

19

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, para fins não residenciais, que entre si fazem de um lado EXPRESSO UNIÃO LTDA, com sede em Patrocínio Minas Gerais, Rua Presidente/Vargas, 1721, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob n.º 19.350.180/0002-40 com sede na Cel. Amílcar Magalhães, nº 105, Bairro Del Castilho, Rio de Janeiro-RJ, neste ato representado por seu Procurador, Sr. Victor Bethônico Foresti, portador da cédula de identidade RG nº 944.063 SSP/DF inscrito no CPF/MF sob nº 358.627.181-68, domiciliado na Capital do Distrito Federal no mesmo endereço retro mencionado; doravante denominado LOCADORA, e de outro lado, a EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS - ECT, constituída nos termos do Decreto Lei nº 509, de 20/03/69, inscrita no CNPJ sob o nº 34.028.316/0007-07 e Inscrição Estadual nº 07.333821/002-05, com sede à SCEN, trecho 01, Lote 04, 1º andar - Brasília/DF, neste ato, representado por seu Diretor Regional, Sr. Alexandre Gomes Camara, portador da RG: 3344040, CFM/DF, CPF: 337.293.287-00 e pelo Gerente de Administração, Sr. Balduino Souza dos Santos, portador da Identidade: 483.041 - SSP/DF, CPF: 085.560.161-20, doravante denominada LOCATÁRIA, mediante as seguintes cláusulas e condições:

Doc.
000212

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DO CONTRATO

1.1. O objeto do presente Contrato é a Locação do imóvel, situado na SGCV Sul, lotes 16,17,18 e 19, SOF SUL; CEP: 712500-100, Brasília/DF, Fone: (061) 2106-9431, com área construída de 11.120 m², para funcionamento do Centro de Distribuição OESTE.

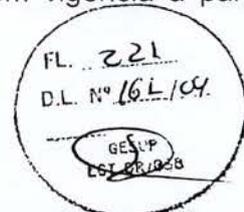
2. CLÁUSULA SEGUNDA - NATUREZA DO CONTRATO

2.1. O presente Contrato é de natureza COMERCIAL e equiparada, para fins legais, a prestação de serviços de forma contínua.



3. CLÁUSULA TERCEIRA - TEMPO DE DURAÇÃO

3.1. O prazo de LOCAÇÃO ajustado é de 60 (sessenta) meses, com vigência a partir de 15/07/2004 e término em 15/07/2009.



4. CLÁUSULA QUARTA - VALOR DO ALUGUEL/PAGAMENTOS

4.1. O aluguel mensal é de R\$ 132.000,00 (cento trinta e dois mil reais) com reajuste anual, pelo IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo) apurado no período, ou por outro que porventura vier substituí-lo.

4.2. Quaisquer alterações nos dados bancários subitem 6.2.1., deverão ser comunicadas à LOCATÁRIA, por escrito, ficando sob inteira responsabilidade da LOCADORA os



EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS
DIRETORIA REGIONAL DE BRASÍLIA

prejuízos decorrentes de pagamentos incorretos devido a falta de informação dos dados bancários.

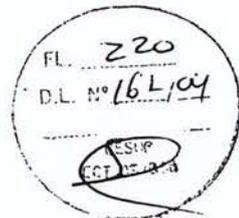
4.3. A LOCADORA arcará com o ônus do prazo de compensação e de todas as despesas bancárias decorrentes da transferência de crédito..

4.4. A LOCATÁRIA não acatará cobranças por meio de duplicatas ou quaisquer outros títulos, feitas através de bancos ou outras instituições do gênero.

5. CLÁUSULA QUINTA - RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

5.1. As despesas decorrentes da prestação de serviços, objeto deste Contrato, correrão por conta da seguinte classificação orçamentária: **CONTA:44404.0100001/011**

6. CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS



6.1. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

6.1.1. Caso o imóvel venha a ser desapropriado pelo Poder Público, a LOCADORA deverá comunicar tal fato, de imediato à LOCATÁRIA.

6.1.2. A LOCADORA obriga-se, no caso de venda ou alienação de seus direitos, a fazer constar da escritura respectiva a existência do presente Contrato, a fim de que ele venha a ser respeitado pela nova adquirente, na forma do Artigo 576 do Código Civil.

6.1.3. A LOCADORA fica obrigada a fornecer todos os documentos necessários para obtenção do ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO do imóvel junto ao Governo do Distrito Federal - GDF, ou seja, Projeto aprovado junto ao GDF com a Categoria de Uso adequada para a ECT, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e Laudo de Instalações Elétricas (de acordo com a Norma Técnica NBR 5410). Após avaliação da documentação entregue, ficará a cargo da LOCADORA providenciar quaisquer outros documentos exigidos pelo GDF, na parte que lhe couber.

Inciso 1. A LOCADORA terá o prazo de até **90 (noventa) dias**, a partir da entrega das chaves, para providenciar toda a documentação, incluindo as modificações necessárias ao cumprimento da lei.

Inciso 2. A LOCADORA é responsável por toda e qualquer multa decorrente da não regularização do imóvel, em razão do não atendimento das exigências estabelecidas no "caput".

Inciso 3. Caso não seja obtido o Alvará de Funcionamento do Imóvel no prazo citado no Inciso 1, em decorrência de qualquer irregularidade de responsabilidade da



SEÇÃO DE CONTRATAÇÃO/GERAD/DR/BSB
SCEN TRECHO 01: LOTE 04. 1º ANDAR - 307-3163 - 70800-901 - BRASÍLIA/DF



219
16/10/04

LOCADORA, a LOCATÁRIA poderá adotar, a seu critério, as sanções abaixo cumulativamente:

- a) Suspensão do pagamento dos aluguéis até sua total regularização.
- b) Multa de 0,5% do valor correspondente ao aluguel mensal, por dia de atraso, até o limite de 60 dias. Findo este período, a LOCADORA poderá efetuar a rescisão unilateral do contrato de locação, sem direito a qualquer indenização a LOCADORA..

Inciso 4. Caso a opção seja a suspensão dos aluguéis até a regularização da documentação, de acordo com a Legislação mencionada, o pagamento dos mesmos somente será reiniciado com isenção de qualquer tipo de encargos ou multas.

6.1.4. A LOCADORA declara que o sistema de cobertura (madeiramento, telhado, condutores, calhas, rufos) do referido imóvel foi executado com a boa técnica de engenharia e encontra-se em perfeitas condições de utilização, e caso a ECT venha a ser afetada no futuro próximo por vazamento e infiltrações provenientes do sistema de cobertura, a LOCADORA se compromete a providenciar os reparos necessários, durante o período de vigência deste contrato, inclusive assumindo eventuais prejuízos decorrentes dos problemas citados acima.

Inciso 1: Se os reparos não forem providenciados no prazo de até **90 (noventa) dias**, a contar da notificação da ocorrência, a LOCATÁRIA se reserva o direito de providenciar os mesmos, com conseqüente desconto do valor na locação, mediante apresentação de Fatura, Nota Fiscal ou comprovante equivalente.

6.1.5. A LOCADORA obriga-se a entregar o imóvel totalmente adaptado, conforme especificação técnica apresentada em Relatório anexo; num prazo máximo de 240 (duzentos e quarenta) dias a contar da data de assinatura do contrato.

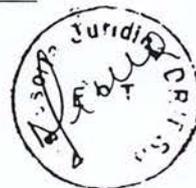
6.1.6. A LOCADORA compromete-se a executar as benfeitorias descritas em relatório anexo ao presente contrato, no prazo de até 240 (duzentos e quarenta) dias, a contar da assinatura deste contrato, sob pena da não assinatura do "**Termo de Aceite**", até a efetiva conclusão, que será atestada por profissional competente do quadro funcional da LOCATÁRIA.

6.1.7. Acordam as partes que, durante o período dos serviços previstos no subitem 6.1.6, estarão isentos os pagamentos por parte da LOCATÁRIA do aluguel previsto 4.1 e dos encargos condominiais previsto no item 6.2.2. Os pagamentos das mensalidades locatícias e de encargos condominiais terão início a partir da data de assinatura do "**Termo de Aceite**".

6.1.8. A LOCADORA obriga-se a disponibilizar no imóvel, objeto desta locação, as seguintes infra-estruturas:

- a) Sistema de armazenagem tipo porta-pallets, de acordo com as características técnicas relacionadas no anexo deste contrato, com prazo de instalação de até 240 (duzentos e quarenta) dias após a assinatura deste contrato.

RGS Nº 03/2005 - CN
CPMI - CORREIOS
Fls: - 0831
Doc: 25767



218
16.1.16
P

Até o cumprimento da obrigação prevista no item (a), a LOCATÁRIA terá um desconto de R\$ 3.500,00 (três mil, e quinhentos reais) no valor mensal da locação.

b) Sistema de segurança – CFTV, com sensores de presença junto às portas de entrada, de acordo com as características técnicas relacionadas no anexo deste contrato, com prazo de instalação de até 240 (duzentos e quarenta) dias após a assinatura deste contrato.

Até o cumprimento da obrigação prevista no item (a), a LOCATÁRIA terá um desconto de R\$ 900,00 (novecentos reais) no valor mensal da locação.

c) Sistema de ar condicionado (Split) na área de mezanino administrativo, de acordo com as características técnicas relacionadas no anexo deste contrato, com prazo de instalação de até 240 (duzentos e quarenta) dias após a assinatura deste contrato.

Até o cumprimento da obrigação prevista no item (a), a LOCATÁRIA terá um desconto de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) no valor mensal da locação.

6.1.8.1. Acompanha o presente contrato anexo com as especificações precisas dos subitens a, b, e c, da cláusula 6.1.9, cujos projetos deverão ser avaliados e aprovados pela ECT.

6.1.9. A LOCADORA se compromete a manter sua Regularidade Fiscal, exigida pela legislação vigente, durante toda a vigência do presente contrato, salvo por motivo de força maior, como por exemplo, greve no INSS ou na Receita Federal, o que impediria a LOCADORA de atualizar as Certidões Negativas de Débito.

6.1.10. A liberação dos pagamentos nas respectivas datas de vencimentos está condicionada à comprovação da regularidade fiscal da LOCADORA.

6.1.11. É de inteira responsabilidade da LOCADORA a obrigatoriedade da comprovação de sua Regularidade Fiscal, mediante encaminhamento à LOCATÁRIA da Certidão Negativa de Débito emitida pelo Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), atualizada.

6.1.12. Fica a cargo da LOCATÁRIA, o ônus da comprovação da autenticidade das Certidões Negativas apresentadas pela LOCADORA.

6.1.13. No caso de pagamentos retidos em virtude da falta de Regularidade Fiscal da LOCADORA, fica assegurado a LOCATÁRIA o prazo de 03 (três) dias úteis contados a partir da data de entrega das Certidões Negativas, para liberação dos mesmos.

6.1.14. Se houver atraso na entrega do imóvel pela LOCADORA, fica estipulada a multa de 2% (dois por cento) ao mês sobre o valor mensal da locação, calculada proporcionalmente



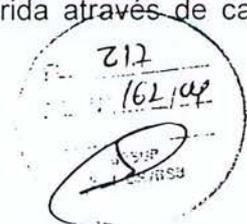
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS
DIRETORIA REGIONAL DE BRASÍLIA

baseando-se nos dias em atraso, a qual deverá ser requerida através de carta pela LOCATÁRIA junto à LOCADORA..



6.2. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

6.2.1. A LOCATÁRIA efetuará o pagamento do aluguel até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, depositando a importância acordada no subitem 4.1. no Banco Bradesco S/A., Agência 3398-7, Conta Corrente nº. 79828-2, em nome de Expresso União Ltda.

6.2.2. A LOCATÁRIA obrigará-se-á pelo pagamento dos encargos condominiais, no valor de R\$ 22.000,00 (Vinte e dois mil Reais), atualizados anualmente pelo IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo). Caso haja aumento dos encargos condominiais além da inflação, como por exemplo um aumento desproporcional da taxa de energia elétrica ou do IPTU, as partes se reunirão para adequação da taxa condominial, conforme planilha a ser apresentada pelo LOCADOR.

6.2.2.1. Nos encargos já estão inclusas as despesas referentes ao IPTU/TLP do imóvel, seguro predial, energia elétrica comum do condomínio, água em comum do condomínio, esgoto, limpeza e vigilância das áreas comuns do condomínio. Outras que incidirem sobre o imóvel durante o período da vigência da LOCAÇÃO, não sendo da parte comum do condomínio, como por exemplo água e luz, serão pagas pela ECT, sendo os medidores e hidrômetros de uso exclusivo da ECT, mediante apresentação de boleto bancário, em nome de EXPRESSO UNIÃO LTDA, acompanhado do demonstrativo mensal de despesas, que deve dar entrada no edifício da ECT localizado na SCEN, trecho 01, Lote 04, 1º, andar - Brasília/DF, com 10 dias de antecedência da data do vencimento.

6.2.3. A LOCATÁRIA compromete-se a utilizar o imóvel para as suas atividades, não podendo sublocá-lo, cedê-lo ou emprestá-lo, no todo ou em parte, sem a prévia autorização, por escrito, da LOCADORA.

6.2.4. Se houver atraso no pagamento do aluguel, fica estipulada a multa de 2% (dois por cento) ao mês sobre o valor mensal da locação, calculada proporcionalmente baseando-se nos dias em atraso, a qual deverá ser requerida através de carta pela LOCADORA junto à LOCATÁRIA, além de atualização monetária pelo IPCA.

6.3. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.3.1. A LOCATÁRIA poderá adaptar o imóvel para atender às necessidades precípuas dos seus serviços, desde que não lhe afete as características.

6.3.2. Antes da ocupação do imóvel pela LOCATÁRIA, serão elaborados e assinados por ambas as partes um "TERMO DE VISTORIA" e um "TERMO DE ACEITE" que farão parte integrante deste instrumento, sobre as condições de conservação do imóvel e de



[Handwritten signature]

SEÇÃO DE CONTRATAÇÃO/GERAD/DR/BSB
SCEN TRECHO 01, LOTE 04, 1º ANDAR - 307-3163 - 70800-901 - BRASÍLIA/DF

[Handwritten signature]



EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS
DIRETORIA REGIONAL DE BRASÍLIA

implementação da infra-estrutura básica, que servirá de base para comparação com o "TERMO" a ser feito, quando da devolução do imóvel.

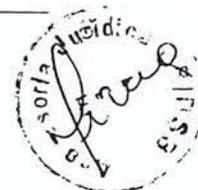
- 6.3.3. O imóvel deverá ser devolvido nas mesmas condições em que foi recebido, com pintura nova, sob pena da LOCADORA poder recusar a receber as chaves do imóvel. As partes deverão fazer a vistoria no imóvel em um prazo de 60 sessenta dias antes da sua devolução. Sendo necessário algum reparo, este deverá ser feito por firma especializada. Não sendo providenciados os reparos pela LOCATÁRIA, a LOCADORA poderá fazê-lo pelo menor orçamento de 3 (três) firmas especializadas, sendo devido o aluguel e demais encargos pelo prazo do conserto.
- 6.3.4. Na comprovação de casos fortuitos e/ou de força maior, as partes ficarão eximidas de quaisquer responsabilidades.
- 6.3.5. A LOCATÁRIA se reserva o direito exclusivo de retirar todas as instalações que forem adicionadas às suas expensas ao imóvel para sua adequação, exceto aquelas de natureza estrutural.
- 6.3.6. Independentemente do início de vigência do presente contrato, os aluguéis somente serão devidos a partir da data de entrega das chaves e da assinatura do Termo de Aceite.
- 6.3.7. Após a posse do imóvel, será elaborado um inventário de todas as instalações adicionadas ao imóvel a fim de adequá-lo ao funcionamento do Centro de Distribuição Oeste, o qual passará a fazer parte integrante deste instrumento.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - RESCISÃO

- 7.1. Durante o prazo estipulado para a locação, não poderá a LOCADORA reaver o imóvel alugado, tampouco poderá a LOCATÁRIA devolvê-lo, sob pena de pagamento dos meses faltantes.
- 7.2. Ao término do contrato, não havendo renovação, a ECT terá **180 (cento e oitenta) dias** para desocupar o imóvel, cabendo-lhe, entretanto, nesse período, pagar o aluguel pactuado, de conformidade com as condições de pagamento ajustadas no presente contrato, desde de que não ultrapasse o limite de 60 (sessenta) meses.

8. CLÁUSULA OITAVA - LICITAÇÃO

- 8.1. Para a efetivação do presente contrato é dispensável a licitação, nos termos do inciso X do Artigo 24 da Lei 8.666/93.



EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS
DIRETORIA REGIONAL DE BRASÍLIA

8.2. Este contrato encontra-se vinculado à Dispensa de Licitação nº 0161/2004 e o Projeto Básico.

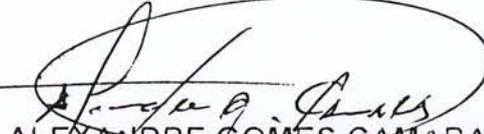
9. CLÁUSULA NONA - FORO

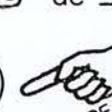
9.1. É competente o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Distrito Federal, para dirimir quaisquer dúvidas, porventura oriundas do presente Contrato.

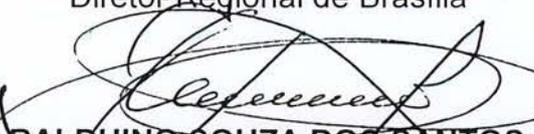
E, por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente Contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e forma e para um só efeito de direito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Brasília, 15 de Julho de 2004.

PELA LOCATÁRIA


ALEXANDRE GOMES CAMARA
Diretor Regional de Brasília

 Aroldo
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA


BALDUINO SOUZA DOS SANTOS
Gerente de Administração

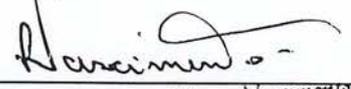
 Aroldo
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA

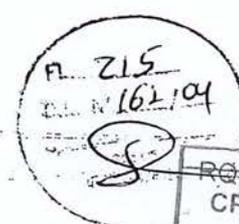
PELA LOCADORA


VICTOR BETHÔNICO FORESTI
Procurador

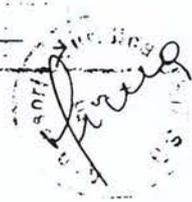
TESTEMUNHAS:

1) 
NOME: _____
CPF: 476.896.331-15

2) 
NOME: Luciano Rodrigues Nascimento
CPF: Técnico Administrativo
Mat. 8.128.109-9 - ECT/DR/BSB

Fl. 215
DL N 161/04


RGS Nº 03/2005 - CN
CPML - CORREIOS
0835
Fls: _____
Doc: 3576



ANEXO REFERENTE A CLÁUSULA 6.1.6. E 6.1.9. DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÚMERO /2004.

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DAS ADAPTAÇÕES FÍSICAS E DA INFRA-ESTRUTURA A SEREM INSTALADAS PELO LOCADOR, NO IMÓVEL SITUADO NA SCGV SUL, LOTES 16,17,18 e 19, SOF SUL; BRASÍLIA/DF PARA ABRIGAR CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO OESTE.

1. CARACTERÍSTICAS E REQUISITOS (TÉCNICOS, OPERACIONAIS E LOGÍSTICOS) NECESSÁRIOS AO EMPREENDIMENTO

- a) Área total mínima de 11.000 m², composta de área operacional mínima de 10.000 m² e de 1.000 m² de mezanino para a área administrativa.
- b) Terreno com área total mínima de 25.000 m², considerando as necessidades de vias de acesso internas, estacionamentos para veículos de funcionários e visitantes e pátio de manobra para carga e descarga de veículos.
- c) Instalações adequadas de energia elétrica, telefonia, rede lógica de dados, esgotos, água potável, sistema de prevenção e combate a incêndios, pára-raios e aterramento elétrico.

1.1. Infra-estrutura do Condomínio (área comum):

- a) Ruas pavimentadas para suportar tráfego de até 26t e sistema de drenagem.
- b) Caixa d'água para água potável e reserva para incêndio.
- c) Gradil automatizado na entrada principal.
- d) Estacionamento para funcionários e para visitantes.
- e) Alambrado com sistema de detecção de intrusão, com tecnologia de raios infravermelhos, preferencialmente.
- f) Portaria com controle de acesso monitorado, com guarita protegida por vidros à prova de balas de grosso calibre.
- g) Sistema de segurança integrada, permitindo controle de toda a movimentação, com possibilidade de acionamento de força policial.
- h) Área de manobra e estacionamento para os veículos de carga.



1.2. Infra-estrutura da área a ser locada:

- a) Mínimo de 16 Portas motorizadas, de enrolar, para acesso às docas.
- b) Pé-direito mínimo de 10 (dez) metros.
- c) Estacionamento privativo para no mínimo 40 (quarenta) veículos pequenos e médios e 20 (vinte) carretas.



- d) Piso em concreto com resistência de 05 (cinco) t/m2 com acabamento espelhado nivelado a laser.
- e) Sistema de ar-condicionado, tipo *Split*, instalado no mezanino da área administrativa.
- f) Sistema completo de combate a incêndio (sprinter, extintores, sensores de fumaça ou de calor).
- g) Sistema de telefonia.
- h) Mínimo de 16 (dezesesseis) docas niveladoras elevadas, com capacidade mínima de 06 (seis) toneladas.
- i) Sistema de ventilação e iluminação natural permanente, por meio de elementos translúcidos na fachada ou na cobertura, garantindo conforto interno e economia de energia elétrica e dispensando o uso de sistemas motorizados.
- j) Escritório administrativo com o mínimo de 1000 m2, que abrigará 30 funcionários, com infraestrutura básica de banheiros com chuveiros e vestiários, ar-condicionado tipo *Split*, forro acústico, luminárias, cabeamento lógico, elétrico e telefônico com pontos de acesso a cada 10m2.
- k) Área operacional com o mínimo de 10.000 m2, que abrigará 100 funcionários, com infraestrutura básica de banheiros com chuveiros e vestiários, luminosidade, cabeamento lógico, elétrico e telefônico com pontos de acesso a cada 100m2.

1.3. Infra-estrutura de tecnologia logística básica para o imóvel

- a) Estrutura de armazenagem com disponibilidade de 5.000 (cinco mil) posições de pallets e porta-pallets com capacidade de 1.200 kg cada (projeto da área de armazenagem deverá ser aprovado pela ECT).
- b) Circuito de Monitoramento Interno – CFTV, com câmaras direcionáveis, coloridas e com alcance compatível (zoom) mínimo de CCD 420 linhas, para área monitorada mínima de 11.000 m2 (projeto do CFTV deverá ser aprovado pela ECT).
- c) Alarmes de controle de abertura nas entradas de cada módulo (projeto de segurança deverá ser aprovado pela ECT).

1.4. Serviços (condomínio):

- a) Vigilância motorizada nas áreas internas do condomínio (área comum).
- b) Controle de acesso ao condomínio (funcionários, visitantes e locatários).
- c) Controle de acesso de veículos de carga para recebimento de mercadorias.
- d) Limpeza das áreas internas do condomínio (área comum).
- e) Serviços de enfermagem.
- f) Os serviços e a infra-estrutura devem ser disponibilizados (24h x 7) dias por semana, exceto para o item (e) que poderá ser disponibilizado por (08h x 5) dias por semana.

RQS Nº 03/2005 - GN
CPMI - CORREIOS
Fls: 0837
3576
Doc:

