



**MINISTÉRIO DA FAZENDA
SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL – 8.ª REGIÃO FISCAL
DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL EM ARARAQUARA**

Processo n.º 13851.720.981/2014-40
Dispensa DRF/AQA n.º 19/2014
Contrato DRF/AQA n.º 06/2014

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À AGÊNCIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL EM IBITINGA/SP, QUE ENTRE SI FAZEM A UNIÃO, REPRESENTADA PELA DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL EM ARARAQUARA – LOCATÁRIA – E RED NECK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ 19.237.663/0001-52, NIRE 35227830350 – LOCADORA.

A União, por intermédio da **Delegacia da Receita Federal do Brasil em Araraquara**, com sede na Avenida Rodrigo Fernando Grillo, 959, Jardim da Flores, CEP 14801-534, na cidade de Araraquara/SP, inscrita no **CNPJ sob n.º 00.394.460/0453-23**, neste ato representada pela **Sra. ANDREA HELENA DE CASTRO**, Chefe da Seção de Programação e Logística, no exercício das incumbências que lhe são conferidas pelo parágrafo único do artigo 298 do Regimento Interno da Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB), aprovado pela Portaria MF n.º 203/2012, de 14 de maio de 2012, publicada na Seção 1 do DOU de 17 de maio de 2012, nomeada pela Portaria n.º 160 de 30 de março de 2012, publicada no DOU de 04 de abril de 2012, inscrita no **CPF n.º 218.286.578-08**, portadora da Carteira de Identidade n.º **22.745.441-8 SSP/SP**, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e a pessoa jurídica **RED NECK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no **CNPJ sob n.º 19.237.663/0001-52, NIRE 35227830350**, situada à Rua José Custódio, 488, sala 1, Centro, Ibitinga/SP, CEP 14940-000, neste ato representada pelo **Sr. MARIO MIRANDA SALLES JUNIOR**, inscrito no **CPF n.º 035.292.748-87**, portador da Carteira e Identidade n.º **3.001.547-9 SSP/SP**, residente e domiciliado à Rua Presidente Antônio Cândido, 357, apartamento 252, Alto da Lapa, CEP 05083-060, São Paulo/SP, na sequência denominada simplesmente **LOCADORA**, resolvem, com base na **Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993** e suas alterações, e nas normas de direito comum, no que forem aplicáveis, firmar o presente **CONTRATO**, cuja minuta foi examinada e aprovada pela Procuradoria Regional da Fazenda Nacional, 3.ª Região, conforme o disposto no artigo 12, inciso IV, da lei Complementar n.º 73/93 e no Parágrafo Único do artigo 38 da Lei n.º 8.666 de 1993, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente **CONTRATO** tem por objeto a locação de edifício erigido em terrenos com 740,43 m² de área total e com área construída de 429,18 m², localizado à Rua José Custódio, 442, esquina com a Rua Dr. Teixeira, Centro, CEP 14940-000, Ibitinga, São Paulo, títulos de propriedade registrados sob as Matrículas 3.547, 3.527 e 3.810 do Registro de Imóveis de Ibitinga.



PARÁGRAFO PRIMEIRO

A contratação obedecerá o estipulado neste CONTRATO, bem como nos documentos que integram o processo administrativo n.º 13851.720.981/2014-40, independentemente de transcrição.

PARÁGRAFO SEGUNDO

As características detalhadas do imóvel locado estão arroladas nos documentos de fls. 40 a 114 e 132 a 162 dos autos do processo administrativo n.º 13851.720.981/2014-40.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O imóvel locado destina-se a abrigar a Agência da Receita Federal do Brasil em Ibitinga.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO AMPARO LEGAL DA CONTRATAÇÃO

Houve dispensa de licitação para a presente contratação, com fundamento no **artigo 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93**, pela Sra. Chefe da Seção de Programação e Logística da Delegacia da Receita Federal do Brasil em Araraquara, no exercício das competências que lhe são conferidas pelo parágrafo único do artigo 298 do Regimento Interno da Secretaria da Receita Federal (RFB), aprovado pela Portaria MF n.º 203/12, de 14 de maio de 2012, publicada na Seção 1 do DOU de 17 de maio de 2012.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

O CONTRATO vigorará por cinco anos, a contar da data de sua assinatura, podendo sua vigência ser prorrogada nos limites e na forma da lei.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de prorrogação compulsória.

CLÁUSULA QUARTA – DA VALIDADE E EFICÁCIA

O presente CONTRATO só terá validade e eficácia depois de aprovado pela Sra. Delegada da Receita Federal do Brasil em Araraquara e publicado seu extrato no Diário Oficial da União.

PARÁGRAFO ÚNICO

Incumbirá à Delegacia da Receita Federal do Brasil em Araraquara providenciar, às suas expensas, a publicação do extrato do CONTRATO no Diário Oficial da União. O mesmo procedimento se adotará com relação aos possíveis termos aditivos.

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DO ALUGUEL



O aluguel mensal do imóvel, objeto desta locação, é de R\$ 12.129,56 (doze mil, cento e vinte e nove reais e cinquenta e seis centavos).

PARÁGRAFO PRIMEIRO

As partes contratantes, usando da faculdade prevista no **inciso III do artigo 55 da Lei n.º 8.666/93 (artigo 62, parágrafo 3.º, da Lei n.º 8.666/93)**, combinado com os **artigos 17 e 18 da Lei n.º 8.245/91**, mutuamente convencionam que o aluguel fixado no caput desta cláusula será reajustado segundo a variação do **INPC/IBGE** a cada 12 (doze) meses, contados da data da vigência do CONTRATO. Caso esse índice seja extinto, o reajuste será feito por outro índice que legalmente venha a substituí-lo, durante a vigência do contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O custo do CONTRATO será de R\$ 727.773,60 (setecentos e vinte e sete mil, setecentos e setenta e três reais e sessenta centavos), que será corrigido de acordo com o estabelecido no parágrafo anterior.

CLÁUSULA SEXTA - DA COBRANÇA DO ALUGUEL

Os aluguéis serão cobrados pela LOCADORA mediante apresentação das respectivas faturas, recibos ou boletos, elaborados com observância da legislação em vigor, até o 5.º (quinto) dia útil do mês seguinte ao vencimento, obrigando-se a LOCATÁRIA a providenciar as medidas legalmente necessárias para a liquidação daqueles recibos ou faturas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O pagamento será executado pela LOCATÁRIA, em moeda corrente nacional, por intermédio de ordem bancária, até o 10.º (décimo) dia útil do mês seguinte ao vencimento, desde que LOCADORA apresente o documento de cobrança dentro do prazo estabelecido no caput desta cláusula. Caso a LOCADORA entregue o documento de cobrança de aluguel fora do prazo estabelecido, a LOCATÁRIA terá cinco dias úteis, contados do seu recebimento, para efetuar o pagamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A cada pagamento, a LOCATÁRIA irá verificar se a LOCADORA mantém as condições de habilitação necessárias à celebração do contrato. Em caso de irregularidade na habilitação, será a locadora intimada do fato e notificada para regularizar a sua situação, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, ou apresentar defesa. Mediante pedido dos locadores, e a critério da administração, o prazo acima poderá ser prorrogado.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação em vigor.

PARÁGRAFO QUARTO

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 adimplemento 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:



$$I = (TX)$$

$$I = \frac{6}{100}$$

$$I = 0,00016438$$

365

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS MUNICIPAIS

Pagará ainda, a LOCATÁRIA à LOCADORA, juntamente com o aluguel mensal, pelo sistema de reembolso, mediante faturas próprias ou recibos, que serão processados na forma da Cláusula Sexta, as despesas correspondentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano e taxas ou tarifas de serviços municipais, relativos à área locada, excluídas as multas e juros de mora devidos por atrasos nos pagamentos. Para isso, a LOCADORA deverá juntar às faturas ou aos recibos, os respectivos comprovantes dos pagamentos efetuados.

CLÁUSULA OITAVA – BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Em qualquer caso, todas as benfeitorias úteis e voluptuárias desmontáveis ou que possam ser levantadas sem prejuízo da edificação, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, lustres, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, não integrando o imóvel, consoante o artigo 36 da Lei n.º 8.245/91.

CLÁUSULA NONA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos orçamentários para fazer frente às despesas objeto da presente contratação constam na programação orçamentária de 2014 tendo adequação orçamentária e financeira à Lei Orçamentária Anual, ao Plano Plurianual e à Lei de Diretrizes Orçamentárias. Tais despesas correrão à conta da Unidade Orçamentária 25101 - Ministério da Fazenda, Órgão 25801 - Receita Federal do Brasil, Unidade Gestora: 170322 - Delegacia da Receita Federal em Araraquara, Natureza de Despesa 33390.39.10 - Pessoa Jurídica, Locação de Imóveis.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Foi emitida a nota de empenho n.º 2014NE800427, de 30/10/2014, para fazer face às despesas inerentes a este CONTRATO, no presente exercício financeiro.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Para os exercícios financeiros seguintes, serão emitidas notas de empenho que farão face às despesas correspondentes, à conta da dotação orçamentária especificada no caput desta cláusula, e, com recursos financeiros correspondentes, de conformidade com o disposto no parágrafo 1.º do artigo 30 do Decreto n.º 93.872/86.



CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

São obrigações da LOCADORA:

- 1) as arroladas no **artigo 22 da Lei n.º 8.245/1991**;
- 2) apresentar as faturas e recibos na forma estipulada nas cláusulas sexta e sétima;
- 3) demonstrar regularidade fiscal e trabalhista junto aos órgão de controle; e negativa, relativa ao Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Federais – CADIN, ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa - CEIS, e junto ao SICAF, antes da assinatura do CONTRATO de locação e durante toda a sua vigência;
- 4) proceder a averbação deste CONTRATO de locação no Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

O acompanhamento e fiscalização do CONTRATO serão exercidos por representante da LOCATÁRIA, designado Fiscal do Contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO

A fiscalização será exercida no interesse da LOCATÁRIA e não exclui, nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

São obrigações da LOCATÁRIA:

- 1) as arroladas no **artigo 23 da Lei n.º 8.245/1991**;
- 2) efetuar os pagamentos de despesas com telefone, consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto diretamente às respectivas empresas concessionárias;
- 3) acompanhar e fiscalizar a execução do CONTRATO;
- 4) aplicar à LOCADORA, quando for o caso, as penalidades previstas no CONTRATO ou na Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

Este CONTRATO continuará em vigor em qualquer hipótese de transferência a terceiros, a qualquer título, do domínio ou posse do imóvel locado, devendo a LOCADORA, para esse fim, promover a averbação deste CONTRATO no Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – RESCISÃO CONTRATUAL

São motivos para rescisão do presente CONTRATO, os enumerados nos **artigos 77 e 78 da Lei n.º 8.666 de 1993**, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do **inciso XII do artigo 78 da Lei n.º 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO

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.

PARÁGRAFO TERCEIRO

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.

PARÁGRAFO QUARTO

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.

PARÁGRAFO QUINTO

Se a rescisão resultar de ato ou fato imputável à LOCADORA, ficará esta sujeita à multa equivalente ao valor de 3 (três) meses de aluguel, garantida prévia defesa, aplicável pela LOCATÁRIA e cobrável mediante notificação à LOCADORA ou inscrita como Dívida Ativa da União, ser for o caso.

PARÁGRAFO SEXTO

Nos casos da rescisão contratual será obedecido o que estabelecem os **artigos 79 e 80 da Lei 8.666 de 1993** e serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS PENALIDADES

Pela infração das cláusulas do CONTRATO, a LOCATÁRIA poderá, garantida a prévia defesa, aplicar à LOCADORA as seguintes sanções:

I – Advertências por infrações, assim entendidas aquelas que não acarretam prejuízos materiais ou transtornos que impeçam o regular desenvolvimento das atividades pela LOCATÁRIA:

a) Na eventual ocorrência de prejuízo material a bens pertencentes à LOCATÁRIA, após devida comprovação de responsabilidade da LOCADORA, estes deverão ser ressarcidos ou reparados, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de aplicação das sanções previstas na alínea “a”, do item II, desta cláusula.

II - Multas, que poderão ser recolhidas em qualquer agência integrante da Rede Arrecadadora de Receitas Federais, por meio de Guia de Recolhimento da União – GRU, a ser preenchida de acordo com instruções da LOCATÁRIA:

a) de 2,0% (dois por cento) do preço mensal da locação nos casos de reincidência das faltas apenas com advertência, como também no caso de descumprimento do disposto no item 3, da cláusula décima e parágrafo segundo da cláusula sexta do presente CONTRATO;

b) de 5,0% (cinco por cento) do preço mensal da locação, aplicados cumulativamente, por reincidência nas faltas previstas na alínea “a”;

c) de 5,0% (cinco por cento) sobre o valor anual do contrato por inexecução parcial, e de 10% (dez por cento) por inexecução total do contrato.

III – Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a União por intermédio da Delegacia da Receita Federal do Brasil em Araraquara, por prazo de até 2 (dois) anos, pela inexecução parcial do contrato, quando esta falta acarretar significativo prejuízo à LOCATÁRIA.

IV – Declaração de sua inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública Federal enquanto perdurarem os motivos 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 Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada



com base no inciso III do artigo 87 da Lei n.º 8.666/1993, por inexecução total do contrato ou por apresentar informação ou documento falsos.

PARÁGRAFO ÚNICO

A aplicação da advertência será realizada de forma escrita, devendo conter a descrição precisa da infração cometida.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS

Fica estabelecido que caso venha a ocorrer algum fato não previsto neste instrumento, os chamados casos omissos, estes deverão ser resolvidos entre as partes contratantes, respeitado o objeto deste instrumento, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial as **Leis n.º 8.245/91 e n.º 8.666/93**, aplicando-lhe, quando for o caso, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições do Direito Privado.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – MEDIDAS ACAUTELATÓRIAS

Consoante o **artigo 45 da Lei n.º 9.784, de 1999**, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

Para dirimir todas as questões oriundas do presente CONTRATO será competente o Juízo Federal, Seção Judiciária de Araraquara.

E, para firmeza e como prova de assim haverem entre si ajustado e contratado, foi lavrado o presente contrato que, lido e achado conforme, é assinado em 2 (duas) vias de igual teor e forma, pelas partes contratantes e pelas testemunhas abaixo nomeadas, tendo sido arquivado na Delegacia da Receita Federal do Brasil em Araraquara, com registro de seu extrato e dele extraídas as cópias necessárias.

Araraquara, 30 de outubro de 2014.


ANDREA HELENA DE CASTRO
Chefe da SAPOL/DRF Araraquara
Representante da LOCATÁRIA


MARIO MIRANDA SALLES JUNIOR
Representante da LOCADORA

Testemunhas:


Queila Nunes Medeiros
CPF 294.354.658-54


Ricardo Blumer
CPF 110.139.038-70