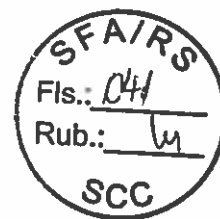




MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO.
SUPERINTENDÊNCIA FEDERAL DE AGRICULTURA NO RS
Divisão de Apoio Administrativo
Setor de Compras e Contratos



**TERMO DE CONTRATO Nº002/2013 QUE ENTRE
SI CELEBRAM A UNIÃO POR INTERMÉDIO DA
SUPERINTENDÊNCIA FEDERAL DE
AGRICULTURA E A EMPRESA ASSOCIAÇÃO
RURAL DE LAJEADO.**

Contrato de Locação de Imóvel não residencial, celebrado entre a **UNIÃO**, por intermédio da Superintendência Federal de Agricultura no Rio Grande do Sul, com sede administrativa na avenida Loureiro da Silva, nº 515, bairro Centro, em Porto Alegre – RS, representada neste ato pelo seu Superintendente Federal no RS, Sr. **FRANCISCO NATAL SIGNOR**, nomeado pela Portaria nº 20 de 27/01/2003, publicada no DOU de 28/01/2003, CIC 508.094.828-00, e em conformidade com as atribuições que lhe foram conferidas pela Superintendência Federal de Agricultura no RS, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e a Associação Rural de Lajeado, inscrita no CNPJ sob nº 91.161.901/0001-10, localizada na rua Bento Gonçalves, 665, bairro centro, Lajeado/RS, cep 95900-000, neste ato representada pelo Sr. **Brano Aloísio Ely**, Gerente Administrativo, inscrito no CPF 289.871.100-44, cédula de identidade 2010355044, doravante denominada **LOCADOR**, com amparo no inciso X, do art.24, da Lei nº 8.666/93, seu respectivo fundamento e finalidade na consecução do objeto contratado, descrito abaixo, constante do expediente administrativo nº 21042.001491/2013-12, com dispensa de licitação nº 019/2013, regendo-se pela Lei Federal nº 8.245, de 18/10/1991, e legislação pertinente, aplicando-se supletivamente as disposições contidas no Código Civil Brasileiro, pelas condições, termos da proposta e pelas Cláusulas a seguir expressas, firmam o presente contrato para locação do objeto descrito na Cláusula Primeira.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

O presente contrato tem por objeto a locação de 04 (quatro) vagas para estacionamento de veículos da Unidade de Lajeado, localizados na rua Bento Gonçalves, nº 665, bairro Centro, em Lajeado/RS, cep 95990-000, matrícula 20.021 do Registro de Imóveis de Lajeado/RS.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO.

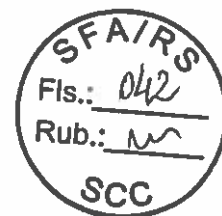
O prazo de vigência deste contrato será de 12 meses a partir da data da sua assinatura, nos termos do artigo 3º, da Lei nº 8.245/91, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

Parágrafo Primeiro – Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisa 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.



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO.
SUPERINTENDÊNCIA FEDERAL DE AGRICULTURA NO RS
Divisão de Apoio Administrativo
Setor de Compras e Contratos



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

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO.

O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, 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 do LOCADOR.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO.

O valor do aluguel mensal é de R\$ 600,00 (seiscentos reais), perfazendo o valor global anual de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais).

CLÁUSULA QUINTA – DO RECURSO FINANCEIRO.

As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta dos recursos consignados na Lei Orçamentária específica: PI: MANUTSFAS, PTRES 043109, ELEMENTO 339036 – 15, FONTE 0100000000, UGR 1300002, e/ou à conta de quaisquer outros projetos que forem disponibilizados a SFA/RS neste exercício, e, nos exercícios subseqüentes, à conta dos recursos que para esse fim venham a ser incluídos no respectivo Orçamento.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTAMENTO DOS PREÇOS.

Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), ou outro que venha a substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subseqüentes.

Parágrafo Único – Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão de 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.

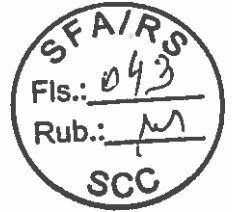
CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO.

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subseqüente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência de 10 (dez) dias úteis.

Parágrafo Primeiro – Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO.
SUPERINTENDÊNCIA FEDERAL DE AGRICULTURA NO RS
Divisão de Apoio Administrativo
Setor de Compras e Contratos



Parágrafo Segundo – O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR. O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade de documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

Parágrafo Terceiro – 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 o LOCADOR 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 LOCATÁRIA.

Parágrafo Quarto – Antes do pagamento, a LOCATÁRIA realizará consulta online ao SICAF e, se necessário, aos sítios oficiais, para verificar a manutenção das condições de habilitação do LOCADOR, especialmente quanto à regularidade fiscal e trabalhista, devendo o resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

Parágrafo Quinto – O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

Parágrafo Sexto – Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária de pagamento.

CLÁUSULA OITAVA – DAS PENALIZAÇÕES FINANCEIRAS.

A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR; que porventura não tenha sido acordada no contrato.

Parágrafo Primeiro – Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR 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 a fórmula:

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

- EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originalmente devido
- I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO.
SUPERINTENDÊNCIA FEDERAL DE AGRICULTURA NO RS
Divisão de Apoio Administrativo
Setor de Compras e Contratos



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

- N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento
- VP = Valor da Parcela em atraso

CLÁUSULA NONA – DOS PRAZOS E CONDIÇÕES.

O imóvel deverá estar desocupado e pronto para a administração ocupá-lo na data de assinatura do presente termo de contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOS IMPOSTOS, DAS TAXAS E OUTRAS DESPESAS.

As despesas ordinárias do condomínio, bem 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, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, após a vistoria e liberação do imóvel para uso.

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO.

O LOCADOR, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, poderá fazer, no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias necessárias ao desenvolvimento das atividades da SFA/RS, conforme consta na proposta de locação, ficando responsável pelo pagamento das despesas.

Parágrafo Primeiro – As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem com as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245/91, e o artigo 578 do Código Civil.

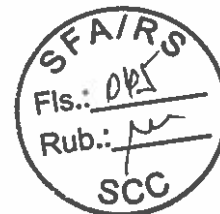
Parágrafo Segundo – A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho de suas atividades.

Parágrafo Terceiro – Em qualquer caso, 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 respectivos acessórios.

Parágrafo Quatro – Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO.
SUPERINTENDÊNCIA FEDERAL DE AGRICULTURA NO RS
Divisão de Apoio Administrativo
Setor de Compras e Contratos



elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO

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.

Parágrafo Primeiro – A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, 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 8.666/93.

Parágrafo Segundo – 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.

Parágrafo Terceiro – 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.

Parágrafo Quarto – O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS MEDIDAS ACAUTELADORAS

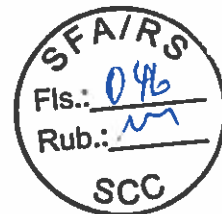
Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784 de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA INEXECUÇÃO DO CONTRATO, PENALIDADES E MULTAS

A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO.
SUPERINTENDÊNCIA FEDERAL DE AGRICULTURA NO RS
Divisão de Apoio Administrativo
Setor de Compras e Contratos



- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa;
- c) Moratória de até 1% (1% por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 20 (vinte) dias;
- d) Compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida;
- e) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a SFA-RS, pelo prazo de até 2 (dois) anos;
- f) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados.

Parágrafo Primeiro – A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

Parágrafo Segundo – 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 de 9.784, de 1999.

Parágrafo Terceiro – 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.

Parágrafo Quarto – As multas 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.

Parágrafo Quinto – As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO

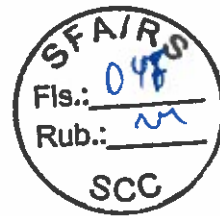
A LOCATÁRIA, no seu interesse, poderá rescindir este contrato, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

Parágrafo Primeiro – 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.

Parágrafo Segundo – Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666/93, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO.
SUPERINTENDÊNCIA FEDERAL DE AGRICULTURA NO RS
Divisão de Apoio Administrativo
Setor de Compras e Contratos



Parágrafo Terceiro – Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

Parágrafo Quarto – Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666/93, 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.

Parágrafo Quinto – 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.

Parágrafo Sexto – O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

Parágrafo Sétimo – Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurando o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

Parágrafo Oitavo – O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso: eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos; relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245/91 e na Lei nº 8.666/93, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO

Incumbirá à LOCATÁRIA providenciar a publicação do ato que autoriza a contratação direta na Imprensa Oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao da sua assinatura para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA GARANTIA DO IMÓVEL

Declara o locador que o imóvel, objeto do presente Contrato, está livre de qualquer ônus, gravames ou hipotecas que impeçam o livre e pleno uso pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

As partes de comum acordo elegem o foro da Justiça Federal, subseção judiciária de Porto Alegre/RS, como competente para dirimir dúvidas ou questões oriundas do presente



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO.
SUPERINTENDÊNCIA FEDERAL DE AGRICULTURA NO RS
Divisão de Apoio Administrativo
Setor de Compras e Contratos



Contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja. E, por estarem plenamente de acordo com o que acima consensualmente estabelecem, assinam, na presença das testemunhas, o presente Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, emitido em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Porto Alegre, 22 de maio de 2013.



LOCATÁRIA

Francisco Natal Signor
Superintendente Federal de Agricultura no RS
SFA/RS/MAPA

X

LOCADOR

BRENO A. ELY
ARLA
Assoc. Rural de Lajeado

TESTEMUNHAS:

NOME: Maria Debon
CPF: 60673192091

NOME: MIGUEL SZADKOSKI
CPF: 1671200