



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE ENTRE SI FAZEM A CVM – COMISSÃO
DE VALORES MOBILIÁRIOS E RDN
PATRIMONIAL LTDA.

RDN PATRIMONIAL LTDA, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 09.477.673/0001-01, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 111 – 7.º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ (CEP: 20.050-002), neste ato representada por seu Diretor Geral, Sr. Rubens Branco da Silva, brasileiro, advogado, separado judicialmente, portador da cédula de identidade nº 022570 OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 120.049.107-63, doravante denominada **LOCADORA**, e a **CVM - Comissão de Valores Mobiliários**, Autarquia Federal vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede na Rua Sete de Setembro, 111 - 28º andar - Centro - Rio de Janeiro/RJ (CEP: 20.050-901), inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08, neste ato representada pelo seu Presidente, Sr. **Leonardo P. Gomes Pereira**, doravante denominada **LOCATÁRIA**, têm justo e acordado o presente **CONTRATO**, o qual se regerá pela Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, subsidiariamente pela Lei nº 8.245/91 e pelas cláusulas e condições a seguir especificadas e do qual ficam fazendo parte para todos os efeitos de direito, como se aqui transcritos fossem, os seguintes documentos:

- a) Processo de Compras nº RJ-2014-6134 – Dispensa nº 15/2014 e
- b) Nota de Empenho – 2014NE800319.

Cláusula Primeira - DO OBJETO e DA DESTINAÇÃO

- 1.1- O presente **CONTRATO** tem por objeto a locação do imóvel localizado no Edifício Cidade do Carmo, à Rua Sete de Setembro nº 111, salas 701 e 702, Rio de Janeiro, RJ, incluindo 3 (três) vagas de garagem de n.ºs 307, 308 e 309, de propriedade da Locadora;
- 1.2- Para todos os efeitos legais, o imóvel, objeto deste **CONTRATO** é considerado como unidade imobiliária indivisível por vontade das partes, nos termos do artigo 88 do Código Civil.

Cláusula Segunda – DA DISPENSA DA LICITAÇÃO

- 2.1- A **LOCATÁRIA** contrata a locação aqui ajustada com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, por tratar-se de locação de imóvel destinado à atividade-fim da Autarquia, cujas necessidades de instalação e localização condicionam a sua escolha,



Handwritten signature



estando o preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia realizada e devidamente anexada aos autos do presente Processo de Compras.

Cláusula Terceira - DO PREÇO

- 3.1- Pela locação, a **LOCATÁRIA** pagará **mensalmente** à **LOCADORA** o valor de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais).

Cláusula Quarta – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

- 4.1- O pagamento será mensal (por mês vencido), até 10 (dez) dias úteis, após a apresentação do documento de cobrança, onde deverá constar expressamente o objeto da prestação e o mês a que a cobrança se referir, mediante depósito na conta-corrente da **LOCADORA** (Banco Itaú, Agência 6377, Conta 08932-8), devendo os títulos permanecerem em carteira, não sendo admitido pela **LOCATÁRIA**, caucionamento ou cobrança bancária, situação em que a **LOCADORA** ficará sujeita às sanções, previstas na Lei nº 8.666/93;
- 4.2- O documento de cobrança deverá ser encaminhado ao Setor de Protocolo da CVM, na Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar, Centro, Rio de Janeiro, RJ, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de seu vencimento, sendo endereçado ao fiscal do **CONTRATO** (Gerente de Serviços Gerais e Patrimônio - GAS), devidamente designado nos termos do art. 67 da Lei nº 8.666/93;
- 4.3- 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;
- 4.4- Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a **LOCADORA** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que os encargos moratórios devidos pela **LOCATÁRIA**, entre prevista para pagamento e a correspondente ao efetivo pagamento, a serem incluídos em documento próprio, serão calculados por meio da aplicação da seguinte fórmula:



24W



$$EM = I * N * VP, \text{ onde,}$$

EM = Encargos Moratórios;

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

VP = Valor da parcela em atraso;

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = \frac{i}{365} \Rightarrow I = \frac{6}{365} \Rightarrow I = 0,00016438$$

- 4.5- Não serão considerados os atrasos no pagamento decorrentes de caso fortuito ou força maior, nos casos caracterizados como fato do príncipe (*ação superior do Estado, unilateral e imprevista, que impossibilita o cumprimento, ao menos temporário, de um ou de todos os deveres contratuais*).

Cláusula Quinta – DOS ENCARGOS ACESSÓRIOS

- 5.1 Além do aluguel mensal previsto no item 3.1, correrão por conta da **LOCATÁRIA** todos os impostos e taxas que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel locado, além do prêmio do seguro contra fogo e demais despesas com seguro complementar, a serem providenciados pela **LOCADORA** em seguradora de sua escolha, pelo valor real de reposição do imóvel, bem como todas as despesas ordinárias que forem devidas, tais como as decorrentes de utilização de luz, gás etc., inclusive as de condomínio, devendo a **LOCATÁRIA**, quando solicitado, enviar para a sede da **LOCADORA** os originais dos respectivos pagamentos;
- 5.1.1 - O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) que recaia ou venha a recair sobre o imóvel locado será pago pela **LOCATÁRIA** diretamente às fontes cobradoras, mediante o envio pela **LOCADORA** do carnê de pagamento, o qual deverá ser encaminhado com antecedência mínima de 30 dias da data de vencimento estipulada para o pagamento em conta única.
- 5.2 As ligações de luz, força e gás serão providenciadas diretamente pela **LOCATÁRIA**, junto às empresas ou entidades fornecedoras ou junto à administração do edifício, quando for o caso, a qual pagará, também diretamente, as despesas e os consumos correspondentes;
- 5.3 Caso a **LOCATÁRIA** deixe de pagar os encargos previstos no item 5.1 nas devidas épocas e em decorrência dessa omissão os mesmos vierem a ser **cobrados** da **LOCADORA**, esta efetuará os pagamentos respectivos, com os devidos acréscimos,



39W



ficando a **LOCATÁRIA** obrigada, por ocasião do vencimento do próximo aluguel, a reembolsá-los;

- 5.4 A **LOCATÁRIA**, para fins de verificação da regularidade da **LOCADORA**, **consultará** previamente a cada pagamento, os seguintes bancos de dados oficiais: Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (SICAF), o qual constitui o registro cadastral do Poder Executivo Federal; Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) da CGU; Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por ato de Improbidade Administrativa (CNIA) do CNJ; e Banco Nacional de Devedores Trabalhistas – BNDT, da Justiça do Trabalho. Caso seja constatada situação irregular, a **LOCADORA** será notificada por escrito, sem prejuízo do pagamento, para regularização da situação em um prazo fixado pela **LOCATÁRIA**.

Cláusula Sexta – DO REAJUSTE

- 6.1 O valor do aluguel estipulado na **CLÁUSULA TERCEIRA** será fixo e irrevogável por um período de 12 (doze) meses após a data de assinatura do **CONTRATO**, quando então serão promovidas suas correções de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC).
- 6.2 Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado em substituição o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.
- 6.3 Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente.

Cláusula Sétima - DA DESTINAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 7.1 As despesas correrão à conta da Natureza de Despesa 339039 - Programa de Trabalho 04.122.2110.2000.0001, Nota de Empenho nº 2014NE800319.

Cláusula Oitava - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- 8.1 A **LOCADORA** se obriga a, além das responsabilidades resultantes da Lei nº 8.666/93:
- a) Não transferir a terceiros o **CONTRATO**, por qualquer forma e nem mesmo parcialmente, bem como subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, sem prévio consentimento da **LOCATÁRIA**, ressalvada a hipótese de alienação do imóvel, quando a **LOCADORA** se obriga a fazer constar da escritura de venda a





existência desta locação, a fim de que o presente **CONTRATO** seja respeitado pelo adquirente, nos termos do artigo 576 do Código Civil;

- b) Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas (sem quaisquer ônus para a **LOCATÁRIA**), no total ou em parte, o objeto do **CONTRATO** em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados (art. 69 da Lei nº 8.666/93);
- c) Guardar sigilo absoluto sobre as informações que vier a ter conhecimento por força da contratação;
- d) Solicitar os esclarecimentos necessários para o regular cumprimento dos termos contratuais à Gerência de Serviços Gerais e Patrimônio da **LOCATÁRIA**;
- e) Entregar à **LOCATÁRIA** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- f) Respeitar e fazer respeitar a vigência do presente **CONTRATO**, em todas as suas disposições;
- g) Manter em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas todas as condições exigidas por ocasião de sua contratação, inclusive quanto à regularidade no SICAF e junto à Justiça do Trabalho (CNDT).

Cláusula Nona - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

9.1 A **LOCATÁRIA** se obriga a:

- a) remeter à **LOCADORA**, tempestivamente, qualquer intimação, multa, exigência de autoridade pública, convocação para assembléias de condomínio e demais comunicações pertinentes que exijam providências da **LOCADORA**, sob pena de responder pelos acréscimos decorrentes da mora;
- b) pagar pontualmente o aluguel e encargos da locação, no prazo estipulado neste instrumento, até a efetiva entrega das chaves;
- c) utilizar o imóvel única e exclusivamente para sua atividade-fim, abstendo-se de cedê-lo, a qualquer título, total ou parcialmente, de forma onerosa ou gratuita;
- d) observar as condições contidas na convenção de condomínio e no regimento interno correspondente ao imóvel;
- e) levar ao imediato conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas instalações, provocada por seus prepostos, servidores e visitantes, sem prejuízo do pagamento do aluguel e encargos;



5



- g) facultar à **LOCADORA** o acesso às dependências do imóvel locado, sempre que previamente solicitado, para verificação do cumprimento dos deveres estabelecidos neste instrumento, bem como possibilitar a visita de eventuais interessados na compra do imóvel, respeitado o normal funcionamento da Autarquia;
- h) restituir o imóvel, ao final da vigência do **CONTRATO**, nas mesmas condições em que recebeu da **LOCADORA**. A entrega do imóvel e o fim das obrigações de pagamento condicionam-se à vistoria previamente realizada pela **LOCADORA** e à resolução de eventuais problemas detectados durante a mesma.

Cláusula Dez - DA FISCALIZAÇÃO

- 10.1 A fiscalização do cumprimento das obrigações contratuais será exercida pelo Gerente da GAS - Gerência de Serviços Gerais e Patrimônio, denominado doravante **FISCAL**, devidamente credenciado pela Superintendência Administrativo-Financeira da **CVM** (SAD), a qual competirá acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar a execução/fornecimento, bem como dirimir e desembaraçar quaisquer dúvidas e pendências que surgirem, determinando medidas necessárias à regularização das faltas, falhas, problemas ou defeitos observados no curso do **CONTRATO**, e de tudo dará ciência à **LOCADORA**, conforme art. 67, § 1º da Lei nº 8.666/93. Para o caso de impedimento do servidor indicado para a função de fiscal, seu substituto eventual será designado pela Superintendência Administrativo-Financeira (SAD) como fiscal substituto;
- 10.2 O **LOCADOR** é responsável pelos danos diretamente à **LOCATÁRIA** ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do **CONTRATO**, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento por parte da **LOCATÁRIA** (art. 70 da Lei nº 8.666/93).

Cláusula Onze - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

- 11.1 O período de vigência do **CONTRATO** será de 5 (cinco) anos, contados de 01/08/2014, podendo ser prorrogado, mediante termo aditivo e emissão de nota de empenho, com fulcro no artigo 51, incisos I e II, da Lei nº 8.245/91, nos termos da Orientação Normativa da AGU nº 06/09 e em conformidade com a decisão plenária TCU nº 828/2000;
- 11.2 O prazo de vigência será mantido na hipótese de venda, desde que haja o respectivo registro do presente **CONTRATO** no cartório de Registro de Imóveis, na forma estabelecida na letra "a" do subitem 8.1 da Cláusula Oitava deste **CONTRATO**.



6



Cláusula Doze – DAS ALTERAÇÕES DAS INSTALAÇÕES

- 12.1 Fica estabelecido que a **LOCATÁRIA** poderá realizar alterações nas instalações do imóvel, sem danos ou prejuízo à sua solidez, caso necessárias à exploração do seu negócio, desde que previamente autorizadas pela **LOCADORA**;
- 12.2 As obras de benfeitorias necessárias realizadas **LOCATÁRIA**, introduzidas mediante autorização prévia e por escrito pela **LOCADORA**, serão indenizadas ou compensadas e permitirão àquela o exercício do direito de retenção;
- 12.3 Fica estabelecido que as benfeitorias voluntárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela **LOCATÁRIA** ao final da locação, desde que a sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Cláusula Treze - DAS PENALIDADES

- 13.1 Pela inexecução total ou parcial do **CONTRATO** a **LOCATÁRIA** poderá, garantida a prévia defesa, aplicar à **LOCADORA** as seguintes sanções, sem prejuízo do disposto no inciso IV, do artigo 87, da Lei nº 8.666/93:
 - a) advertência;
 - b) multa de até 20% (vinte por cento) do valor do **CONTRATO**;
 - c) suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de até 02 (dois) anos.
 - d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.
- 13.2 As sanções previstas nas alíneas “a” e “c” deste item poderão ser aplicadas juntamente com a da alínea “b”, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis;
- 13.3 A aplicação da multa acima, a qual ocorrerá após regular processo administrativo, não impede que a **LOCATÁRIA** rescinda unilateralmente o **CONTRATO** e aplique outras sanções regulamentares (art. 86,§1º da Lei nº 8.666/93);
- 13.4 Em caso de inadimplência quanto ao pagamento das multas que lhe forem aplicadas pela **LOCATÁRIA**, a **LOCADORA** fica desde já ciente que estará sujeita à sua inclusão no Cadastro Informativo dos créditos não quitados do setor público federal



7
H



(CADIN), consoante legislação específica sobre a matéria, consoante legislação específica sobre a matéria, sendo executada segundo a Lei nº 6.830/80.

Cláusula Quatorze – DA RESCISÃO

- 14.1 A inexecução parcial ou total do **CONTRATO** enseja a sua rescisão, conforme disposto nos artigos 77 a 80 da Lei nº 8.666/93;
- 14.2 A rescisão do **CONTRATO** poderá ser:
- I. determinada por ato unilateral e escrito da **LOCATÁRIA**, nos casos enumerados nos incisos I a XII, XVII e XVIII do art. 78 da Lei nº 8.666/93;
 - II. amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo, desde que haja conveniência para a **LOCATÁRIA**; ou
 - III. judicial, nos termos da legislação vigente sobre a matéria.
- 14.3 Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa (art. 78, Parágrafo único da Lei nº 8.666/93);
- 14.4 Constituem, dentre outras, hipóteses de rescisão automática o sinistro do imóvel ou a sua desapropriação;
- 14.5 Nos casos de sinistro total ou desapropriação, serão percebidos diretamente pela **LOCADORA** o valor do seguro ou indenização pagos respectivamente pela empresa seguradora ou pelo poder expropriante;
- 14.6 A hipótese de sinistro parcial, permanecendo o imóvel em condições de utilização para o fim a que se destina, o valor do seguro será recebido pela **LOCADORA**, que providenciará as obras de recuperação, incidindo, neste caso, o disposto no artigo 26 da lei nº 8.245/91.

Cláusula Quinze - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

- 15.1 É vedado à **LOCADORA**:
- a) caucionar ou utilizar este **CONTRATO** para qualquer operação financeira;
 - b) ceder ou transferir a terceiros o **CONTRATO** e os direitos e obrigações dele decorrentes, salvo com prévia anuência da **LOCATÁRIA**;
 - c) interromper unilateralmente o serviço sob alegação de inadimplemento por parte da **LOCATÁRIA**, salvo o disposto no artigo 78, inciso XV, da Lei nº 8.666/93;
 - d) publicar quaisquer relatórios, entrevistas, detalhes ou informações sobre este **CONTRATO**, bem como seu andamento, sem o prévio consentimento da **LOCATÁRIA**.



8



- 15.2 A relação da **LOCADORA** com a **LOCATÁRIA** restringe-se ao alcance do objeto contratual, não implicando qualquer relação de subordinação hierárquica;
- 15.3 Para dirimir as questões decorrentes deste **CONTRATO** fica eleito o Foro Federal da cidade do Rio de Janeiro, renunciando as partes a qualquer outro a que, porventura, tenham ou possam vir a ter direito, por mais privilegiado que seja (art. 55, § 2º da Lei nº 8.666/93);
- 15.4 Os casos omissos serão decididos em comum acordo, à luz da legislação vigente.

E, por estarem de comum acordo com todas as Cláusulas, firmam o presente instrumento contratual, em 02(duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito.

Rio de Janeiro, 29 de julho de 2014.

Leonardo P. Gomes Pereira

Pela Locatária

Rubens Branco da Silva

Pela Locadora

Testemunhas:

Nome: EDUARDO ALZIMIR SILVA

CPF: 612.426.246-00

Nome: BERNARDO GOMES CORDEIRO

CPF: 101.458.557-08

OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE CONTRATOS MARÍTIMOS

Rua do Acre, 28 - Centro - RJ - Tel.: (21) 3253-3459 - Tabelião Aloir Melchijade de Souza

Reconheço por SEMELHANÇA a firma de:

RUBENS BRANCO DA SILVA

Selo(s): EAJF20120-LBZ

Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Rio de Janeiro, 29/07/2014. Serventia: 3,97 + 36% TJ+Fundos: 1,39

WILSON ALMEIDA DO NASCIMENTO Mat:94-9410 Total: 5,70

