOCATÁRIO deverá pagar multa equivalente a 1(um) mês de locação, nos termos do parágrafo único do art. 4º da Lei nº 8.245/91.

10.4. Complementarmente são direitos e obrigações estabelecidas na Lei Federal nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VISTORIA PRÉVIA

11.1. O LOCATÁRIO declara ter examinado previamente o imóvel e que este se encontra em condições constantes do Laudo de Vistoria do Imóvel para ser usado na finalidade contratada.

11.2 É parte integrante deste contrato, o "LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL", assinada pelo LOCATÁRIO e pelo LOCADOR ou seus representantes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS OBRAS E BENFEITORIAS

12.1. O LOCATÁRIO não poderá fazer no prédio ora dado em locação, ou nas suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévio e expresso consentimento do LOCADOR que se manifestará por escrito.

12.2. O LOCATÁRIO não terá direito de retenção do imóvel ou indenização por obras ou benfeitorias, exceto as necessárias, mesmo que tenha as realizado mediante consentimento escrito do LOCADOR.

12.3. Caso não convir ao LOCADOR a permanência de quaisquer benfeitorias ou modificações feitas pelo LOCATÁRIO no imóvel ou nas suas dependências, deverá este removê-las, deixando o imóvel no estado em que se achava antes da locação, correndo todas as despesas que, para tal se fizerem necessárias, por conta do LOCATÁRIO.

12.4 Caso o LOCADOR venha a aceitar a permanência de quaisquer benfeitorias feitas pelo LOCATÁRIO no imóvel ou nas suas dependências, deverá o LOCATÁRIO ser ressarcido dos valores gastos com as benfeitorias mediante acordo entre as partes do valor presente das benfeitorias (valores gastos + desgaste pelo uso das benfeitorias).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA INEXECUÇÃO DO CONTRATO

13.1 O LOCADOR reconhece os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa, previstos no art. 77 da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA RESCISÃO

14.1 Este contrato poderá ser rescindido:

- a) findo o prazo de locação; e
- b) nos casos elencados no art. 9º da Lei Federal nº 8.245/91.

Parágrafo único - Finda a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR nas mesmas condições de higiene e habitabilidade em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, ressalvados os desgastes naturais decorrentes de uso normal, mediante quitação do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EFICÁCIA

15.1 O presente contrato somente terá eficácia após publicada a respectiva súmula no Diário Oficial do Estado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

DETRAN/RS – Gestão de Contratos e Convênios
Rua Voluntários da Pátria, n.º 1.358 – 2º andar – Sala 211A - Porto Alegre/RS, CEP 90230-010 – Telefone 3288.2049
e-mail: cgcc@detran.rs.gov.br Home Page: www.detran.rs.gov.br



16.1. Qualquer vistoria realizada pelo Locador ou por terceiros interessados deverá ser realizada mediante prévio acordo de data e horário;

16.2 Fica eleito o Foro de Porto Alegre para dirimir dúvidas ou questões oriundas do presente contrato.

16.3 E, por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente Contrato em seis vias, de igual teor, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Porto Alegre, 14 de dezembro de 2012.

Alessandro Barcellos
Diretor-Presidente do DETRAN/RS

Ildo Mário Szinvelsk
Diretor-Presidente Substituto
DETRAN/RS - Matr. 112

Helio Cesar Brasileiro
Diretor-Presidente da CENTRUS

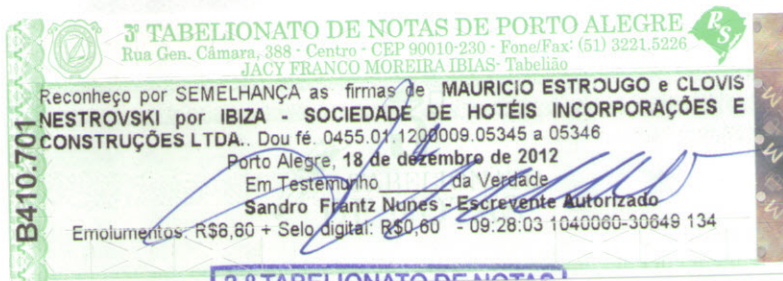
Jefferson Moreira
Diretor da CENTRUS

Maurício Estrougo
Sócio-Proprietário da IBIZA

Clóvis Nastrovski
Sócio-Proprietário da IBIZA

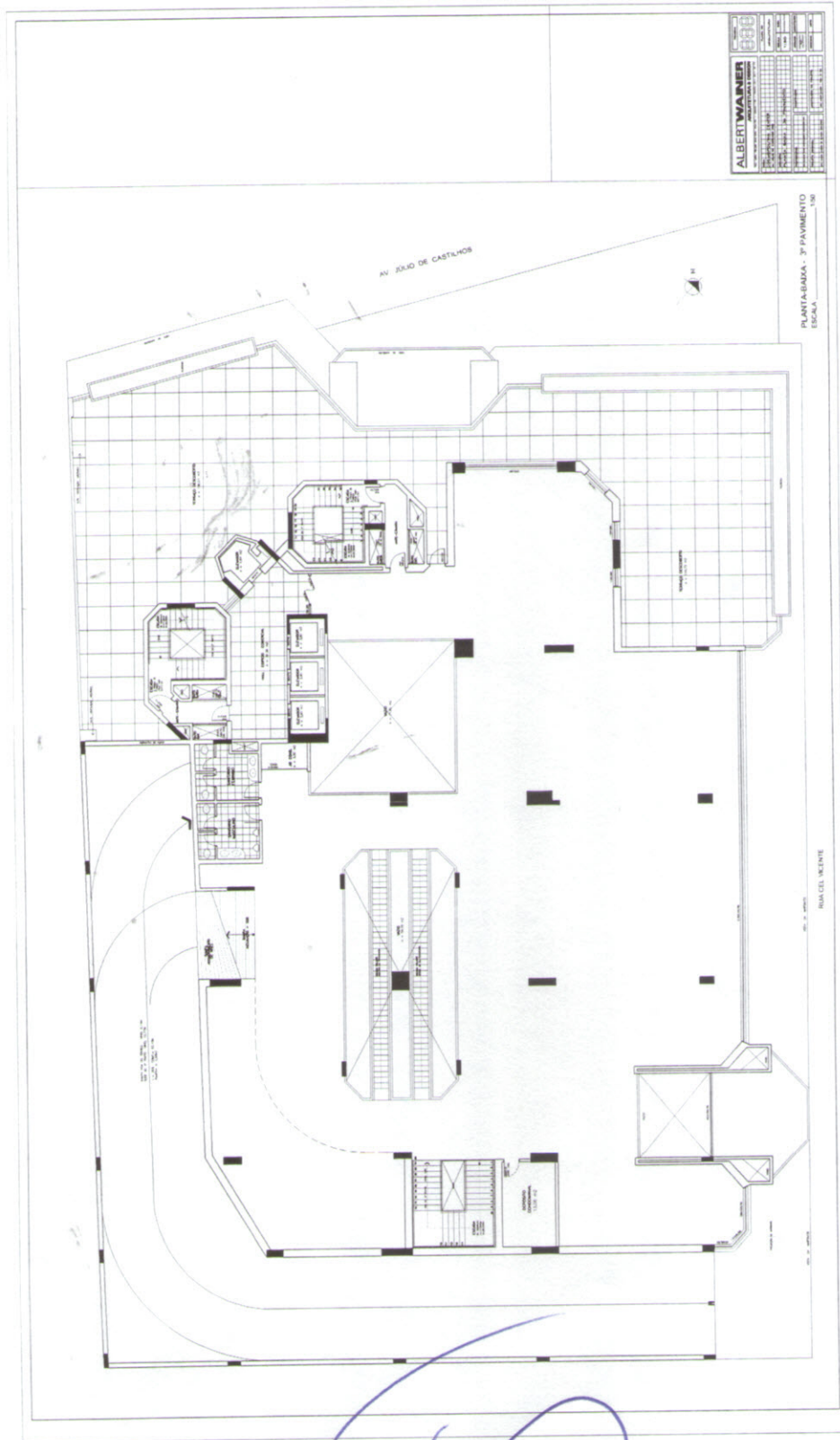
Testemunhas:

Vanusa Mendes de Paiva
Chefe de Setor

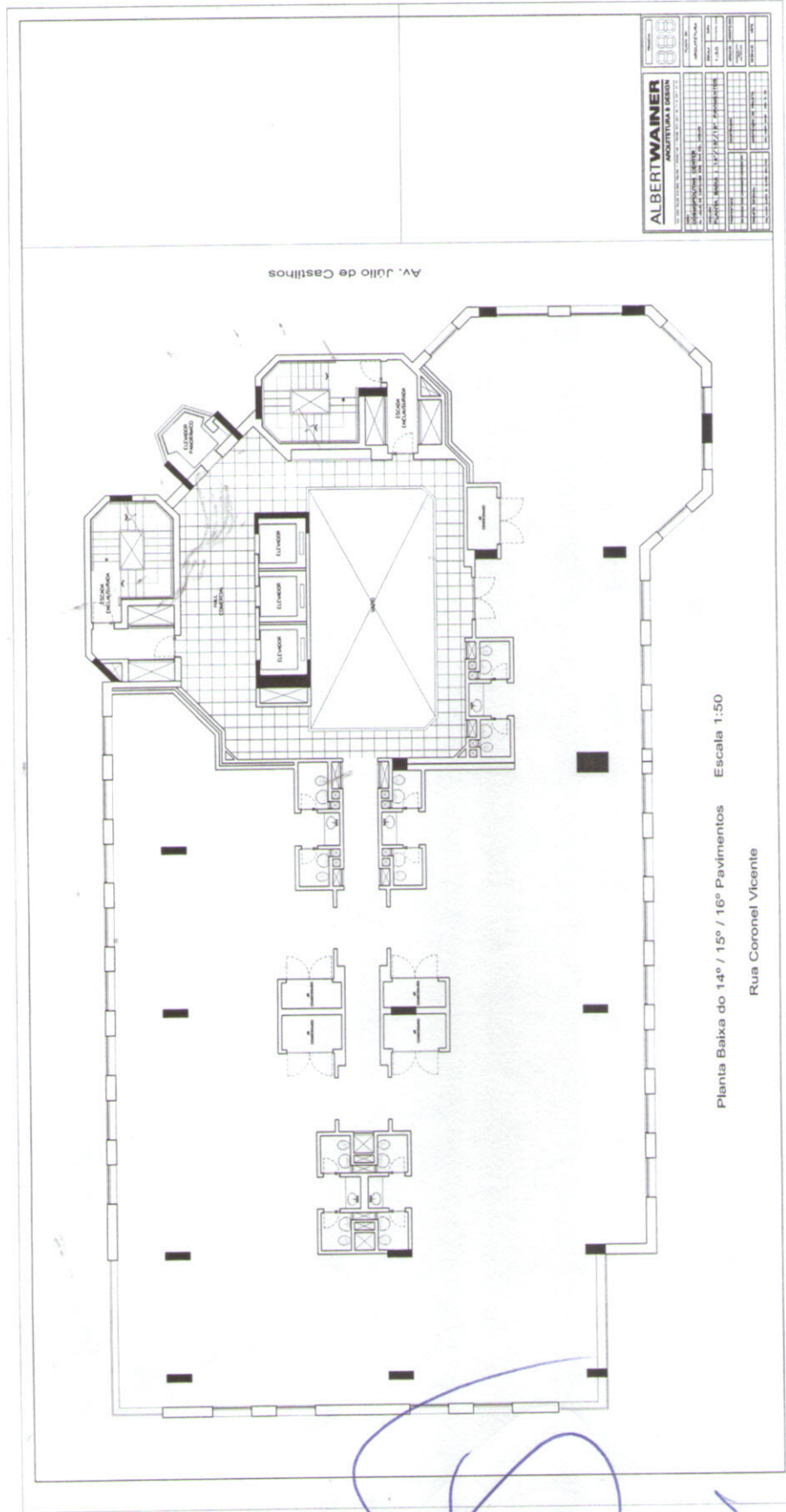


3.º TABELIONATO DE NOTAS
Rua Gen. Câmara, 388
Porto Alegre - RS
José Gonçalves dos Santos
Escrevente Autorizado





[Handwritten signature in blue ink]



ALBERTWAINER ARQUITETURA E DESIGN	
PROJETO: []	
AUTOR: []	
DATA: []	
LUGAR: []	
TÍTULO: []	
ESCALA: []	
FOLHA: []	
TOTAL: []	
PROJETO: []	
AUTOR: []	
DATA: []	
LUGAR: []	
TÍTULO: []	
ESCALA: []	
FOLHA: []	
TOTAL: []	

LAUDO DE VISTORIA PRÉVIA DAS CONDIÇÕES ATUAIS E DOS REPAROS A SEREM FEITOS PELOS PROPRIETARIOS – Edifício COSMOPOLITAN CENTER, Av. Julio de Castilhos, 505 Porto Alegre/RS

LOCADORES: Central de Previdência Privada - CENTRUS e Incorporações e Construções Ltda - IBIZA

LOCATÁRIO: Departamento Estadual de Trânsito do Estado do Rio Grande do Sul - DETRAN – RS

O presente LAUDO serve para atestar que os andares que compõem a locação encontram-se em perfeito estado, de acordo com as plantas em anexo, ressalvados os itens abaixo. Os reparos apontados a seguir deverão ser reparados pelos proprietários antes da efetiva posse pelo locatário. Deverá ser agendada a posse, ainda que parcial dos referidos andares, quando será feita uma Vistoria de entrega das unidades.

Os prazos de carência, conforme cláusula terceira, item 3.4. do Termo de Contrato, terão início na data da efetiva posse do imóvel pelo locatário.

17º ANDAR

Arremates no reboco e na pintura das paredes e peitoris;

Reparo nas vedações e ferragens das janelas de alumínio;

Arremates na regularização do piso;

Troca de placas de forro danificadas por vazamento;

Retirar fiação junto às tomadas de piso;



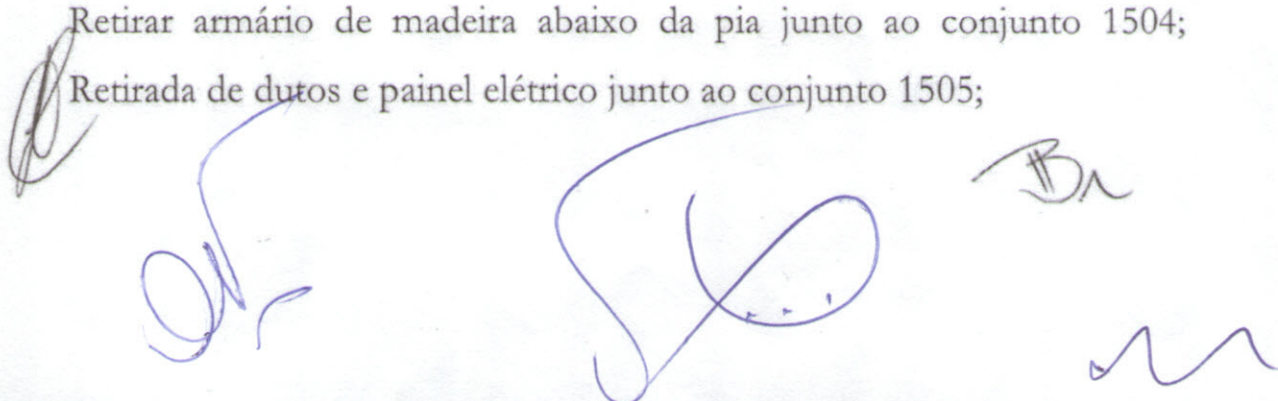
Colocar tampo de granito com cuba e torneira junto ao conjunto 1703;
Limpeza dos filtros e grelhas das 05 máquinas do ar condicionado;
Limpeza geral do pavimento.

16º ANDAR

Arremates no reboco e na pintura das paredes;
Reparo nas vedações e ferragens das janelas de alumínio; Arremates na regularização do piso; Troca de placas de forro danificadas por vazamento;
Retirar fiação junto as tomadas de piso;
Limpeza dos filtros e grelhas das 05 máquinas do ar condicionado;
Limpeza geral do pavimento.

15º ANDAR

Retirada placa da Atento corredor;
Retirar câmera da Atento no corredor;
Retirada do piso elevado;
Retirada das cortinas;
Retirada dos perfis de divisórias junto ao teto;
Retirada de dutos e painel elétrico junto ao conjunto 1502;
Retirar prateleiras e divisórias junto ao conjunto 1503;
Retirar armário de madeira abaixo da pia junto ao conjunto 1504;
Retirada de dutos e painel elétrico junto ao conjunto 1505;



Retirar armário de madeira abaixo da pia junto ao conjunto 1505;
Arremates no reboco e na pintura de toda a borda, após a retirada do piso elevado;

Reparo nas vedações e ferragens das janelas de alumínio;

Arremates na regularização do piso, após a remoção do piso elevado;

Troca de placas de forro danificadas;

Retirar fiação junto as tomadas de piso;

Limpeza dos filtros e grelhas das 05 máquinas do ar condicionado;

Limpeza geral do pavimento.

14º ANDAR

Retirar fiação junto as tomadas de piso;

Retirar armário de madeira abaixo da pia junto ao conjunto 1404;

Limpeza dos filtros e grelhas das 05 máquinas do ar condicionado;

Reparo nas vedações e ferragens das janelas de alumínio;

Limpeza geral do pavimento.

3º ANDAR

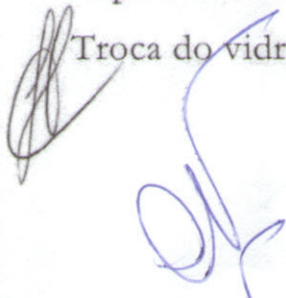
Limpeza/Retirada de materiais excedentes;

Retirada dos armários dos banheiros masculino e feminino e limpeza;

Revisão/Religar luminárias existentes;

Reparo nas vedações e ferragens das janelas e portas de alumínio;

Troca do vidro de uma porta de alumínio;



Limpeza dos filtros e grelhas em uma máquina do ar condicionado;
Limpeza geral do pavimento.

2º ANDAR

Revisão escadas rolantes;
Limpeza/Retirada de divisórias e materiais excedentes;
Revisão dos banheiros masculino e feminino e limpeza;
Revisão/Religar luminárias existentes;
Reparo nas vedações e ferragens das janelas de alumínio;
Colocação dos cabos de aço faltantes no corrimão da escada de ferro;

30. OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA
S.C.S. QD-8 - BL 860 - LT 140 D
BRASÍLIA - DF - CEP 71211-221

RECONHEÇO e dou fe por SEMELHANÇA a(s)
firma(s) de:
[1pf6csF0]-HELIO CESAR BRASILEIRO.....
[1pf5kx40]-JEFFERSON MOREIRA.....

Em Testemunho da verdade,
Brasília, 04 de Janeiro de 2013

010 - MARGARIDA DIVINA GUIMARÃES
ESCRIVENTE AUTORIZADA

Selo: TJDF 20130080010574K10H e
TJDF 20130080010573RDL
consultar: www.tjdft.jus.br



Porto Alegre, 14 de dezembro de 2012.

Alessandro Barcellos

Diretor-Presidente do DETRAN/RS

Ildo Mário Szinveis
Diretor-Presidente Substituto
DETRAN/RS - Matr. 142.0

Helio Cesar Brasileiro

Diretor-Presidente da CENTRUS

Maurício Estrougo

Sócio-Proprietário da IBIZA

Jefferson Moreira

Diretor da CENTRUS

Clovis Nestrovski

Sócio-Proprietário da IBIZA

3º TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE
Rua Gen. Câmara, 388 - Centro - CEP 90010-230 - Fone/Fax: (51) 3221.5226
JACY FRANCO MOREIRA IBIZA - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA as firmas de MAURICIO ESTROUGO e CLOVIS NESTROVSKI por IBIZA - SOCIEDADE DE HOTÉIS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA. Dou fé, 0455.01.1200009.29257 a 29258
Porto Alegre, 7 de Janeiro de 2013
Em Testemunho da Verdade
José Gonçalves dos Santos - Escrevente

Emolumentos: R\$6,20 + Selo digital: R\$0,60 - 09:01:44 1047723-27100 124