D LEGEND
LOCAÇÕES CORPORATIVAS

Proc. nº 263/12-5
Fl. nº 84 Rubrica P

# CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

São as partes neste instrumento:

a) **OMEGAPAR PLANEJAMENTO INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Av. Pernambuco, 1519, bairro Navegantes, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob n.º 90.955.964/0001-86; doravante designado simplesmente como LOCADOR, neste ato representada por sua procuradora **DLEGEND LOCAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica com sede na Avenida Nilo Peçanha, 1.237, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ n.º 00.392.740/0001-10, representada em conformidade de seu contrato social, ao final assinada, doravante designada ADMINISTRADORA;

b) **FUNDAÇÃO ESTADUAL DE PLANEJAMENTO METROPOLITANO E REGIONAL - METROPLAN**, empresa com sede na Rua Carlos Chagas, n.º 55, andares 1, 2 e 4, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob n.º 88.008.057/0001-88, neste ato representada por Oscar Gilberto Escher, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade n.º 7007012003, inscrito no CPF/MF sob nº247.166.770-87, residente e domiciliado na Rua Pedro Ivo, n.º 271, Porto Alegre, RS, doravante designado como LOCATÁRIO.

O presente contrato tem seu respectivo fundamento e finalidade na consecução do objeto contratado, descrito abaixo constante dos processos administrativos nº 000297-13.64/12-1 e 000263-13.64/12-5 por dispensa de licitação nos termos do art. 24, X da Lei 8.666/93, regendo-se pela Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e legislação pertinente e, no que couber, pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, aplicando-se supletivamente as disposições contidas no Código Civil Brasileiro, pelas condições do edital, pelos termos da proposta do licitante vencedor e pelas cláusulas a seguir expressas:

## CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA PRESENTE LOCAÇÃO

Constitui objeto da presente locação o 3° e 4° andares, do prédio localizado à Rua 24 de Outubro nº 388, em Porto Alegre, com 792m² por andar, totalizando uma área de 1.584m² e suas benfeitorias, de propriedade do LOCADOR. Constitui objeto da presente locação também 8 boxes de estacionamento, sendo 4 no subsolo do prédio e 4 localizados no estacionamento descoberto, nos fundos do prédio.

**Parágrafo Primeiro** - O objeto da presente locação deve estar livre de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas que impeçam o livre e pleno uso pelo LOCATÁRIO.

**Parágrafo Segundo** – Em até 5 dias úteis a contar da assinatura do presente contrato, será lavrado termo de vistoria do imóvel, acompanhado de fotos e especificando todas as benfeitorias do mesmo. O respectivo termo, assinado pelas partes, passa a fazer parte integrante do presente contrato, devendo o imóvel, ao final, ser devolvido com todas as benfeitorias, em perfeito estado de uso e conservação.

## CLÁUSULA SEGUNDA - DA LOCAÇÃO E DE SEU PRAZO

O presente contrato tem início na data de ocupação do imóvel em 28/06/2012 e término em 28/06/2013, podendo ser prorrogado por igual período, desde que as partes manifestem interesse por escrito, com antecedência mínima de 60 dias antes do término do contrato.

2631/12-5
Fl. nº 85 Rubrica

**Parágrafo Primeiro** - O imóvel locado deverá estar desocupado pelo locador e pronto para a administração ocupá-lo na data da assinatura do contrato, podendo dar-se sua ocupação somente após publicada a súmula do contrato no Diário Oficial do Estado, publicação esta que deverá ocorrer em 24 horas posterior a data da assinatura deste contrato.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DOS ALUGUERES E DO RECURSO FINANCEIRO**
O preço mensal da locação do imóvel descrito na cláusula primeira deste instrumento é de R$ 65.000,00(sessenta e cinco mil reais).

**Parágrafo Primeiro** - (5) As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta do seguinte recurso financeiro:
Atividade/Projeto: 4275
Elemento: 39
Recurso: 0001, 7000 e 7053
SRO: 028376, 028845 e 017367
**Parágrafo Segundo** - O LOCADOR concede ao LOCATÁRIO carência somente do pagamento do aluguel, pelo período de 32(trinta e dois) dias a contar da assinatura do contrato, sendo os encargos devidos pelo LOCATÁRIO, mesmo no período de carência.
**Parágrafo Terceiro** – O pagamento dos aluguéis devidos pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR será efetuado até o dia 10 do mês subseqüente ao da ocupação do imóvel, através de liquidação de empenho e respectiva quitação de boleto bancário apresentado pela ADMINISTRADORA, após atestada a ocupação do imóvel pelo requisitante do pagamento.
**Parágrafo Quarto** - Os alugueres e encargos que não forem pagos até o prazo estipulado no parágrafo terceiro desta cláusula, serão acrescidos de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, mais juros moratórios de poupança ao mês pro rata die e correção monetária pelo IGP-M sem prejuízo do reajuste, na forma prevista neste contrato.
**Parágrafo Quinto** - Fica expressamente pactuado que se elide deste contrato a presunção de que trata o art. 322 do Novo Código Civil Brasileiro, isto é, o recibo de aluguel vale apenas para o mês a que se refere, não provando pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e/ou de encargos que eventualmente forem devidos e não cobrados em época própria.
**Parágrafo Sexto** - Após o décimo dia do mês subsequente ao período da locação, não tendo o locatário pago o preço mensal da locação, o LOCADOR poderá enviar o recibo dos aluguéis e de encargos locatícios para cobrança por meio de seu advogado, respondendo o LOCATÁRIO pelos honorários advocatícios mesmo que a cobrança seja extra-judicial; se for judicial, comprometer-se-á o LOCATÁRIO de pagar as custas dela decorrentes.
**Parágrafo Sétimo** - Fica o locatário obrigado a requerer, junto a LOCADOR, uma segunda via do boleto bancário, caso não o recebe em 24 horas que antecedem o vencimento para pagamento.

**CLÁUSULA QUARTA - DOS REAJUSTES**
O preço mensal da locação, em se tratando de contrato com prazo de duração igual ou superior a 12 (doze) meses, somente será reajustado pelo Índice Geral de Preços de Mercado fornecido pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM-FGV), ou por qualquer outro índice oficial que por ventura vier a substituí-lo, após decorrido o primeiro ano da sua entrada em vigor.
**Parágrafo Único** – Se, em virtude de lei subseqüente, vier a ser admitida a correção do valor do preço mensal da locação, em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente à época de sua celebração, concordam as partes, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, que a correção do preço passará, automaticamente, a ser feita no menor prazo permitido ou não defeso em lei.

Fl. nº 86 Rubrica

**CLÁUSULA QUINTA – DAS DESPESAS E ENCARGOS LEGAIS E/OU CONTRATUALMENTE EXIGÍVEIS**

Caberá ao:

a) LOCATÁRIO, o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, de telefone e de consumo de força, luz, gás, água e esgoto; e

b) LOCADOR, o pagamento de impostos e taxas, as taxas de administração imobiliária, as despesas extraordinárias de condomínio e o prêmio de seguro complementar contra fogo.

**Parágrafo Primeiro** – As despesas e encargos legais e/ou contratuais exigíveis serão pagos juntamente com o preço mensal da locação, na forma anteriormente estabelecida.
**Parágrafo Segundo** – Obriga-se o LOCATÁRIO a solicitar, em seu nome, a ligação de gás, luz, telefone, internet, televisão a cabo e etc., não cabendo ao LOCADOR o seu pagamento. Obriga-se, ainda, o LOCATÁRIO a providenciar seus desligamentos quando da desocupação do imóvel, apresentando LOCADOR os respectivos comprovantes de quitação.
**Parágrafo Terceiro** – Todas as despesas e encargos de responsabilidade do LOCATÁRIO serão única e exclusivamente aqueles que tenham fato gerador durante a locação.
**Parágrafo Quarto** – Enquanto não providenciada a individualização da energia elétrica do prédio, a qual cabe ao LOCADOR, o LOCATÁRIO usará a energia elétrica do prédio. Será instalado pelo LOCADOR um relógio para marcar a quantidade de quilovates consumida pelo LOCATÁRIO mês, e tal valor será multiplicado pelo valor do quilovate, conforme conta de energia elétrica do prédio. A energia elétrica será cobrada pelo LOCADOR ao juntamente com o condomínio mensal.
**Parágrafo Quinto** – Os pavimentos ora locados serão entregues pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO com equipamentos básicos de PPCI, considerando seu uso atual. Caberá ao LOCATÁRIO executar as adaptações necessárias ao seu uso, tanto de projeto, quanto de execução, dos equipamentos de prevenção contra incêndio.
**Parágrafo Sexto** – Anualmente será executada pela administração do prédio a recarga dos equipamentos de PPCI, sendo o valor referente aos custos dos andares locados repassados ao LOCATÁRIO, juntamente com o condomínio.

**CLÁUSULA SEXTA DA RESCISÃO DO PRESENTE CONTRATO PELO LOCADOR E PELO LOCATÁRIO**

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 Primeiro:** O LOCADOR poderá dar como rescindido de pleno direito, independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, o presente contrato, sem que assista ao LOCATÁRIO direito a qualquer indenização ou reclamação:

a) se o LOCATÁRIO não pagar o preço mensal da locação e/ou as despesas e encargos, ou faltar ao exato cumprimento de qualquer outra obrigação legal e/ou contratualmente exigível, de acordo com o previsto nos incisos II e III do art. 9º da Lei do Inquilinato;

b) se o LOCATÁRIO usar o imóvel objeto desta locação para fins diversos daquele para o qual foi locado;

Fl. nº 87 Rubrica

c) em caso de destruição ou desapropriação total ou parcial do imóvel objeto do presente contrato.

**Parágrafo Segundo** - Poderá o LOCADOR rescindir o presente contrato, sem o pagamento de multa, caso o imóvel venha a ser desapropriado. Deverá aquele, no entanto, dar ciência, por escrito, ao LOCATÁRIO para que esse desocupe o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento do respectivo documento.
**Parágrafo Terceiro** - 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 integrante do contrato, ressalvados os desgastes naturais decorrentes de uso normal, mediante quitação do LOCADOR.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DA INEXECUÇÃO DO CONTRATO**
O LOCADOR reconhece os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa, previstos no art. 77 da Lei Federal nº 8.666/93.

**CLÁUSULA OITAVA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL PARA A PRESENTE LOCAÇÃO**
O imóvel descrito na cláusula primeira deverá ser utilizado, exclusivamente, para instalação das dependências da Fundação Estadual de Planejamento Metropolitano e Regional - METROPLAN, sendo proibido introduzir no imóvel todo e qualquer tipo de material que possa comprometer a segurança do prédio e seus ocupantes, exemplificativamente, explosivos.

**CLÁUSULA NONA - DA SUBLOCAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA DA POSSE**
O LOCATÁRIO não poderá sublocar nem parcial nem totalmente o imóvel objeto do presente contrato ou transferir sua posse a qualquer título, seja ele qual for, a qualquer outra pessoa física ou jurídica, sem a prévia autorização por escrito do LOCADOR.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DAS BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES**
O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizado a fazer, no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias necessárias aos seus serviços.

**Parágrafo Primeiro** - Se outras alterações ou benfeitorias forem feitas com prévio consentimento do LOCADOR, integrarão o imóvel, podendo ser indenizadas ou retiradas pelo LOCATÁRIO desde que não afetem a estrutura e a substância do imóvel.
**Parágrafo Segundo** - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes e lustres poderão ser retirados pelo LOCATÁRIO, não integrando o imóvel.
**Parágrafo Terceiro** - As benfeitorias úteis ou voluptuárias, para que sejam implementadas, dependem de autorização expressa e por escrita do LOCADOR. As benfeitorias necessárias independem de autorização do LOCADOR.
**Parágrafo Quarto** - Reserva-se, o LOCADOR, o direito de exigir do LOCATÁRIO, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do término da respectiva locação, que o segundo por sua exclusiva conta, retire do respectivo imóvel todas e quaisquer benfeitorias nele inseridas e restitua o imóvel ao estado no qual recebeu cessando a responsabilidade pelo pagamento do aluguel e encargos somente quando a presente condição for implementada.
**Alínea Primeira** - Não cumprindo o LOCATÁRIO as obrigações por eles assumidas neste parágrafo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da atinente solicitação, poderá o LOCADOR fazê-lo por conta do LOCATÁRIO, nos atinentes termos do Código de Processo Civil.
**Alínea Segunda** - Constituíndo-se o suporte fático, mencionado neste parágrafo e na alínea anterior, deverá o LOCATÁRIO indenizar o LOCADOR pelos lucros cessantes, sofridos

durante o prazo da mora e/ou necessário à retirada das benfeitorias e/ou desfazimento das alterações e cujo valor (do lucro cessante) diário será calculado à base do valor do último aluguel, atualizado na forma prevista na Cláusula Quarta do presente instrumento, pago pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR de acordo com a seguinte fórmula:

Valor diário da indenização = Valor do último aluguel reajustado
30

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA MANUTENÇÃO DO AR CONDICIONADO**

O LOCATÁRIO se compromete pelo presente instrumento particular de contrato e na melhor forma de direito, a pagar a manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos de ar condicionado, cobrança esta que será efetuada juntamente com o boleto de locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA**

O locatário se obriga a respeitar os direitos de vizinhança, responsabilizando-se diretamente por todas as intimações, notificações, multas a que der causa, por infração cometida contra terceiros, não se estendendo essa responsabilidade ao locador.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS FORMAS DE CITAÇÃO, INTIMAÇÃO OU NOTIFICAÇÃO**

Nos exatos termos do artigo 58, IV, da lei 8245/91 fica desde já autorizada, a forma de citação, intimação ou notificação por correspondência com aviso de recebimento ou pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- DAS VISTORIAS**

Ao LOCADOR e/ou à Administradora fica reservado o direito de vistoriar o bem de sua propriedade e as coisas comuns, quando julgar conveniente, observado o expediente comercial do LOCATÁRIO.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS ALTERAÇÕES DESTE CONTRATO E DA CONTAGEM DOS PRAZOS**

As alterações deste contrato, inclusive disposições complementares, deverão ser feitas por escrito e os prazos contar-se-ão na forma prevista no Código de Processo Civil Brasileiro.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS PENALIDADES**

A falta de cumprimento ou infração a quaisquer das cláusulas deste contrato por parte do LOCATÁRIO, o sujeitará ao pagamento de multa no valor equivalente a três aluguéis vigentes por ocasião da infração, sem prejuízo da ação judicial cabível e da obrigação de pagamento das custas e honorários advocatícios.

**Parágrafo Primeiro** - Na hipótese de ser desocupado o imóvel locado antes de 28 de junho de 2013, valendo-se o locatário do disposto no "caput" do artigo quarto da Lei do Inquilinato, será devida uma multa, em favor do LOCADOR, no montante de três aluguéis vincendos, corrigidos monetariamente de acordo com o pactuado na cláusula quarta do presente instrumento, a qual será paga proporcionalmente ao prazo remanescente do presente contrato, ficando claro que o pagamento dessa multa não exime a parte infratora de pagar os aluguéis atrasados ou despesas inerentes ao caso, bem como os honorários de advogado.

**Parágrafo Segundo** - Em caso de procedimento amigável por parte do advogado pela falta de cumprimento de qualquer das obrigações de pagamento, o locatário ficará obrigado ao pagamento dos honorários advocatícios sobre o valor do débito, sem prejuízo das custas e despesas feitas pelo locador até a data da liquidação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS CONCESSÕES OU TOLERÂNCIAS**

Quaisquer tolerâncias ou concessões do LOCADOR para com o LOCATÁRIO, não constituirão precedentes invocáveis por este e não terão virtude de alterar quaisquer obrigações constantes neste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA INTERPRETAÇÃO E DAS LACUNAS**
Surgindo divergências quanto à interpretação do pactuado neste instrumento ou quanto à execução das obrigações dele decorrentes, ou constatando-se nele a existência de lacunas, solucionarão as partes tais divergências, de acordo com os princípios de boa fé, da eqüidade e razoabilidade, preenchendo as lacunas com estipulações que, presumivelmente, teriam correspondido à vontade das partes, na respectiva ocasião.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA EFICÁCIA**
O presente contrato somente terá eficácia após publicada a respectiva súmula no Diário Oficial do Estado, publicação esta que deverá ocorrer em 24 horas posterior a data da assinatura deste contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA - ELEIÇÃO DO FORO**
Elegem as partes para conhecer qualquer ação, acessória, preparatória, preventiva, cautelar ou principal, exceção, execução, interpelação, notificação, protesto, vistoria ou execução, decorrente, atinente ou conexa com os negócios jurídicos consubstanciados neste instrumento, o foro da comarca de Porto Alegre, RS, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento, em três (03) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo, para que seja, bom, firme e valioso.

Porto Alegre, de 28 de junho de 2012.

6.º TABELIONATO Porto Alegre

6.º TABELIONATO Porto Alegre

**OMEGAPAR PLANEJAMENTO INC. E PART. LTDA**
p.p **DLEGEND LOCAÇÕES LTDA**
LOCADOR

4.º TABELIONATO FARINA

**METROPLAN**
**FUNDAÇÃO ESTADUAL DE PLANEJ. METROP. E REG.**
LOCATÁRIO

Testemunhas:

1. _____
Nome: ANA LAURA A. SCHWALZ
CPF/MF: 729968380 68
C.I. e Órgão Exp.: 6069606632/SSP

2. _____
Nome:
CPF/MF:
C.I. e Órgão Exp.:

Dulce Maria R. Nunes
RG: 9082056863
CPF: 694.644.000-15