



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
GESTÃO DE CONTRATOS - GESCON/SELOG/SR/PF/SP

Processo nº 08500.004530/2021-31

CONTRATO nº 01/2024 - SR/PF/SP

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL EM SÃO PAULO E A EMPRESA RMM PARTICIPAÇÕES LTDA.

A **UNIÃO**, por intermédio da **SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA POLÍCIA FEDERAL EM SÃO PAULO**, com sede na Rua Hugo D'Antola, 95 - Lapa de Baixo, na cidade de São Paulo/SP, CEP 05038-090, órgão do Ministério da Justiça e Segurança Pública, inscrita no CNPJ sob o nº 00.394.494/0040-42, neste ato representado pelo Superintendente Regional, Delegado de Polícia Federal, Dr. **ROGERIO GIAMPAOLI**, nomeado pela Portaria DG/PF nº 17.525, de 13 de fevereiro de 2023, publicada no D.O.U. Edição: 13-A, seção 2, de 18 de janeiro de 2023, e em conformidade com as atribuições que lhe foram delegadas pela Portaria DG/PF nº 17.525, de 13 de fevereiro de 2023, publicada no Boletim de Serviço nº 032, doravante denominada LOCATÁRIA, e a empresa **RMM Participações Ltda**, pessoa jurídica de direito privado regularmente inscrita no CNPJ nº 23.038.049/0001-39, com endereço na Avenida República, nº 7.450, Bairro Distrito Industrial Santo Barion, na Cidade de Marília/SP, doravante designada LOCADORA, neste ato representada por seu procurador legalmente constituído, o Sr. **RAFAEL MARANGON JUNIOR**, brasileiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 258.343.476-49 e portador da Cédula de Identidade nº 7708053 - SSP/SP, domiciliado na cidade de Marília/SP, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 08500.004530/2021-31 e em observância às disposições da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Contratação de locação de imóvel corporativo para atendimento das necessidades da Delegacia de Polícia Federal em Marília/SP, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Termo de Referência:

Item	Descrição / Especificação	Identificação CATSER	Unidade de Medida	Quantidade	Valor Mensal (R\$)	Valor Anual (R\$)
1	Locação de imóvel corporativo para atendimento das necessidades da Delegacia de Polícia Federal em Marília/SP	4316	m²	5.373	R\$ 85.050,00	R\$ 1.020.600,00

1.2. Locação do imóvel Cadastro Municipal nº 938612, Matrícula RGI nº 46930, situado à Rua Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, nº 250, Bairro Centro, Marília/SP, Área do Terreno: 1.248,00 m² e Área Construída: 2.609,22 m².

1.3. Locação de terreno situado na Rua Benedito Alves Delfino, quadra H, subdivisão dos Lotes 4 - 13A, Distrito Industrial I, Marília/SP, com área de 3.150 m², para comportar o pátio para veículos apreendidos.

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

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1 O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V e §5º da Lei nº 14.133/2021, o qual autoriza a inexigibilidade de licitação para a "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que presentes no processo a avaliação prévia do bem, a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela".

2.2. Este Instrumento Contratual vincula-se à Dispensa de Licitação nº 09/2023 - UASG 200360.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

3.1 As obrigações da locatária são as estabelecidas no Termo de Referência DPF/MII/SP (24952964).

4. CLÁUSULA QUARTA - DO LOCADOR

4.1 As obrigações do locador são as estabelecidas no Termo de Referência DPF/MII/SP (24952964).

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, não cabendo à LOCATÁRIA qualquer direito a indenização por estas obras, as quais, em nenhuma hipótese, poderão ser invocadas para a retenção dos imóveis, quando finda ou rescindida a locação.

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 do aluguel mensal é de **R\$ 85.050,00 (oitenta e cinco mil e cinquenta reais)**, o valor anual é de **R\$ 1.020.600,00 (Um milhão, vinte mil e seiscentos reais)**, perfazendo o valor total de **R\$ 5.103.000,00 (cinco milhões e cento e três mil reais)**, para **60 (sessenta) meses**.

6.2 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.3 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 acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1 O pagamento do aluguel e demais despesas será efetuado mensalmente, até o dia 5 de cada mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência, sem o que só será recebido com uma multa correspondente a 10% (dez por cento) do seu valor, sendo certo que a partir do 1º (primeiro) dia de atraso, incidirá sobre o aluguel não pago, além da multa já estipulada, juros de mora correspondente à taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de imposto devidos à Fazenda Nacional, ao mês ou fração de mês. A multa e os juros aqui previstos incidirão sobre os valores atualizados monetariamente, calculada até o dia do efetivo pagamento mediante a aplicação "pro rata die" do mesmo índice estipulado na Cláusula Décima abaixo.

7.2 Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança.

7.3 O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

7.4 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.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.8 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.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA

8.1 O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, com início na data de assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.2 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.

8.3 Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 360 (trezentos e sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

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, 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, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

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: 200360

Fonte: 1000000000

Programa de Trabalho: 172371

Elemento de Despesa: 339039

PI: PF99900AG23

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.

12.2 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.

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

12.4 A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 da Lei nº 14.133/2021.

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:

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

14.2 Multa:

14.2.1 Multa de 10% (dez por cento) do preço mensal da locação por faltas médias, assim entendidas aquelas que acarretam transtornos significativos à LOCATÁRIA; na reincidência o percentual será de 20% (vinte por cento);

14.3 Entende-se por transtornos significativos aqueles que resultem na impossibilidade de utilização total ou parcial do imóvel em face do descumprimento das obrigações constantes da CLÁUSULA QUARTA.

14.4 Multa moratória de 5% (cinco por cento) pelo descumprimento de quaisquer das obrigações contratuais, sobre o valor mensal da locação;

14.5 Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Polícia Federal, pelo prazo de até dois anos;

14.6 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;

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

14.8 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:

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

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

14.9 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 14.133/2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

14.10 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.

14.11 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.

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

14.13 As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

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.

15.1 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021 que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.2 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V e VIII do art. 137 da Lei nº 14.133/2021, desde que ausente a culpa dos LOCADORES, a LOCATÁRIA os ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.3 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, 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.

15.4 Nesta hipótese de a LOCATÁRIA promover a denúncia da locação, devolvendo a sala ora locada antes de findo o prazo contratual, conforme previsto no artigo 4º da Lei 8.245/91, ficará ela sujeita ao pagamento de multa, a qual, para o fim de redução proporcional da pena (artigo 413 do novo Código Civil), obedecerá a escala seguinte:

15.4.1 se a devolução ocorrer nos primeiros 12 meses de locação, a multa será equivalente a 10 (dez) vezes o valor do aluguel mensal vigente;

15.4.2 se a devolução ocorrer entre o 13º e o 24º mês de locação, a multa será equivalente a 8 (oito) vezes o valor do aluguel mensal vigente; e

15.4.3 se a devolução ocorrer entre o 25º e o 36º mês de locação, a multa será equivalente a 6 (seis) vezes o valor do aluguel mensal vigente.

15.6 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, 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.

15.7 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.8 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.

15.9 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

15.9.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.9.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.9.3 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 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

17.1 Fica eleito o foro da Seção Judiciária de São Paulo - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

17.2 E assim, para firmeza, como prova de assim haverem entre si justos e avençado, é lavrado o presente Instrumento em formato digital, assinado digitalmente e/ou manuscrito pelas partes e testemunhas abaixo.

São Paulo, na data de assinatura

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCATÁRIA

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCADORA

TESTEMUNHAS



Documento assinado eletronicamente por **RODRIGO LUIS SANFURGO DE CARVALHO**, Superintendente Regional em Exercício, em 01/02/2024, às 13:54, 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 **Pedro Henrique Mendes Branquinho**, **Agente de Polícia Federal**, em 08/02/2024, às 11:46, 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 **Rafael Marangon Junior**, **Usuário Externo**, em 08/02/2024, às 11:39, 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 **LUCIANO COSTA VALE**, **Gestor de Contrato**, em 08/02/2024, às 11:43, 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 https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&cv=33615314&crc=1A06EEB1.
Código verificador: **33615314** e Código CRC: **1A06EEB1**.