



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

Processo nº 15972.720.003/2016-19  
Dispensa DRF/AQA nº 10/2016  
Contrato DRF/AQA nº 02/2016

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À AGÊNCIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL EM SÃO CARLOS/SP, QUE ENTRE SI FAZEM A UNIÃO, REPRESENTADA PELA DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL EM ARARAQUARA – LOCATÁRIA – E OMF ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI - ME, CNPJ 25.254.169/0001-07, NIRE 3560137704-3 – LOCADORA.**

A União, por intermédio da **Delegacia da Receita Federal do Brasil em Araraquara**, com sede na Avenida Rodrigo Fernando Grillo, 2775, Jardim da Flores, CEP 14801-534, na cidade de Araraquara/SP, inscrita no **CNPJ sob nº 00.394.460/0453-23**, neste ato representada pelo **Sr. MARCO DA SILVA FOGACCIA**, 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 nº 203/2012, de 14 de maio de 2012, publicada na Seção 1 do DOU de 17 de maio de 2012, nomeado pela Portaria nº 65 de 03 de fevereiro de 2015, publicada no DOU de 06 de fevereiro de 2015, inscrito no **CPF nº 091.626.228-62**, portador da Carteira de Identidade nº **11537206 SSP/SP**, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e a pessoa jurídica **OMF ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI - ME**, inscrita no **CNPJ sob nº 25.254.169/0001-07, NIRE 3560137704-3**, situada à Rua José Bonifácio nº1860, apartamento 131 – núcleo residencial Silvio Vilari – CEP 13.560-610, São Carlos/SP, neste ato representada pela **Sra. ONDINA MARIOLO FERRO**, inscrito no **CPF nº 246.998.578-17**, portador da Carteira e Identidade nº **9.336.904-9 SSP/SP**, residente e domiciliado à Rua José Bonifácio nº1860, apartamento 131 – núcleo residencial Silvio Vilari – CEP 13.560-610, São Carlos/SP, na sequência denominada simplesmente **LOCADORA**, resolvem, com base na **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei nº 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, 3ª Região, conforme o disposto no artigo 12, inciso IV, da lei Complementar nº 73/93 e no Parágrafo Único do artigo 38 da Lei nº 8.666 de 1993, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

O presente CONTRATO tem por objeto a locação de imóvel comercial com pavimento térreo, mezanino e vagas de estacionamento para servidores, erigido em terreno com 946 m<sup>2</sup>, com área construída total de 658,93 m<sup>2</sup>, localizado à Rua São Sebastião, nº1175, Vila Pureza, CEP: 13561-207, São Carlos/SP, registrado sob a matrícula 72.662 no Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos.



**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

A contratação obedecerá o estipulado neste contrato, bem como nos documentos que integram o processo administrativo nº 15972.720.003/2016-19, independentemente de transcrição.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

As características detalhadas do imóvel locado estão arroladas nos documentos de fls. 05 a 22 dos autos do processo administrativo nº 15972.720.003/2016-19.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

O imóvel locado destina-se a abrigar a Agência da Receita Federal do Brasil em São Carlos/SP.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO AMPARO LEGAL DA CONTRATAÇÃO**

A presente licitação é decorrente da Dispensa de Licitação DRF/AQA nº 10/2016.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

O CONTRATO vigorará por 60 (sessenta) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo sua vigência ser prorrogada com base no **inciso I do § 3º do artigo 62 da Lei nº 8.666/93**.

**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, a LOCADORA 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 Sr. Delegado 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 E DO REAJUSTE**

O valor do aluguel mensal do imóvel, objeto desta locação, é de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

As partes contratantes, usando da faculdade prevista no **inciso III do artigo 55 da Lei nº 8.666/93**, combinado com os **artigos 17 e 18 da Lei nº 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 assinatura do CONTRATO, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes. Caso este índice seja extinto, o reajuste será feito por outro índice que legalmente venha a substituí-lo, durante a vigência do CONTRATO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

O reajuste será formalizado por apostilamento, salvo se coincide com o termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

O custo total do contrato será de R\$ 1.140.000,00 (um milhão, cento e quarenta mil reais) que será corrigido de acordo com o estabelecido no parágrafo primeiro.

**CLÁUSULA SEXTA - DA COBRANÇA E DO PAGAMENTO 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 5º (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 10º (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**

A LOCADORA será responsável pelas despesas correspondentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano e taxas ou tarifas de serviços municipais, relativos à área locada.



#### **CLÁUSULA OITAVA – BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

A LOCATÁRIA, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, e somente mediante expressa autorização da LOCADORA, poderá fazer no imóvel locado as alterações ou benfeitorias que tiver por necessárias aos seus serviços.

##### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela LOCATÁRIA, não integrando o imóvel.

##### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

Serviços de manutenção predial correrão às expensas da LOCADORA, que executará procedimentos preventivos voluntariamente e executará serviços corretivos sob demanda da LOCATÁRIA.

#### **CLÁUSULA NONA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

Os recursos orçamentários para fazer frente as despesas objeto da presente contratação constam na programação orçamentária de 2016 tendo adequação orçamentária e financeira à Lei Orçamentária Anual, ao Plano Plurianual e à Lei de Diretrizes Orçamentárias. Tais despesas correrão à conta da Órgão 25000 – Ministério da Fazenda, Unidade Orçamentária 25103 – Receita Federal do Brasil, Unidade Gestora: 170322 - Delegacia da Receita Federal em Araraquara, Natureza de Despesa 3390.39.10 – Outros serviços de terceiros - Pessoa Jurídica, Locação de Imóveis.

##### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Foi emitida a nota de empenho nº 2016NE800272, de 20/09/2016, 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 1º do artigo 30 do Decreto nº 93.872/86.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

São obrigações da LOCADORA:

- 1) as arroladas no **artigo 22 da Lei nº 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 Condições 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 o registro deste CONTRATO de locação no Registro de Imóveis competente.
- 5) entregar em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede lógica, bem como o sistema hidráulico, rede elétrica e de vigilância eletrônica.
- 6) realizar a manutenção preventiva e corretiva, com fornecimento de materiais, peças e componentes, para os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede lógica, bem como o sistema hidráulico, rede elétrica e de vigilância eletrônica.

#### **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 nº 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 o registro 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 nº 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 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.

#### 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 apenadas 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 nº 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 nº 8.245/91 e nº 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 nº 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 3 (três) 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, 10 de outubro de 2016.

  
**MARCO DA SILVA FOGACCIA**  
Chefe da SAPOL/DRF Araraquara  
Representante da LOCATÁRIA

  
**ONDINA MARIOLO FERRO**  
Representante da LOCADORA

Testemunhas:

  
\_\_\_\_\_  
**Andrea Helena de Castro**  
CPF 218.286.578-08

  
\_\_\_\_\_  
**Joel Vasquez Lamartin e Souza**  
CPF 327.151.098-90