

MINISTÉRIO DA ECONOMIA  
SECRETARIA EXECUTIVA  
SECRETARIA DE GASTÃO CORPORATIVA  
SUPERINTENDÊNCIA DA DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E LOGÍSTICA EM  
PERNAMBUCO - SRA/PE



# **CONTRATO Nº 04/2023**

**EMPRESA:  
BACELAR INVESTIMENTOS  
LTDA**

**OBJETO:  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA CGU/PE**

**PROCESSO Nº 00215.100541/2022-35  
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 01/2023**



MINISTÉRIO DA ECONOMIA  
SECRETARIA EXECUTIVA  
SECRETARIA DE GESTÃO CORPORATIVA  
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO NO ESTADO DE PERNAMBUCO

54L 35  
PROCESSO Nº 00215.100374/2022-22

TERMO DE CONTRATO Nº 04/2023

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº  
04/2023, QUE FAZEM ENTRE SI A UNIÃO, POR  
INTERMÉDIO DA SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE  
ADMINISTRAÇÃO DO MINISTÉRIO DA ECONOMIA NO  
ESTADO DE PERNAMBUCO E A EMPRESA BACELAR  
INVESTIMENTO LTDA.

A União, por intermédio da **Superintendência Regional de Administração do Ministério da Economia no Estado de Pernambuco (SRA-PE)**, com sede na Avenida Alfredo Lisboa, ne 1.168 - Bairro do Recife - Recife/PE - CEP: 50030-150, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 00.394.460/0018-90, neste ato representada pelo seu Superintendente, o senhor **FERNANDO ANTONIO DE FARIAS**, no uso das atribuições que lhe confere a Portaria nº 7.288 de 12 de agosto de 2022, publicada no DOU de 16/08/2022, doravante denominada LOCATÁRIA, e a empresa **BACELAR INVESTIMENTOS LTDA** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.271.629/0001-40, sediada na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 1097 - Sala 1001 - A1 - Pina, Recife/PE - Telefone 81 4102-6082 - E-mail: [gabriel.neto@gabrielbacelar.com.br](mailto:gabriel.neto@gabrielbacelar.com.br), doravante designada LOCADORA, neste ato representado por seu Administrador, Senhor **DURVAL RODRIGUES BACELAR NETO**, portador da Carteira de Identidade nº 2790990, expedida pela SSP-PE e CPF nº 439.861.104-53, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 00215.100374/2022-22 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**1.1.** Este Termo de Contrato tem como objeto a locação com adaptação no regime *built to suit* das salas 1.901, 1.902, 1.903, 1.904, 1.905, 1.906, 1.907, 1.908, 1.909, 1.910, 1.911 e 1.912, situado no edifício The Plaza Business Center, com direito de uso de 15 vagas de garagem rotativas, do imóvel não residencial localizado na Rua General Joaquim Inácio, 830, Ilha do Leite, Recife/PE, CEP 50.070-270, objeto das seguintes matrículas: sala 1.901 - Matrícula nº 71742, sala 1.902 - Matrícula nº 71743, sala 1.903 - Matrícula nº 71744, sala 1.904 - Matrícula nº 71745, sala 1.905 - Matrícula nº 71746, sala 1.906 - Matrícula nº 71747, sala 1.907 - Matrícula nº 71748, sala 1.908 - Matrícula nº 71749, sala 1.909 - Matrícula nº 71750., sala 1.910 - Matrícula nº 71751, sala 1.911 - Matrícula nº 71752, sala 1.912 - Matrícula nº 71753, registradas no 2º Registro de Imóveis do Recife - PE,

Superintendência Regional de Administração do Ministério da Economia no Estado de Pernambuco - SRA/PE  
Av. Alfredo Lisboa, nº 1.168 - bairro do Recife - Recife/PE - CEP 50030-150  
Telefone: 3236-8308 - 3236-8307 - e-mail: [dri.pe.samf@economia.gov.br](mailto:dri.pe.samf@economia.gov.br)  
Contrato nº 04/2023 - Locação Imóvel para CGU-PE - Página 1 de 13



1  
X

doravante denominado **IMÓVEL**, bem como a execução dos serviços de adaptação descritos no Projeto Básico, constante no processo nº 00215.100374/2022-22, para abrigar as instalações da Controladoria Regional da União no Estado de Pernambuco (CGU-R/PE).

**1.2.** O pavimento objeto da locação é o de número 19º, compreendendo uma área comum total de 426 m².

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

## **2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

**2.1.** O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “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. CLÁUSULA TERCEIRA – DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL**

**3.1.** O LOCATÁRIO realizará a ocupação do IMÓVEL, com autonomia na utilização dos espaços que lhe forem destinados, sendo responsável pela utilização dos espaços comuns.

**3.2.** O vencimento da primeira parcela das despesas com o aluguel será a partir do trigésimo primeiro dia, inclusive, após a entrega do imóvel pelo locador ao locatário, com as adaptações constantes no Projeto Básico;

**3.3.** O IMÓVEL será disponibilizado no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contados da assinatura do contrato. Esse prazo inclui o período necessário para a realização das adaptações técnicas especificadas no projeto executivo aprovado pela LOCATÁRIA;

**3.4.** A CGU-R/PE fará vistoria para recebimento do imóvel, por meio de termo circunstanciado, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da comunicação escrita do contratado que informe que o imóvel está em condições de uso, conforme as especificações deste contrato;

**3.5.** Caso as adaptações não tenham sido realizadas em plena conformidade com o Projeto Básico, a CGU-R/PE recusará o recebimento do IMÓVEL, por meio de relatório de pendências para recebimento, dentro do mesmo prazo;

**3.6.** Na hipótese de o termo circunstanciado de recebimento ou o relatório de pendências para recebimento, conforme o caso, não ser lavrado dentro do prazo fixado, reputar-se-á que o imóvel se encontra em condições de entrega.

## **4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DA LOCADORA**

**4.1.** A LOCADORA obriga-se a:



*[Handwritten signature]*

**4.1.1.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, devidamente adaptado e em estrita observância às especificações contidas na sua proposta e de acordo com o Projeto Básico, sendo certo que esta adaptação deverá ser executada e custeada pela LOCADORA, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados do recebimento do projeto executivo aprovado pela LOCATÁRIA, aplicando-se ao presente contrato, por essa razão, o disposto no art. 54-A da Lei nº 8.245, de 1991;

**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 LOCATÁRIA;

**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.** Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

**4.1.7.** Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as 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;

**4.1.9.** Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

- a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;



- 4.1.10.** Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 4.1.11.** Pagar, ainda, a LOCATÁRIA juntamente com o recibo do aluguel aos LOCADORES, pelo sistema de reembolso, mediante apresentação de recibo ou comprovantes devidos, as despesas correspondentes ao IPTU, relativo à área locada, excluídas as multas e juros de mora devidos por atraso no pagamento.
- 4.1.12.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 4.1.13.** Realizar a manutenção dos elevadores, geradores, e condicionadores de ar, por meio do condomínio do Edifício The Plaza Business Center, às suas expensas, com exceção das despesas de manutenção preventiva dos condicionadores de ar do imóvel locado que serão assumidas pela LOCATÁRIA.
- 4.1.14.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 4.1.15.** Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 4.1.16.** 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;
- 4.1.17.** Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 4.1.18.** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 4.1.19.** Responder as notificações feitas pelo LOCATÁRIO acerca de pedidos de reparações e autorizações de benfeitorias no IMÓVEL locado, assim como correção de vícios e de defeitos anteriores à locação, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do primeiro dia útil seguinte ao recebimento da notificação;

## **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, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 5.1.2.** Pagar, juntamente com o aluguel, à LOCADORA, pelo sistema de reembolso, mediante apresentação de recibo ou comprovantes devidos, as despesas correspondentes ao IPTU e taxas legais, inclusive a Contribuição para o Custeio de Iluminação Pública, a Taxa de Ocupação e ou/Aforamento devida à Secretaria de Patrimônio da União (SPU), a Taxa de Prevenção e Extinção



de Incêndio – TPEI, o prêmio de seguro complementar contra incêndio ou fogo relativo à área locada, excluídas as multas e juros de mora devidos por atraso no pagamento;

**5.1.2.1.** Para o reembolso do seguro complementar contra incêndio ou fogo relativo à área locada, a LOCADORA, deverá apresentar, juntamente com o comprovante de pagamento, a comprovação da realização de pesquisa de preços junto a, no mínimo, três seguradoras.

**5.1.2.2.** O valor a ser reembolsado pela LOCATÁRIA a título de seguro complementar contra incêndio ou fogo relativo à área locada fica limitado ao menor preço na pesquisa de preços de que trata o subitem 5.1.2.1.

**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;

**5.1.3.1.** É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

**5.1.4.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, nos quais se deve incluir os desgastes normais de pintura;

**5.1.4.1.** Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria, feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

**5.1.4.2.** Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

**5.1.5.** Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**5.1.6.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

**5.1.8.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

**5.1.9.** Entregar imediatamente à LOCADORA 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;



*[Handwritten signature]*

**5.1.10.** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

**5.1.10.1.** A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

**5.1.11.** Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

**5.1.12.** Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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;

**5.1.13.** Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado

**5.1.14.** Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

**5.1.15.** Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.



## **6. CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

**6.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício

P

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.** As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

**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.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR DO ALUGUEL**

**7.1.** O valor do aluguel mensal, incluindo as adaptações descritas no Projeto Básico, é de **R\$ 37.000,00** (trinta e sete mil reais), perfazendo, para todo o período de vigência do presente Contrato, fixado em 60 (sessenta) meses, o valor total de **R\$ 2.220.000,00** (dois milhões, duzentos e vinte mil reais).

**7.2.** O valor do condomínio mensal estimado é de **R\$ 5.790,00** (cinco mil, setecentos e noventa reais).

**7.3.** 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.

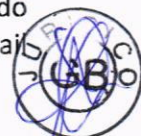
**7.3.1.** O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

## **8. CLÁUSULA OITAVA - DO PAGAMENTO**

**8.1.** O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até **10º (décimo) dia útil** do mês subsequente ao vencido, juntamente com o reembolso das despesas referidas na Cláusula 4.1.2 deste Contrato, mediante o envio, pela LOCADORA à LOCATÁRIA, do documento de cobrança do aluguel e dos comprovantes de pagamento das despesas reembolsáveis para o e-mail [cgupe.apoio@cgu.gov.br](mailto:cgupe.apoio@cgu.gov.br), até o último dia útil do mês vencido.

**8.1.1.** Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até **05 (cinco) dias úteis** da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

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



**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 a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

**8.4.** Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

**8.5.** O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

**8.7.** A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

**8.8.** 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

TX = Percentual da taxa anual =  
6%.

365



## **9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

**9.1.** O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses**, com início na data de **23/01/2023** e encerramento em **22/01/2028**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

**9.1.2** Para a realização dos serviços de adaptações no IMÓVEL locado, o prazo de vigência é de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do contrato. Esse prazo não se confunde com o prazo de execução da adaptação.

**9.1.3.** Para o aluguel, o prazo de vigência do contrato é de 60 (sessenta) meses, contados da data de recebimento do IMÓVEL pelo LOCATÁRIO, inclusive, podendo ser prorrogado nos termos da lei.

**9.1.4.** A prorrogação do presente contrato dependerá do interesse de ambas as partes, condicionado ao valor de mercado da locação.

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

**9.1.4.2.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

**9.1.4.3.** 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 aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA - 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.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO REAJUSTE**

**11.1.** Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do *Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA*, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pelo *Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE*, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da entrega do imóvel com as adaptações, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

**11.2.** O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

**11.3.** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA**

**12.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

**Gestão/Unidade: 370023**

**Fonte: 0100000000**

**Programa de Trabalho: 173740**

**Elemento de Despesa: 339039/79**

**PI: 20.30.00**

**EMPENHO: 0002/2023 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL e**

**EMPENHO: 0003/2023 – Condomínio**

### **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA FISCALIZAÇÃO**

**13.1.** A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

**13.1.1.** O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

**13.1.2.** 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.

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

### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS ALTERAÇÕES**

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

### **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO ANEXO**

**15.1.** Constitui parte integrante do presente contrato o seguinte documento:

**15.1.1.** ANEXO I – Modelo de Formulário de Vistoria de Entrada e Devolução do Imóvel.

### **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**16.1.** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:



*[Handwritten signature]*

- a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b. Multa de 1% (um por cento) sobre o valor mensal da locação pelo descumprimento de quaisquer das obrigações contratuais;
- c. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Superintendência Regional de Administração do Ministério da Economia no Estado de Pernambuco (SRA-PE) 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 a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

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

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

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

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

**16.3.** 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.

**16.4.** 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 LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

**16.5.** 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.

**16.5.1.** A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (*trinta*) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

**16.7.** As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.



## **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**17.1.** 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, desde que a infração contratual identificada não seja sanada no prazo de 60 (sessenta)

dias após notificação formal encaminhada pela LOCATÁRIA à LOCADORA dando-lhe conta da falta, 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 devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

**17.2.** Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

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

**17.2.3.** Caso, por razões de interesse público, mesmo que 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 presente Contrato antes do prazo de 60 (sessenta) meses, ficará obrigada a:

**17.2.3.1.** notificar o LOCADOR com o mínimo de 6 (seis) meses de antecedência.

**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 à LOCADORA 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. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DOS CASOS OMISSOS**

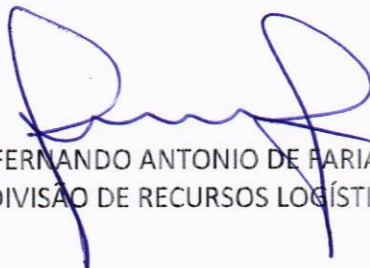
**18.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

## **19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO**

**19.1.** Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Recife - 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 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

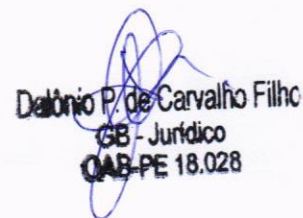
Recife/PE, 23 de janeiro de 2023.



FERNANDO ANTONIO DE FARIAS  
CHEFE DE DIVISÃO DE RECURSOS LOGÍSTICOS/SRA/PE

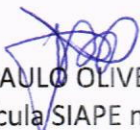


DURVAL RODRIGUES BACELAR NETO  
REPRESENTANTE LEGAL

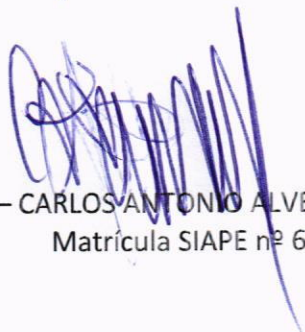


Daltonio P. de Carvalho Filho  
GB - Jurídico  
OAB-PE 18.028

TESTEMUNHAS:



1ª - PAULO OLIVEIRA LINS  
Matrícula SIAPE nº 1167018



2ª - CARLOS ANTONIO ALVES DA SILVA  
Matrícula SIAPE nº 676669