



SR - DPF - SP
FIS. 382
DPF - CAS

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJ - DEPARTAMENTO DE POLÍCIA FEDERAL
SR/SP - DELEGACIA DE POLÍCIA FEDERAL EM CAMPINAS/SP

Rua Bernardo José Sampaio, nº 300 Vila Itapura - Campinas/SP, CEP 13020-450- Fone: (19)3345-2264

PROCESSO Nº 08506.014352/2013-96

CONTRATO Nº 004/2013-DPF/CAS/SP

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE
ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR
INTERMÉDIO DA DELEGACIA DE POLÍCIA
FEDERAL EM CAMPINAS, E AS EMPRESAS
HELLEVA EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA E LKAI
ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES
LTDA.

A UNIÃO, por intermédio da DELEGACIA DE POLÍCIA FEDERAL EM CAMPINAS, com sede na Rua Bernardo José Sampaio, 300 - Vila Itapura, Campinas/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 00.394.494/0147-81, neste ato representado pelo seu Ordenador de Despesas Titular, Delegado de Polícia Federal, Sr. SEBASTIÃO AUGUSTO DE CAMARGO PUJOL, nomeado pela Portaria nº 2998/2012-DG/DPF, de 18 de junho de 2012, publicada Boletim de Serviço nº 117, em 22/06/2012, doravante denominada simplesmente LOCATÁRIA, e as empresas HELLEVA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 10.808.864/0001-98, com sede na Rua Dr. José Bonifácio Coutinho Nogueira, nº 214, CEP 13091-611, no Município de Campinas/SP, neste ato representada pelo Senhor OGARI DE CASTRO PACHECO, Sócio-Administrador, portador da Cédula de Identidade nº 2.101.379-2 SSP/SP e CPF nº 014.645.078-72, e LKAI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 11.409.241/0001-05, com sede na Rua João de Moraes, nº 351, sala CA A, Centro, CEP 13970-200, no Município de Itapira/SP, neste ato representada por suas Sócias-Administradoras IRIS SCUSSEL STEVANATTO, portadora da Cédula de Identidade nº 4.583.298 SSP/SP e CPF nº 152.504.898-85 e ANDRÉA STEVANATTO, portadora da Cédula de Identidade nº 13.760.512-2 SSP/SP e CPF nº 107.939.238-67, doravante denominadas LOCADORAS, CO-PROPRIETÁRIAS do imóvel objeto deste Contrato, que nomearam a primeira acima qualificada para representar o interesse de ambas na presente avença conforme DECLARAÇÃO firmada por seus administradores nos autos do processo, tendo em vista o que consta no Processo nº 08506.014352/2013-96, e o Termo de Dispensa de Licitação nº 002/2013-DPF/CAS/SP, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, e na Lei nº 8.245, de 1991, bem como demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O contrato tem como objeto a locação de imóvel situado a Rua Antônio Álvares Lobo nº 620, Bairro do Botafogo, no Município de Campinas/SP, objeto da matrícula nº 69.909, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, com Código Cartográfico junto a Prefeitura Municipal de Campinas nº 3414.32.08.0392.01001, para abrigar as instalações da DELEGACIA DE POLÍCIA FEDERAL EM CAMPINAS.

1.1.1. Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, o Termo de Dispensa de Licitação nº 002/2013-DPF/CAS/SP, o PROJETO BÁSICO, o MEMORIAL DESCRITIVO e a PROPOSTA do LOCADOR.

2. CLAUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITACAO

2.1. O presente contrato foi firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, que a autoriza na hipótese de “compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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. CLAUSULA TERCEIRA – DA REFORMA E DAS ADAPTAÇÕES

3.1. Fica acordado que os **LOCADORES** efetuarão todas as reformas e adaptações indispensáveis a tornar o imóvel apto ao desempenho das atividades da **DELEGACIA DE POLÍCIA FEDERAL EM CAMPINAS**, às suas custas e sem ônus ao **LOCATÁRIO**, de acordo com as recomendações dos fabricantes dos produtos, normas técnicas da **ABNT**, regulamentos e portarias aplicáveis e vigentes, em conformidade com o **MEMORIAL DESCRITIVO** aprovado pelas partes e constante nos autos do processo, que trata da descrição do imóvel, as especificações detalhadas dos materiais e as demais adequações a serem aplicadas em sua reforma quanto aos aspectos gerais do edifício; ao layout interno das salas; aos acessos e acessibilidade a portadores de necessidades especiais; às instalações elétricas, lógicas, de dados e voz; ao sistema de ar condicionado; às instalações hidrossanitárias; ao sistema de proteção e combate a incêndios, dentre outros;

3.1.1. Durante o período de reforma e adaptação do imóvel, o **MEMORIAL DESCRITIVO** poderá sofrer alterações e adequações a critério das partes, quanto às especificações técnicas da obra e dos materiais empregados, bem como, quanto ao layout interno; quanto às adequações nas instalações elétricas e lógicas, dentre outras, desde que previamente aprovadas pelos **PROPRIETÁRIOS** e pela **AREA TÉCNICA** do **DPF**, e deverão estar devidamente formalizadas nos autos do processo.

3.1.2. A conclusão da reforma e das adaptações a serem executadas pelos **LOCADORES** obedecerá ao cronograma abaixo, com o início a partir da assinatura do presente contrato e pelo prazo não superior a **180 (cento e oitenta) dias**, podendo ser prorrogado a critério das partes ou por motivos de caso fortuito ou força maior, por até **60 (sessenta) dias**, sendo que o valor do 1º (primeiro) aluguel será efetuado somente 01 (um) mês após a entrega do imóvel:

l) Reforma das áreas externas / fachada (recomposição dos revestimentos externos, pintura geral, fechamento com grade da parte frontal do prédio); Reforma da área interna (pintura geral, troca do piso existente por porcelanato, recompor o piso industrial onde necessário, recomposição dos revestimentos internos, recompor portas e caixilhos onde necessário, abertura de portas e janelas de acordo com o layout, instalação de forro mineral, trocar o piso existente dos escritórios por piso elevado, instalação de divisórias tipo PVP de acordo com o layout, construção de 02 (duas) celas para custódia provisória); Reforma dos dois subsolos (pintura geral, demarcação das vagas, construção em alvenaria de depósito geral e depósito de materiais apreendidos); Reformas e Adequações em geral (adequação das instalações de incêndio e hidráulicas, adequação das instalações elétricas, iluminação, lógicas e de telefonia de forma que cada estação de trabalho possua os cinco pontos de acesso, inclusive de energia estabilizada, reforma dos sanitários com troca de louças, metais e revestimentos, climatização por ar condicionado central de todo o prédio, adequação de todo o prédio para acesso a portadores de necessidades especiais) - **PREVISÃO 180 (cento e oitenta) dias**;

SR - DPF - SP
383
GAS

II) Avaliação preliminar das obras por parte da área técnica do DPF, a fim de verificar o atendimento ao contido no MEMORIAL DESCRITIVO - PREVISÃO 10 (dez) dias;

III) Conclusão das readequações e demais obras/serviços apontadas nas recomendações da área técnica do DPF, caso necessárias - PREVISÃO 30 (trinta) dias;

IV) Avaliação e aprovação ao final das obras pela área técnica do DPF, através de um RELATÓRIO DE VISTORIA TÉCNICA - PREVISÃO 10 (dez) dias;

V) Entrega do imóvel através da assinatura de um TERMO DE RECEBIMENTO, em que fica consignada a data de referência para o início dos pagamentos dos alugueis;

3.1.3. Após a conclusão da obra, os LOCADORES se comprometem a apresentar a documentação abaixo indicada em até 180 (cento e oitenta) dias a partir da entrega do imóvel, podendo ser prorrogado por motivo de caso fortuito ou força maior, que não caracterize o dolo ou culpa do LOCADOR em retardar a emissão e entrega da documentação:

I) Cópia completa de Projetos de Arquitetura aprovado pela Prefeitura Municipal acompanhado do Auto de Conclusão de Obra - Habite-se, caso necessário sua atualização;

II) Cópia do Processo de Prevenção e Combate a Incêndio, com o "aprovado" do Corpo de Bombeiros e Auto de Vistoria AVCB - local, consignando da necessidade do LOCATÁRIO apresentar ao Corpo de Bombeiros a relação atualizada dos BRIGADISTAS para a emissão do AVCB;

III) Projeto de Entrada de Energia Elétrica aprovado pela concessionária local, caso necessário a sua atualização;

IV) Projeto de Entrada de Telefonia aprovado pela concessionária local, caso necessário a sua atualização;

V) Cópias completas dos projetos executivos, detalhes e desenhos de "as built" da obra acompanhados das correspondentes ARTs emitidas por profissionais regularmente habilitados e credenciados junto ao CREA (nas especialidades de Arquitetura, Engenharia Civil, Engenharia Elétrica e Engenharia Mecânica);

VI) Planta com a metragem da área total e privativa e as modificações do projeto, se houver, devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal.

VII) Termos de Garantia e Manuais de Operação e de Manutenção de todos os equipamentos instalados ou reformados no prédio pelo proprietário (elevadores, sistema de ar condicionado, rede lógica, elétrica, telefonia, dados e imagens, pisos elevados, estações de trabalho, revestimento externo da fachada, etc.);

VIII) Laudo do Sistema de pára-raios com a medição das resistências de aterramento;

IX) Certidão negativa da taxa de elevador, caso prevista em legislação municipal;

3.1.3.1. A não apresentação da documentação nos prazos e condições estabelecidas na Clausula 3.1.3., caracterizará a inexecução parcial do Contrato, ficando os LOCADORES sujeitos à aplicação da penalidade abaixo indicada, desde que por circunstância que lhe seja imputável e garantida a prévia defesa, de conformidade com o artigo 87, da Lei nº 8.666/1993 e

alterações:

- a) multa correspondente a 1% (um por cento) do valor atualizado do aluguel mensal, a ser retida mensalmente até a regularização das situações pendentes, salvo desde que devidamente justificada pelos LOCADORES e ficar comprovada a ocorrência de situações que se enquadrem no conceito jurídico de força maior ou caso fortuito.

3.2.A eficácia do presente contrato, quanto à obrigação do pagamento pela LOCATÁRIA do valor do aluguel, fica sujeita a condição suspensiva, nos termos do Art. 125, do Código Civil, pela qual os LOCADORES deverão realizar todas as reformas e adequações, devendo entregar o imóvel no prazo previsto na Clausula 3.1.2. em perfeito estado de funcionamento e de acordo com as especificações conditas no MEMORIAL DESCRITIVO.

4. CLAUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DOS LOCADORES

4.1. OS LOCADORES obrigam-se a:

4.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações contidas no MEMORIAL DESCRITIVO e em sua proposta, executando as obras de reforma e adaptações de acordo com as recomendações dos fabricantes dos produtos, normas técnicas da ABNT, legislação, regulamentos e portarias aplicáveis e vigentes, arcando com os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução das referidas obras.

4.1.1.1. A inadimplência dos LOCADORES, com referência aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais decorrentes de obras e serviços, não transfere a LOCATÁRIA a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto do Contrato, ou restringir a regularização e o uso das obras e edificações, inclusive perante o Registro de Imóveis, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 71, da Lei nº 8.666/1993 e suas alterações.

4.1.2. 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 Administração;

4.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

4.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.6. Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, indicando quais os equipamentos e materiais instalados/reformados encontram-se nos prazos de garantia, além da expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

4.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

4.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

SR - DPF - SP
384
DPF - CAS

4.1.9. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício ou decorrentes de danos provocados pelo uso inadequado da LOCATÁRIA, constituindo aquelas obras, instalações e reparos de segurança e higiene do imóvel, ou alterações e adequações provenientes de imposições legais, como por exemplo:

a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b. tratamento, recuperação e reforço para garantir a integridade e estabilidade da edificação e seus componentes, que deverão suportar as sobrecargas previstas em memorial descritivo de utilização relativas ao uso pretendido para o imóvel, em suas condições específicas e gerais de carregamento relativo ao mobiliário, equipamentos, estantes de processos e pessoal;

c. substituição, tratamento e fixação de revestimentos em geral e demais elementos fixados nas paredes, muros e fachadas, esquadrias externas e vidros, para evitar que estas se desloquem ou soltem, assim como a pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação;

d. impermeabilização de calhas, drenos, lajes e reservatórios de água para evitar infiltrações e vazamentos nocivos ao imóvel;

e. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício, salvo as de manutenção de uso normal pela LOCATÁRIA e as decorrentes de uso inadequado;

f. manutenção da infra-estrutura das instalações elétricas comum e estabilizada, incluindo-se dentre outros: Cabine Primária de Alta Tensão (transformadores, chaves seccionadoras, fusíveis, etc.), QGBT (Quadro Geral de Baixa Tensão), aterramento, quadros elétricos de distribuição de iluminação e força, calhas, eletrodutos, fios, cabos; tomadas, grupo-gerador, etc.;

g. manutenção da infra-estrutura e instalações hidráulicas e sanitárias incluindo-se dentre outros: tubulações, conexões, válvulas e registros, bombas de recalques, válvulas de fluxo, cavalete de entrada de água, reservatórios, caixas de gordura e inspeção, para evitar vazamentos, infiltrações e contaminações

h. manutenção da infra-estrutura dos sistemas de segurança contra incêndio tais como: hidrantes, bombas de incêndio e recalque, rede de sprinklers, tubulações, válvulas registros e conexões, e projeto de proteção contra incêndio, excluindo-se a manutenção de extintores de incêndio, que ficam a cargo da LOCATÁRIA;

i. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, salvo as de manutenção;

4.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio, rede de lógica, elevadores, telefonia, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica comum e estabilizada;

4.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

DP

J

Jl.

4.1.12. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

4.1.13. Pagar o prêmio de seguro complementar do prédio contra fogo, nos termos do art. 22, inciso VII da lei 8.245/91;

4.1.14. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição em contrário no contrato;

4.1.15. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

4.1.16. Arcar com as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto, relativas ao consumo até a data da entrega do imóvel através da assinatura do TERMO DE RECEBIMENTO, mesmo que as mesmas venham a ser faturas posteriormente em nome da LOCATÁRIA;

4.1.17. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

5. CLÁUSULA QUINTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

5.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

5.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, na forma e no prazo estipulado neste contrato;

5.1.2. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e demais taxas municipais incidentes sobre o imóvel locado, *pro rata temporis*, a partir da data da entrega do imóvel através da assinatura do TERMO DE RECEBIMENTO;

5.1.3. 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;

5.1.4. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

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

5.1.6. Comunicar aos LOCADORES qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo dos LOCADORES, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias e impeçam o uso do imóvel, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

SR - DPF - SP
385
CAS

5.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito dos LOCADORES;

5.1.10. Entregar imediatamente aos LOCADORES 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;

5.1.11. Pagar as despesas de telefone, de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto, *pro rata temporis*, a partir da data da entrega do imóvel através da assinatura do TERMO DE RECEBIMENTO;

5.1.12. Pagar as despesas relativas à manutenção predial e de elevadores;

5.1.13. Pagar as despesas relativas à limpeza e conservação das instalações;

5.1.14. Permitir a vistoria do imóvel pelos LOCADORES 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;

5.1.15. É proibida qualquer forma de sublocação ou cessão, gratuita ou onerosa, de qualquer espaço do imóvel locado sem o prévio e expresso consentimento dos LOCADORES;

6. CLAUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6.1. As benfeitorias necessárias e as úteis introduzidas pela LOCATÁRIA, desde que expressamente autorizadas pelos LOCADORES, serão incorporadas ao imóvel e indenizáveis, permitindo 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.

6.1.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, respeitado o item 5.1.9.;

6.2. 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, no estado recebido, quanto à estrutura, segurança e estabilidade do prédio;

6.3. Finda a locação, será o imóvel devolvido aos LOCADORES, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

6.4. A LOCATÁRIA fica autorizada, durante a vigência deste contrato, a manter instalados ou mandar instalar e a executar no imóvel locado divisórias, obras e instalações, modificações e benfeitorias necessárias ao exercício de suas atividades, às suas expensas, desde que não afete a sua estrutura e segurança, bem como sejam obedecidas as exigências do Código de Obras do Município de Campinas;

6.4.1. A LOCATÁRIA comunicará previamente aos LOCADORES quaisquer modificações a serem feitas, podendo esta vetar, no prazo de 15 (quinze) dias da Comunicação, eventuais modificações/obras que importem em alteração da forma interna ou externa do imóvel.

7. CLAUSULA SÉTIMA - DO VALOR DO ALUGUEL

7.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), perfazendo o valor global anual de R\$ 1.680.000,00 (um milhão seiscentos e oitenta mil reais).

7.2. As despesas como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente a partir da data do efetivo recebimento das chaves, após a vistoria e liberação do imóvel para uso.

7.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORES e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade dos LOCADORES 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.

8. CLAUSULA OITAVA - DO PAGAMENTO

8.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelos LOCADORES com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

8.1.1. 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 pelos LOCADORES.

8.1.2. O valor do 1º (primeiro) aluguel será efetuado 01 (um) mês após a entrega do imóvel.

8.1.3. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 8.000,00 (oito mil 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.

8.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelos LOCADORES.

8.2.1. O "atesto" fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelos LOCADORES e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

8.3. 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 os LOCADORES 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.

8.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA realizará consulta on line ao SICAF e, se necessário, aos sítios oficiais, para verificar a manutenção das condições de habilitação dos LOCADORES, especialmente quanto à regularidade fiscal e trabalhista, devendo o resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

SR - DPF - SP
386
CAS

8.5. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, nos termos da Instrução Normativa nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no que couber.

8.5.1. A Contratada regularmente optante pelo Simples Nacional, instituído pelo artigo 12 da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção quanto aos impostos e contribuições abrangidos pelo referido regime, em relação às suas receitas próprias, desde que, a cada pagamento, apresente a declaração de que trata o artigo 6º da Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012.

8.6. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelos LOCADORES, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

8.8. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelos LOCADORES, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

8.9. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que os LOCADORES não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

$$I = \frac{(6 / 100)}{365}$$

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

VP = Valor da Parcela em atraso

9. CLAUSULA NONA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

9.1. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, a partir da data da sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

9.2. 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.

9.2.1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

9.2.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, os LOCADORES deverão 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.

10. CLAUSULA DEZ - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

10.1. 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, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta dos LOCADORES.

11. CLÁUSULA ONZE – DO REAJUSTE

11.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da proposta apresentada pelos LOCADORES (25/07/2013) para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subseqüentes.

11.1.1. Caso os LOCADORES não solicitem o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

11.2. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

11.3. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

12. CLAUSULA DOZE - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. Tendo em vista que os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, após a conclusão das obras de adaptações e reformas, com previsão de conclusão em 180 (cento e oitenta dias), as despesas decorrentes da presente contratação só terão início no exercício financeiro do ano de 2014 e correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: Delegacia de Polícia Federal em Campinas / 200416
Fonte: 0100000000 - Tesouro
Elemento de Despesa: 33.90.39.10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
Pl: 702 T - 2014

12.1.1. As despesas para os exercícios subsequentes terão suas Declarações de Disponibilidades Orçamentárias - DDOs e os respectivos empenhos solicitados oportunamente, indicados através de Termos de Apostilamento, nas classificações acima elencadas.

13. CLAUSULA TREZE - DA FISCALIZAÇÃO

13.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

13.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade dos LOCADORES, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

13.1.2. O fiscal do contrato 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.

13.1.3. 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.

13.1.4. Os LOCADORES poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

14. CLAUSULA QUATORZE - DAS ALTERAÇÕES

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

15. CLAUSULA QUINZE - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará os LOCADORES, 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:

b.1. Moratória de até 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;

b.2. Compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou do(s) aluguel(éis) correspondente(s), na inexecução parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a

multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

c. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a DPF/CAS/SP, pelo prazo de até dois anos;

d. 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 os LOCADORES ressarcirem a Administração pelos prejuízos causados;

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

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

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

15.2.2. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

15.2.3. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

15.3. 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.

15.4. 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 Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

15.5. 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.

15.5.1. Caso não haja possibilidade de dedução em aluguéis futuros e a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de (05) cinco dias úteis, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

15.6. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

15.7. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

16. CLÁUSULA DEZESSEIS - MEDIDAS ACAUTELADORAS

16.1. 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.

SR - DPF - SP
388
CAS

17. CLAUSULA DEZESSETE - DA RESCISAO CONTRATUAL

17.1. A LOCATÁRIA, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta aos LOCADORES, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

17.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

17.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

17.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa dos LOCADORES, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

17.2.2. 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 os LOCADORES, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

I) Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente os LOCADORES, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) 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.

17.3. 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.

17.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente aos LOCADORES ou por via postal, com aviso de recebimento.

17.5. 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.

17.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

17.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

17.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

17.6.3. Indenizações e multas.

18. CLAUSULA DEZOITO - DOS CASOS OMISSOS

18.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

19. CLAUSULA DEZENOVE - DA PUBLICAÇÃO

19.1. Incumbirá à LOCATÁRIA providenciar a publicação do extrato deste contrato na Imprensa Oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data.

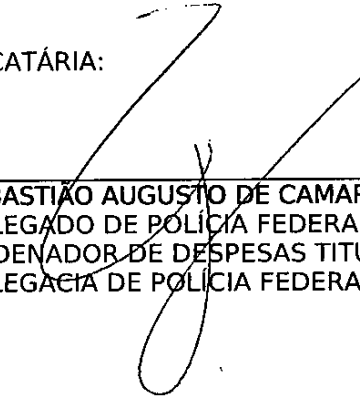
20. CLAUSULA VINTE - DO FORO

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

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Campinas/SP, 13 de fevereiro de 2014.

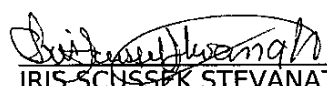
LOCATÁRIA:


SEBASTIÃO AUGUSTO DE CAMARGO PUJOL
DELEGADO DE POLÍCIA FEDERAL
ORDENADOR DE DESPESAS TITULAR
DELEGACIA DE POLÍCIA FEDERAL EM CAMPINAS

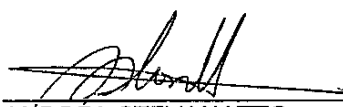
LOCADORAS:


OGARI DE CASTRO PACHECO
Sócio-Administrador
HELLEVA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA



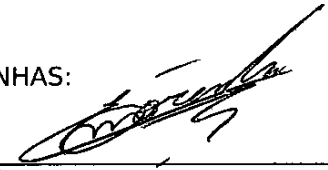

IRIS SCUSSEK STEVANATTO
Sócia-Administradora
LKA1 ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA

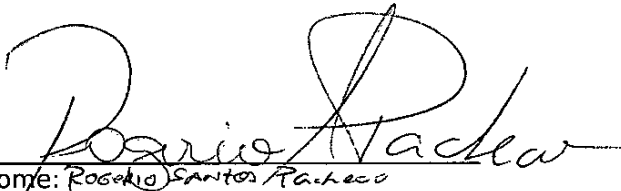



ANDRÉA STEVANATTO
Sócia-Administradora
LKA1 ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA



TESTEMUNHAS:


Nome: EMERSON LUIS MORESCHI
CPF nº: 286747708-51
Identidade nº: 29338466-6


Nome: Rogério Santos Pacheco
CPF nº: 122.422.338-03
Identidade nº: 25.366.962-5