

Anexo 12: Minuta de Contrato de Arrendamento dos Imóveis Adicionais

CONTRATO DE ARRENDAMENTO N.º [..]

CONTRATO DE ARRENDAMENTO n.º ____ que, entre si, celebram a UNIÃO FEDERAL, como arrendadora, por intermédio do COMANDO DO EXÉRCITO, e [SPE], como arrendatário(a), sobre imóvel localizado em _____.

Aos ____ dias do mês de _____ do ano de ____, comparecem, de um lado, como ARRENDADORA, a União Federal, representada, neste ato, de acordo com o art. 1.º da Portaria n.º 217, de 16 de agosto de 2013, da Secretaria do Patrimônio da União, pelo(a) Sr.(a) _____, enquanto Superintendente do Patrimônio da União no Estado do Amazonas, por intermédio do Comando do Exército, neste ato representado pelo(a) Sr.(a) _____, e, de outro lado, como ARRENDATÁRIA, a [SPE], inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [...], neste ato representada pelo(a) Sr.(a) [...],

CONSIDERANDO QUE a UNIÃO FEDERAL, por intermédio do Departamento de Cultura e Educação do Exército (DECEX), celebrou, junto à [SPE], em [...], após regular procedimento licitatório, Contrato de Concessão Administrativa destinada à construção, operação e manutenção do Colégio Militar de Manaus (anexo); e

CONSIDERANDO QUE a [SPE], nos termos da subcláusula 16.1.20.2 do Contrato de Concessão Administrativa acima referido, optou pela exploração do Imóvel ora objeto de arrendamento, de modo a compor sua Contraprestação, nos termos do inciso IV do art. 6.º da Lei Federal n.º 11.079/04;

Celebram as Partes o presente Contrato de Arrendamento, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir dispostas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA FUNDAMENTAÇÃO

1.1. O presente contrato é regido pela Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, no que for aplicável; pelo Decreto-Lei n.º 9.760, de 05 de setembro de 1946, alterado pela Lei Federal n.º 9.636, de 15 de maio de 1998, regulamentada pelo Decreto Federal n.º 3.725, de 10 de janeiro de 2001; pelo Decreto Federal n.º 77.095, de 30 de janeiro de 1976; pelas Instruções Gerais para a Realização de Licitações e Contratos no Exército (IG 12-02), aprovadas pela Portaria Ministerial n.º 305, de 24 de maio de 1995; as IG 10-03, aprovadas pela Portaria n.º 513 de 11 de julho de 2005, do Comandante do Exército; pelas Instruções Reguladoras de Utilização do Patrimônio Imobiliário da União Jurisdicionado ao Comando do Exército (IR 50-13), aprovadas pela Portaria n.º 11, de 04 de outubro de 2005, do Departamento de Engenharia e Construção; e pelas Normas para a Administração das Receitas Geradas pelas Unidades Gestoras do Exército, aprovadas pela Portaria n.º 11, de 28 de julho de 2011, da Secretaria de Economia e Finanças, que são parte integrante deste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO IMÓVEL DO PRESENTE CONTRATO E SUAS ESPECIFICAÇÕES

2.1. O presente contrato tem por objeto a outorga do direito de exploração, por meio de arrendamento, dos imóveis [inserir], localizado em [inserir], de área correspondente a [inserir], o qual tem a UNIÃO FEDERAL como proprietária e legítima possuidora (ARRENDADORA), nos termos e condições indicados neste Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR

3.1. O valor equivalente ao arrendamento objeto do presente Contrato, de R\$ 352.000,00 (trezentos e cinquenta e dois mil Reais) mensais, implicará redução na Contraprestação Mensal devida à Concessionária, no âmbito do Contrato de Concessão Administrativa, a partir do mês subsequente à efetiva liberação das áreas à Concessionária.

Parágrafo primeiro. O valor referido na cláusula 3.1 será objeto de correção anual, pela variação positiva do IGP-M.

Parágrafo segundo. Adicionalmente ao valor constante da cláusula 3.1, o Poder Concedente fará jus a 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) da receita bruta obtida pela Concessionária a partir da exploração dos imóveis objeto do presente arrendamento, devendo este valor ser reduzido da Contraprestação Mensal devida à Concessionária no mês seguinte, no âmbito do Contrato de Concessão Administrativa.

Parágrafo terceiro. Caso ocorra, por qualquer motivo, a extinção antecipada do Contrato de

Concessão Administrativa, o valor mensal do arrendamento, conforme indicado na cláusula 3.1, passará a ser depositado pela ARRENDATÁRIA ao Fundo do Exército.

CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO

4.1. O arrendamento objeto do presente Contrato terá prazo coincidente com o da Concessão Administrativa destinada à construção, operação e manutenção do Colégio Militar de Manaus.

4.2. A eventual extinção antecipada do Contrato de Concessão Administrativa não acarretará, por si só, extinção antecipada do presente arrendamento.

4.3. No caso de atraso na imediata restituição do imóvel após o decurso do prazo de vigência deste arrendamento, passará a incidir em favor da UNIÃO FEDERAL multa, por dia de atraso, correspondente a 1% (um por cento) do valor do arrendamento indicado na subcláusula 3.1., independentemente de qualquer notificação e até que o Imóvel seja efetivamente restituído pela ARRENDATÁRIA.

Parágrafo Único. A multa prevista na cláusula 4.3. poderá ser cobrada pela UNIÃO FEDERAL a cada 10 (dez) dias contados a partir de sua incidência, mediante notificação de pagamento indicando o valor correspondente à multa acumulada no período, cabendo à ARRENDATÁRIA realizar o seu pagamento em até 5 (cinco) dias contados da notificação.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. OBRIGAÇÕES DA ARRENDATÁRIA

5.1.1. São obrigações da ARRENDATÁRIA:

I - vigiar e conservar o Imóvel e, findo o prazo do arrendamento, restituí-lo em condições adequadas;

II - executar, às suas expensas, as reparações dos estragos a que der causa, sejam consertos ou substituições, sem direito a quaisquer indenizações.

III - elaborar e submeter à aprovação da ARRENDADORA um Plano de Exploração do Imóvel, conforme constante da subcláusula 16.1.20.3 do Contrato de Concessão Administrativa já referenciado, acompanhado de justificativas da viabilidade jurídica, técnica e econômico-financeira, bem como comprovação da compatibilidade da exploração comercial pretendida com as normas legais e regulamentares aplicáveis, notadamente a adequação aos preceitos que regem a atividade militar, encartados na Lei Federal n.º 6.880/80 – Estatuto dos Militares;

IV - quando da celebração de contratos com terceiros que tenham por objeto a locação de áreas do imóvel arrendado para empreendimentos comerciais, observar o Plano de Exploração dos Imóveis Adicionais devidamente aprovado pelo Poder Concedente no âmbito do Contrato de Concessão Administrativa;

V - atender a exigências do Poder Público Federal, Estadual ou Municipal para exploração do arrendamento;

VI - arcar pontualmente com todas as despesas do presente arrendamento, tais como água, energia elétrica, gás e telefone;

VII - respeitar integralmente a legislação ambiental quando da utilização do Imóvel, especialmente no que se refere à conservação dos recursos naturais, abstendo-se de promover o corte de árvores, o desmatamento das matas ciliares e áreas de preservação permanente, nos termos da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de Maio de 2012;

VIII - manter contabilidade específica de cada contrato firmado no âmbito do Plano de Exploração dos Imóveis Adicionais, com detalhamento das receitas, custos e resultados líquidos, submetendo relatórios mensais ao Poder Concedente, para fins do disposto no Parágrafo Segundo da cláusula 3.1 deste Contrato;

IX - responder por todos os ônus que recaiam sobre o Imóvel, notadamente quanto à quitação de impostos, taxas e outros emolumentos, quer sejam federais, estaduais ou municipais, devendo a demonstração da observância à presente obrigação ser encaminhada, semestralmente, à ARRENDADORA; e

X - abster-se de firmar, junto a terceiros, contratos de locação de áreas do Imóvel que superem o prazo do arrendamento.

5.2. OBRIGAÇÕES DO ARRENDADOR

5.2.1. São obrigações do ARRENDADOR:

I - acompanhar e fiscalizar a fiel execução do presente Contrato, indicando, para tanto, fiscal administrativo que, juntamente com seus auxiliares, deverá fiscalizar a execução deste Contrato, anotando todas as ocorrências e determinando as medidas necessárias para a regularização das faltas ou defeitos observados, a fim de alcançar a eficiência, eficácia, efetividade, e economicidade no decorrer do processo; e

II - analisar o Plano de Exploração do Imóvel submetido pela ARRENDATÁRIA, aprovando-o caso os requisitos de viabilidade jurídica, técnica e econômico-financeira restem aceitas, e desde que comprovada a compatibilidade da exploração comercial pretendida com as normas legais e regulamentares aplicáveis, notadamente a adequação aos preceitos que regem a atividade militar, encartados na Lei Federal n.º 6.880/80 – Estatuto dos Militares.

CLÁUSULA SEXTA - DA PRESTAÇÃO DE GARANTIA

6.1. Caso ocorra, por qualquer motivo, a extinção antecipada do Contrato de Concessão Administrativa, passará a ser exigida da ARRENDATÁRIA a prestação de garantia contratual, no percentual de 5% (cinco por cento) do valor total do Contrato, correspondente ao valor indicado na cláusula 8.1., devendo a arrendatária prestá-la no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados desde a extinção do Contrato de Concessão Administrativa, em uma das seguintes modalidades:

I - caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;

II - seguro-garantia; ou

III - fiança bancária.

6.1. No caso de caução em dinheiro, o depósito deverá ser efetuado na [indicar conta].

6.2. No caso de prestação de garantia na modalidade de títulos da dívida pública, estes devem ter sido emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda.

6.3. A garantia prestada na modalidade de fiança bancária ou seguro garantia deverá ter validade durante todo o restante da vigência do contrato de arrendamento.

6.4. No caso de garantia prestada na modalidade de fiança bancária, deverá constar do instrumento a expressa renúncia do fiador aos benefícios do artigo 827 do Código Civil.

Parágrafo Primeiro. Caso o valor da garantia seja utilizado, total ou parcialmente, pela ARRENDANTE, para compensação de prejuízo causado no decorrer da execução contratual por conduta da ARRENDATÁRIA, esta deverá proceder à respectiva reposição no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contado da data em que tiver sido notificada.

Parágrafo Segundo. Após a execução do Contrato, constatado o regular cumprimento de todas as obrigações a cargo da ARRENDATÁRIA, a garantia por ela prestada será liberada ou restituída, e, quando em dinheiro, atualizada monetariamente, deduzidos eventuais valores devidos à ARRENDANTE.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESCISÃO

7.1. A ARRENDADORA poderá dar por findo, de pleno direito, este Contrato, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, se a ARRENDATÁRIA infringir obrigação legal ou descumprir qualquer cláusula ou condição do presente Contrato, aplicando-se as disposições do Contrato de Concessão Administrativa.

CLÁUSULA OITAVA - DO VALOR

8.1. Atribui-se ao presente contrato, para todos os efeitos legais e jurídicos, o valor de [...], correspondente ao somatório dos valores mensais indicados na cláusula 3.1. por todo o prazo de vigência do Contrato.

CLÁUSULA NONA - DA PUBLICAÇÃO

9.1. O presente termo contratual deverá ser publicado, em extrato, por conta da ARRENDADORA, no Diário Oficial da União, dentro de 20 (vinte) dias contados de sua assinatura, ficando condicionada a essa publicação a plena eficácia do mesmo, de acordo com o disposto no art. 61, parágrafo único, da Lei Federal n.º 8666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO FORO

10.1. Para dirimir os conflitos originados da execução deste contrato, fica eleito o foro da Justiça Federal do Município de Manaus.

E, por assim se declararem ajustados e contratados, assinam, por seus representantes, a arrendadora e o arrendatário, juntamente com as testemunhas, presentes a todos os atos, depois de lido e achado conforme o presente instrumento.

_____ de _____ de _____.

ARRENDADORA

ARRENDATÁRIA

Testemunhas:

1. _____ CPF:	2. _____ CPF:
------------------	------------------

