



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
SETOR DE ADMINISTRAÇÃO E LOGÍSTICA POLICIAL - SELOG/SR/PF/RJ

TERMO DE CONTRATO Nº 18/2022-SR/PF/RJ

Processo nº 08070.000039/2021-48

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 18/2022 QUE ENTRE SI CELEBRAM A SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - SR/PF/RJ E A EMPRESA MS HOLDING LTDA.

A **UNIÃO**, representada pela **SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, com sede na Avenida Rodrigues Alves nº 01 – Praça Mauá, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 00.394.494/0035-85, neste ato representada pelo Superintendente Regional, o Senhor **IVO ROBERTO COSTA DA SILVA** inscrito no CPF sob o nº 291.609.088-66, portador da Carteira de Identidade nº 209463144 SSP SP, no uso da competência que lhe confere a Portaria de Pessoal SE/MJSP nº 450, de 20 de abril de 2022, publicada no D.O.U. nº 78 em 27 de abril de 2022, e a delegação de competência conforme Portaria nº 16.186 - DG/PF, de 05 de maio de 2022, publicada no Boletim de Serviço nº 085, de 06 de maio de 2022, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e a empresa **MS HOLDING LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.223.140/0001-79, sediada na Rua Gal. Urquiza nº 67 apto. 606, Leblon - Rio de Janeiro-RJ, CEP. 22.431-040, telefones: **(21) 98848-5320** e **(21) 98458-5320**, e-mail: **jsf6162@gmail.com**, doravante desnomina **LOCADORA**, neste ato representada pelo Sr. **JOÃO STREVA FILHO**, portador da Carteira de Identidade nº 23.096.301-9, expedida pelo DETRAN/RJ e CPF nº 305.531.727-00, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 08070.000039/2021-48 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. Este Termo de Contrato tem como **OBJETO** a locação de imóvel, **com aproximadamente 1214 m² de área construída, 25 salas, 14 banheiros, 04 depósitos e garagem interna coberta para 08 veículos na parte da frente e 02 veículos na parte dos fundos**, situado à Avenida 07 de Setembro, nº 94 (frente) e pelos fundos à Avenida Canal, nº 14, no Bairro Aterrado, no Município de Volta Redonda/RJ, **objeto da matrícula nº 14.312 do RGI anexo ao Cartório 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Volta Redonda/RJ, cadastrado na Prefeitura Municipal (IPTU) desta cidade sob os nºs. 1.131.0166.000-4/1.131.0166.001-2/1.131.0166.002-0/1.131.0166.003-9/1.131.0166.004-7/1.131.0166.005-5/1.131.0166.006-3/1.131.0166.007-1 e 1.131.0166.008-0, na SAAE VR (água e esgoto) sob os nºs Código do Consumidor/Ligação 52.005.0014.0000-7/Hidrômetro nº Y20F274496 e Código do Consumidor/Ligação 52.031.0094.0000-1/Hidrômetro nº Y20F274395, na LIGHT sob os nºs Códigos de Instalação nºs 420208331/420208332/400355100/400175471/400175463/400175455/400175480/400175447/400175420/400175412/400175439 e 400175501, e no CBMERJ sob os nºs. 1387193-4/4663416-8/4663417-6/4663418-4/4663419-2/4663420-0/4663421-8/4663422-6 e 4663423-4**, para abrigar as instalações da Delegacia Descentralizada de Polícia Federal em Volta Redonda/RJ, subordinada à Superintendência Regional de Polícia Federal no Estado do Rio de Janeiro.

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

1.3. O **Projeto Básico** é documento vinculante a este **Termo de Contrato**.

1.4. Poderá ocorrer a alteração de números dos medidores e sua respectiva identificação, em função de substituição ou adequação futura às necessidades da delegacia.

1.5. A alteração na numeração dos medidores poderá ser apensada ao contrato, através de informação por via documental.

2. **CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no Art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a Dispensa de Licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

3.1. A LOCADORA obriga-se a:

- 3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, **quando for o caso**, como:
 - a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 3.1.10. Pagar eventuais tributos e encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA.
- 3.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 3.1.12. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;
- 3.1.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.1.14. Apresentar o laudo de avaliação do valor do imóvel para contratação de seguro contra fogo.
- 3.1.15. A não apresentação do laudo de avaliação pela LOCADORA, importará na contratação de seguro contra fogo, com base no valor venal total do imóvel constante no IPTU existente no momento da contratação;
- 3.1.16. Providenciar Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e viabilizar as condições para o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 3.1.17. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 3.1.18. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
 - 4.1.1.1. Pagar os tributos, especialmente o IPTU, as taxas Dati/Funesbom, inclusive a contribuição para o custeio de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
 - 4.1.1.2. Pagar seguro contra fogo.
- 4.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
 - 4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADORA;

4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da LOCADORA.

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIA poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADORA, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.1.9. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

4.1.10. Pagar **as despesas ordinárias de condomínio**, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, **quando for o caso**, como:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.10.1. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaco físico locado.

4.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

4.1.15. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

5. **CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos

acessórios.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

- 6.1. O valor mensal do aluguel é de **R\$ 15.740,00** (quinze mil setecentos e quarenta reais), perfazendo o valor total de **R\$944.400,00** (novecentos e quarenta e quatro mil e quatrocentos reais) para o período de 60 meses de vigência do Contrato.
- 6.2. O valor estimado anual total das cotas de parcelamento do IPTU/2023 é de **R\$ 15.870,24** (quinze mil oitocentos e setenta reais e vinte e quatro centavos).
- 6.3. A Taxa de Incêndio tem valor anual estimado de **R\$ 2.909,92** (dois mil novecentos e nove reais e noventa e dois centavos).
- 6.4. Água e Esgoto, Energia Elétrica e Seguro contra Fogo - Procedimento licitatórios próprios para contratação desses objetos.
- 6.5. As despesas de IPTU, Taxas, Seguro, água e esgoto, energia elétrica e gás serão pagos pelo LOCATÁRIO, com emissão de nota de empenho próprio para essas despesas.
- 6.6. O valor do aluguel foi definido com base no valor de mercado através de Laudo de Avaliação.
- 6.7. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, gás e tributos), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.
- 6.8. Despesas extraordinárias de condomínio, que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, correrão a cargo da LOCADORA, nos termos do art. 22 da Lei nº 8.245/1991 e legislação pertinente.
- 6.9. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

- 7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício ou documento de cobrança correspondente tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.
- 7.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA, sendo vedada qualquer cobrança de encargos por atraso no pagamento do boleto vencido.
- 7.1.2. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 17.600,00 (dezessete mil e seiscentos reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.
- 7.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.
- 7.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.
- 7.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.
- 7.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.
- 7.5.1. O pagamento do aluguel mensal, deverá ser efetuado através de depósito em conta-corrente bancária de titularidade ou através de boleto bancário, mediante apresentação de recibo de aluguel e de informações bancárias.
- 7.5.2. Qualquer mudança nos dados bancários para pagamento da despesa de aluguel, deverá ser informado por via documental à LOCATÁRIA.
- 7.6. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 7.7. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplimento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

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

$I = (TX) \quad I = (6/100)/365 \quad I = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa anual = 6%

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses, com início em 01/01/2023 e encerramento em 31/12/2027**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, desde que haja autorização formal da autoridade competente.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com **antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8.1.3.1. Havendo interesse por parte da Polícia Federal em renovar o vínculo locatício em questão, deverá se manifestar expressamente a respeito no **prazo de 180 (cento e oitenta) dias** anteriormente a data de vencimento do referido contrato de locação, para que seja feito em tempo hábil uma nova avaliação mercadológica voltada à determinação do valor real de mercado do preço do aluguel do imóvel locado.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo)**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – **IBGE**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. O reajuste decorrente de solicitação da LOCADORA será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: 200356

Fonte:0100000000

PTRES: 172371

Natureza da Despesa: 339039

PI: PF99900AG22

11.2. No(s) exercício(s) seguinte(s), correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. A LOCADORA poderá indicar um representante da imobiliária, devidamente qualificado, para representá-lo na execução do contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES E REVISÕES CONTRATUAIS

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

13.2. Poderá haver futuramente readequação do espaço a ser utilizado pela delegacia, com efetiva redução de área e, conseqüentemente, renegociação/revisão de valor de locação, tendo em vista uma possível redução de efetivo, em razão do implemento de Programa de Gestão de Demandas - PGD (teletrabalho/home office) pelo Ministério da Economia para os Órgãos da União.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) Multa:

c) Moratória de **0,1% (zero vírgula um por cento)** por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

d) Compensatória de **2% (dois por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

e) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a **POLÍCIA FEDERAL**, pelo prazo de até dois anos;

f) 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 a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

14.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

14.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

14.2.1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

14.2.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

14.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

14.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

14.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

14.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de **10 (dez) dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

14.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades

cabíveis.

- 15.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.
- 15.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.
- 15.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.
- 15.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência **mínima de 30 (trinta) dias**.
- 15.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de **multa equivalente a 01 (um) mês aluguel**, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.
- 15.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
- 15.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal ou por email ou por ofício (carta registrada/via email), com aviso de recebimento.
- 15.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.
- 15.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:
- 15.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- 15.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- 15.6.3. Indenizações e multas.

16. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS**

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA PUBLICAÇÃO**

17.1. Incumbirá à LOCATÁRIA providenciar a publicação deste instrumento, por extrato, no Diário Oficial da União, no prazo previsto na Lei nº 8.666, de 1993.

18. **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO**

18.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária do Rio de Janeiro - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 55, §2º, da Lei nº 8.666/93.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi lavrado em duas (duas) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contraentes e por duas testemunhas

LOCATÁRIA
IVO ROBERTO COSTA DA SILVA
Superintendente Regional - SR/PF/RJ
(Assinatura Digital)

LOCADORA
JOÃO STREVA FILHO

MS HOLDING LTDA
CNPJ nº 42.223.140/0001-79

TESTEMUNHAS:

1.

2.



Documento assinado eletronicamente por **IVO ROBERTO COSTA DA SILVA, Delegado(a) de Polícia Federal**, em 20/12/2022, às 12:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO HENRIQUE SILVA SOUZA, Agente de Polícia Federal**, em 20/12/2022, às 13:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.dpf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **26197686** e o código CRC **750FAF06**.