



SEÇÃO JUDICIÁRIA DE RONDÔNIA

CONTRATO - 7431223

CONTRATO N. 25/2018, QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DA JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU - SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE RONDÔNIA E A PROPRIETÁRIA MARIA DA GLÓRIA MULAR DE SOUZA, PARA ABRIGAR O IMÓVEL SEDE DA SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE JI-PARANÁ.

LOCATÁRIA: UNIÃO, por intermédio da **JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU - SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE RONDÔNIA**, registrada no CNPJ/MF sob o n. 05.429.264/0001-89, sediada na Avenida Presidente Dutra, 2203, Baixa da União, Porto Velho/RO, representada pela Diretora da Secretaria Administrativa, Senhora ALINE FREITAS DA SILVA, de acordo com a representação outorgada pela Portaria SJ DIREF 216/2017.

LOCADOR: MARIA DA GLÓRIA MULAR DE SOUZA, casada, brasileira, portadora do CPF n.º 362.556.961-20, da Cédula de Identidade n.º 328.793 SSP/RO, residente na Av. Marechal Rondon, 870, sala 07, Centro, Ji-Paraná/RO, CEP: 76.900-082, telefone (69) 3422-1988, e-mail colcciescritório@hotmail.com, proprietária do imóvel em conjunto com o seu cônjuge ERINEU TAVEIRA DE SOUZA, portador do CPF n.º 353.043.081-15 e da Cédula de Identidade n.º 567.022 SSP/MT.

Nesta data, as partes acima qualificadas celebram o presente instrumento, decorrente do PA SEI n. 0000919-14.2018.4.01.8012 e fundamento legal apresentado neste Termo, visando à celebração futura de contrato de locação, na forma da minuta em anexo, e mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Pelo presente contrato, o LOCADOR dá em locação à LOCATÁRIA, transferindo-lhe a posse direta, o imóvel comercial localizado na Av. Presidente Vargas, n. 925, esquina com Av. Marechal Rondon, bairro Centro, em Ji-Paraná, Estado de Rondônia, acrescido de parte do terreno e um galpão, localizado na mesma quadra, situado na Rua Júlio Guerra, Lote n. 01-A, Quadra 19, esquina com Av. Clóvis Arraes, bairro Centro, em Ji-Paraná, Estado de Rondônia, sendo:

- a. Imóvel comercial com aproximadamente 1.285,00m², formado por um térreo (+75m²), 1º pavimento (+710m²) e 2º pavimento (+500m²), a fim de abrigar as unidades judiciais e administrativas da Subseção Judiciária de Ji-Paraná/RO; e
- b. Terreno com área aberta e um galpão com aproximadamente 1.300m², a fim de servir de estacionamento privativo e arquivo judicial para a Subseção Judiciária de Ji-Paraná/RO.

§1º - O presente contrato é firmado diretamente com o proprietário do imóvel, sendo vedada a intervenção de administradoras de imóveis sem o expresso consentimento da LOCATÁRIA.

§2º - A entrega do referido imóvel dar-se-á após a assinatura deste contrato de locação, mediante a entrega das chaves a LOCATÁRIA, após concluídas as obras do Projeto de Reforma e Adaptação - Anexo I do Contrato de Promessa de Locação firmados entre as partes, observada a Cláusula Terceira deste instrumento, momento que iniciará os efeitos financeiros.

§3º - No ato do recebimento do imóvel, as partes devem observar a Cláusula Décima Terceira, que trata da vistoria do imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente contrato, muito embora sendo instituto de direito privado, submete-se às regras de direito público, na forma do art. 62, §3º, inciso I, da Lei n. 8.666/93. Fundamenta-se, ainda, a presente contratação no art. 24, inciso X, da Lei n. 8.666/1993 e Lei n. 8.245/1991, bem como ao Processo Administrativo Eletrônico SEI n. 0000919-14.2018.4.01.8012.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DE LOCAÇÃO

O contrato de locação foi firmado entre as partes em decorrência do disposto no Contrato de Promessa de Locação e sem prejuízo à continuidade da reforma de que tratou a Promessa de Locação, se necessário, a qual segue sob ônus e responsabilidade do LOCADOR, e nas seguintes condições:

- a. Que a reforma esteja sendo executada atendendo às exigências legais, de modo a não comprometer as especificações do Projeto de Reforma e Adaptação - Anexo I fornecido pela LOCATÁRIA e o seu prazo de entrega;
- b. Que o LOCADOR conclua a reforma até o dia 10/01/2019, na forma descrita no Projeto de Reforma e Adaptação - Anexo I, em todos os casos informando por escrito ao LOCATÁRIA a conclusão, para que este realize a vistoria, acompanhado pelo LOCADOR, e ateste a efetiva conclusão da etapa ou da obra no prazo devido através do Termo de Vistoria;
- c. Que sejam cumpridas pelo LOCADOR, na reforma do imóvel, as exigências do Corpo de Bombeiros e dos órgãos municipais, estaduais e federais;
- d. Que o LOCADOR responsabilize-se por todos os custos do empreendimento, como fornecimento de material e mão de obra, taxas, licenças, obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias, segurança do trabalho, respondendo pela sua qualidade e solidez;
- e. Que a LOCATÁRIA, durante a execução dos serviços, seja consultada para eventual necessidade de modificar algum detalhe do Projeto de Reforma e Adaptação - Anexo I, ou para esclarecer divergências ou dúvidas porventura neles existentes;
- f. Que, ao término do prazo definido na alínea 'b' desta cláusula para conclusão do serviço, o LOCADOR providencie, às suas expensas, a limpeza do ambiente, retirada do entulho, desmontagem do canteiro de obras, entregando as chaves à LOCATÁRIA;
- g. Que seja permitido a LOCATÁRIA vistoriar periodicamente a reforma, de modo a verificar se está obedecendo aos ditames do Projeto de Reforma e Adaptação - Anexo I;
- h. Que seja informado a LOCATÁRIA, formalmente, a conclusão da reforma, na forma aqui definida;
- i. Que, concluída a reforma, seja imediatamente providenciado pelo LOCADOR o 'Habite-se' junto ao órgão competente.

§1º - O prazo estabelecido na alínea 'b' desta cláusula poderá ser prorrogado mediante justificativa aceita pela LOCATÁRIA e acordo entre as partes, desde que não coloque em risco a instalação da Subseção Judiciária de Ji-Paraná/RO no prazo estabelecido pela Seção Judiciária de Rondônia.

§2º - Realizada a vistoria final, a LOCATÁRIA emitirá o respectivo Termo de Vistoria Final, onde expresse sua plena aceitação da obra, por condizente com o Projeto de Reforma e Adaptação - Anexo I, ou informe as pendências a serem regularizadas pelo LOCADOR.

§3º - Comprovada a plena execução da obra, ou observado que as pendências a serem regularizadas pelo LOCADOR são de pequena monta, podendo ser corrigidas sem prejuízo ao funcionamento da Subseção

Judiciária, a LOCATÁRIA registrará tal fato no Termo de Vistoria Final e dará início ao pagamento mensal do aluguel, conforma Cláusula Quarta, a contar retroativamente da data em que tomou ciência da conclusão da reforma, a ser comprovada pela data de recebimento do aviso de conclusão da reforma emitido pelo LOCADOR.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência deste contrato é de 30 (trinta) meses, a contar da data de sua assinatura, com efeitos a partir de **01/01/2019**, sem prejuízo ao disposto na Cláusula Terceira.

§1º - Havendo interesse da LOCATÁRIA, o presente contrato terá sua duração prorrogada, na forma da Lei n. 8.245/91.

§2º - A manutenção ou a prorrogação contratual ficam condicionadas ao cumprimento das condições pré-estabelecidas de reforma e entrega do imóvel, ao interesse da LOCATÁRIA, à comprovada vantagem de preços e condições, à disponibilidade orçamentária, e à manutenção da necessidade de locação e da boa condição do imóvel.

§3º - Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pela LOCATÁRIA durante os primeiros 30 (trinta) meses de vigência, compromete-se este a cumprir a multa de três meses de aluguel, ou, se o contrato estiver no último ano de vigência, 20% (vinte por cento) do valor dos aluguéis a pagar até o termo final da locação.

§4º - Este contrato continuará em vigor em caso de transferência do domínio do imóvel por venda, doação, dação em pagamento, herança, e quaisquer outras hipóteses de alienação ou de transferência da posse indireta. Para esse fim, o presente contrato será averbado no Registro de Imóveis competente, conforme art. 8º da Lei nº 8.245/1991 e art. 576 da Lei nº 10.406/2002.

§5º - Tendo em vista o interesse público envolvido pela presente contratação, não poderá o LOCADOR destituir a LOCATÁRIA da posse direta do imóvel nem poderá turbar-lhe o uso, reaver o imóvel, rescindir unilateralmente o contrato, antecipar o prazo de vigência contratual originalmente contratado ou negar-se a prorrogá-lo na forma da Lei.

§6º - Eventual alteração no prazo de vigência será formalizada por meio de Termo Aditivo a este contrato, respeitadas as condições prescritas na Lei n. 8.666/93.

CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR

Pela locação do imóvel, a LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR o valor mensal de **R\$ 20.000 (vinte mil reais)**, a partir do recebimento do aviso de conclusão da reforma emitido pelo LOCADOR, nos termos da Cláusula Terceira .

§1º - O primeiro e o último mês da contratação serão pagos proporcionalmente aos dias de locação, observadas as datas de início e término do contrato.

§2º - No preço estabelecido no *caput* estão incluídos todos os encargos, impostos, taxas e demais despesas de qualquer natureza que se façam indispensáveis à perfeita execução do objeto desta contratação, já deduzidos os abatimentos eventualmente concedidos, sendo reajustável conforme Cláusula Sétima.

CLÁUSULA SEXTA - DA DESPESA E DOS CRÉDITOS ORÇAMENTÁRIOS

A despesa orçamentária da execução deste contrato correrá à conta da Programa de Trabalho Resumido (PTRES): 096903; Natureza de Despesa (ND): 339036 - Serviço de Pessoa Física, extraindo-se, para tanto, a respectiva Nota de Empenho.

Parágrafo único - Para os exercícios financeiros seguintes, as despesas deste contrato serão custeadas com créditos orçamentários dos respectivos exercícios, os quais serão emitidos notas de empenhos

correspondentes.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO REAJUSTE CONTRATUAL

Será admitido o reajuste do valor contratado, mediante negociação das partes e no limite de variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), da Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou por outro que venha a substituí-lo, desde que observado o interregno mínimo de 01 (um) ano.

§1º - O interregno mínimo de 01 (um) ano para o primeiro reajuste será contado a partir da data de assinatura do contrato.

§2º - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o termo inicial será a data de início dos efeitos financeiros do último reajuste concedido.

§3º - Para formalização do reajuste, e tão logo seja liberado o índice correspondente ao mês em que se completam 12 meses, é obrigação do LOCADOR encaminhar ao LOCATÁRIO a solicitação, acompanhada do respectivo cálculo.

§4º - Caso o valor reajustado do contrato fique acima do preço praticado no mercado, as partes contratantes deverão renegociá-lo, adequando-o ao valor de mercado.

§5º - O reajuste será formalizado mediante simples Apostila, na forma do art. 65, §8º, da Lei n. 8.666/93.

CLÁUSULA OITAVA - DO PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente pela LOCATÁRIA, mediante ordem bancária, até o 10º (décimo) dia útil, após o “atesto” do gestor do contrato no documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

§1º - A locação mensal vencerá no último dia de cada mês.

§2º - O LOCADOR apresentará, mensalmente, na sede da Subseção Judiciária de Ji-Paraná, na data fixada no parágrafo anterior, recibo de aluguel assinado, contendo o número do contrato, o valor da locação e o mês de referência, para que seja atestado pelo gestor do contrato.

§3º - Havendo falta, erro ou imprecisão na apresentação do documento de cobrança ou dos demais documentos pertinentes à locação, ou, ainda, subsistindo circunstância que impeça a liquidação da despesa, desde que causado pelo LOCADOR, o pagamento ficará pendente até que sejam providenciadas as medidas saneadoras, iniciando-se o prazo para pagamento após a comprovação de regularidade da situação, sem qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

§4º - Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta em razão de penalidade ou inadimplência, ou se houver pendência injustificada na execução do serviço ou desacordo com as especificações estipuladas no contrato, sem que isso gere direito a cobrança de multas ou juros pelo LOCADOR.

§5º - No caso de eventual atraso injustificado de pagamento, desde que ao LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, serão devidos pela LOCATÁRIA, na fatura do mês subsequente ao da ocorrência, encargos moratórios, desde a data prevista para o pagamento e a data do efetivo adimplemento da parcela, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, onde:

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: $(6/100) / 365$

§6º - Será considerado como data de pagamento ou efetivo adimplemento a data de entrega da ordem bancária para pagamento.

§7º - A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste contrato.

§8º - Sobrevindo débito decorrente de encargo locatício (água, energia elétrica, serviços de telefonia), ou outro de qualquer natureza, correspondente a período anterior à locação, cujo inadimplemento pelo LOCADOR ou por terceiro responsável resulte em corte no fornecimento à LOCATÁRIA, esta terá direito de quitá-los, descontando o valor pago dos aluguéis subsequentes, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

§9º - No ato do pagamento, a LOCATÁRIA descontará do valor dos aluguéis subsequentes as despesas de responsabilidade do LOCADOR que comprovadamente tenha realizado e pago e que não tenham sido ressarcidas pelo LOCADOR, tais como os reparos destinados a recuperar as condições de habitabilidade do imóvel.

§10 - Ficam sob inteira responsabilidade do LOCADOR, os prejuízos decorrentes de pagamento incorreto devido à falta de informação ou de atualização dos dados bancários.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

A LOCATÁRIA, observado, no que couber, o disposto no art. 23 da Lei nº 8.245/1991, obriga-se a:

- a. Cumprir fielmente as cláusulas avençadas neste contrato;
- b. Efetuar o pagamento dos aluguéis na forma da Cláusula Oitava, após “Atesto” de plena execução contratual, pelo gestor do contrato, no recibo de cobrança;
- c. Entregar ao LOCADOR correspondências, intimações, documentos de cobrança, de tributos, carnês de pagamento de prestações, ainda que dirigidos à LOCATÁRIA, que não fazem parte de sua alçada;
- d. Autorizar o LOCADOR ou seu representante a vistoriar o imóvel, mediante solicitação prévia e em dia e horário acordado com a LOCATÁRIA;
- e. Pagar as despesas de água, energia elétrica, esgoto, telefone e respectivas multas por atraso no pagamento ou por não pagamento, cujo consumo corresponda ao período de locação objeto deste contrato;
- f. No ato de entrega das chaves por devolução do imóvel, apresentar comprovante de quitação das contas de água e luz dos últimos dois meses, assinar o Termo de Entrega das Chaves, acompanhar e assinar o Termo de Vistoria do imóvel;
- g. 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;
- h. Consentir com a realização de obras ou reparos urgentes que estejam a cargo do LOCADOR, sendo-lhe assegurado o abatimento do valor do aluguel, proporcional ao período excedente, caso durem mais de 10 (dez) dias, ou a rescisão do contrato, caso superior a 30 (trinta) dias;
- i. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- j. Averbar o presente contrato no Registro de Imóveis competente, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, para fins de cumprimento do disposto no §4º da Cláusula Quarta e na Cláusula Décima Quarta;
- k. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e benfeitorias, na forma da Cláusula Décima Primeira;

1. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como eventuais turbações de terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O LOCADOR, observado, no que couber, o disposto no art. 22 da Lei nº 8.245/1991, obriga-se a:

- a. Cumprir fielmente o objeto do presente contrato, conforme estipulado em suas cláusulas e na legislação em vigor;
- b. Entregar o imóvel à LOCATÁRIA dentro do prazo definido, plenamente reformado, limpo e sem entulhos, em perfeitas condições de uso, respondendo pelos vícios e defeitos decorrentes da obra sob sua responsabilidade que afetem as condições de habitabilidade;
- c. Manter, durante todo o período da locação do imóvel, os serviços de manutenção preventiva e corretiva do sistema de geração próprio de energia elétrica (grupo gerador e transformador), elevadores, água do poço artesiano e iluminação das escadarias, bem como os custos decorrentes.
- d. Fornecer à LOCATÁRIA recibo de pagamento, discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- e. São reparos sob responsabilidade do LOCADOR, exemplificativamente: pintura inicial do imóvel ou de parcela deste, troca de telhas ou forros danificados, correções de infiltrações ou vazamentos, reparos na parte hidrossanitária e elétrica, consertos em portas, janelas, pisos danificados, e outros de mesma natureza;
- f. Providenciar o recolhimento aos cofres da União das despesas sob sua responsabilidade que porventura tenham sido arcadas pela LOCATÁRIA, tais como os reparos descritos na alínea “b” desta Cláusula;
- g. Autorizar o desconto das despesas de que trata a alínea “c” desta Cláusula no valor dos aluguéis, e seu recolhimento ao Erário, caso não tenham sido providenciadas pelo LOCADOR ou ressarcidas pelo LOCADOR à LOCATÁRIA;
- h. Comunicar à LOCATÁRIA, de imediato, qualquer ocorrência ou risco iminente ou futuro que possa interferir na plena execução do presente contrato ou na livre posse do imóvel, tais como a ocorrência de execuções fiscais ou trabalhistas, hipotecas e penhoras, assim como a intenção de transferência do domínio ou da posse indireta do imóvel, e sua efetivação;
- i. Acatar as normas internas de interesse da LOCATÁRIA durante a execução do presente instrumento;
- j. Quitar imediatamente débitos de água, energia elétrica, esgoto, telefone, dentre outros, correspondentes a período anteriores à data de início do pagamento dos aluguéis e conclusão da obra, de modo a impedir o corte do fornecimento à LOCATÁRIA;
- k. Responsabilizar-se pelo pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, e de taxas, como TRSD – Taxa de Resíduos Sólidos Domiciliares, assim como qualquer outro tributo e taxa dessa natureza que venha a ser criado a partir da data de assinatura deste instrumento;
- l. Garantir, durante todo o período de locação, o uso pacífico do imóvel;
- m. Fornecer à LOCATÁRIA, caso esta solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega pelo LOCADOR, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- n. Responsabilizar-se por danos causados à LOCATÁRIA e a terceiros, por culpa ou dolo do LOCADOR, durante execução do contrato ou em conexão com este, inclusive os que resultarem de sinistros decorrentes da reforma levada a efeito, de defeitos ou avarias no imóvel ou em suas

instalações e que já existiam antes da vigência deste contrato e não tenham sido comunicados expressamente à LOCATÁRIA. Não reduz essa responsabilidade, a fiscalização ou o acompanhamento pela LOCATÁRIA.

- o. Arcar com todos os prejuízos advindos de perdas e danos, incluindo despesas judiciais e honorários advocatícios, resultantes de ações judiciais a que a LOCATÁRIA for compelida a responder, caso o ato da Locação, de alguma forma, viole direitos de terceiros;
- p. Manter, durante toda a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, autorizadas ou não pelo LOCADOR, e as benfeitorias úteis introduzidas pela LOCATÁRIA com autorização prévia e expressa do LOCADOR, serão indenizáveis, de acordo com o art. 35 da Lei n. 8.245/1991 e arts. 578 e 1.219 da Lei n. 10.406/2002.

§1º - A indenização será paga imediata e integralmente, podendo, mediante consentimento da LOCATÁRIA, ser descontada, de maneira parcelada, em percentuais do valor mensal da locação.

§2º - A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel objeto desta contratação, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, sem ônus ao LOCADOR, desde que não decorram de obrigação legal ou contratual por esta assumida.

§3º - As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis nem ensejaram a retenção do imóvel, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, ao término da locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

Finda a locação, o imóvel será devolvido ao LOCADOR nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, salvo os desgastes naturais do uso normal, e acrescidas das benfeitorias necessárias e úteis realizadas com o consentimento do LOCADOR e por esta indenizadas.

Parágrafo único - Os objetos desmontáveis, tais como lambris, biombos, divisórias, tapetes, cofre construído, lustres, aparelhos de ar condicionados e coisas afins, poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, a qualquer tempo durante a vigência contratual, ou em até 30 (trinta) dias após o término do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA VISTORIA

No termo inicial e no término da locação serão elaborados termos de vistoria do imóvel, um em cada período, com a descrição detalhada das características e do estado de conservação do imóvel, além de expressa referência a eventual vício ou defeito.

Parágrafo único - Os termos de vistoria serão rubricados e assinados pelo LOCADOR e pelo gestor do contrato, ou outro servidor designado pela LOCATÁRIA, fazendo parte integrante deste contrato, independentemente de descrição.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA AVERBAÇÃO

A LOCATÁRIA promoverá a averbação do contrato no Registro de Imóveis competente, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contado da data de sua assinatura, para fins de cumprimento do art. 169, inciso III, da Lei nº 6.015/1973, que dispõe sobre os registros públicos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

A LOCATÁRIA indicará o gestor do contrato, dentre servidores de seu quadro funcional, a quem incumbirá o acompanhamento e a fiscalização do contrato, a quem incumbirá:

- a. Fiscalizar a plena execução do objeto desta contratação pelo LOCADOR e registrar, nos autos do PAe SEI correspondente, todas as ocorrências referentes à sua execução;
- b. Receber, conferir e atestar os documentos de cobrança, assim como verificar a manutenção da regularidade do LOCADOR;
- c. Manter contato com o LOCADOR, nos assuntos pertinentes à execução do contrato, tais como ocorrências, prorrogações, reajustes, indenizações, regularidade documental, dentre outras;
- d. Comunicar à administração da LOCATÁRIA as ocorrências registradas, sugerindo, de maneira fundamentada, a adoção de providências ou a aplicação de penalidades.

§1º - Os assuntos referentes a presente locação serão reportados pelo LOCADOR ao gestor do contrato designado.

§2º - As decisões e providências que ultrapassarem a competência do gestor do contrato deverão ser solicitadas ao seu superior hierárquico imediato, em tempo hábil, para a adoção das medidas pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Por descumprimento parcial ou total das obrigações contratuais assumidas neste instrumento, o LOCADOR ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e da obrigação de ressarcimento por eventuais perdas e danos, às seguintes penalidades:

- a. Advertência, nas hipóteses de faltas ou irregularidades leves a ser apurada pelo gestor do contrato;
- b. Multa de:
 - i. 3% (três por cento) sobre o valor mensal do contrato, computada diariamente, no caso da LOCATÁRIA ficar impossibilitada, total ou parcialmente, de utilizar o imóvel por ocorrência, de qualquer natureza, que resulte de ato omissivo ou comissivo do LOCADOR, culposo ou doloso; ou por ocorrência que a esta caberia evitar ou corrigir, tempestivamente, em razão de disposição contratual ou legal. Sobrevindo da ocorrência, a rescisão do contrato por força da ocorrência, aplicar-se-á a multa disposta na subalínea “ii”;
 - ii. 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, nas hipóteses de interrupção do contrato de locação por parte do LOCADOR, ou quando esta recusar-se a mantê-lo ou ensejar motivos, por sua culpa ou dolo, que impossibilitem a continuidade do uso do imóvel pela LOCATÁRIA, sem prejuízo da aplicação concomitante das demais penalidades do artigo 87 da Lei nº 8.666/93;
 - iii. 1% sobre o valor mensal do contrato, por ocorrência, no caso da LOCATÁRIA não manter as condições de habilitação contratual, bem como não manter a regularidade do imóvel.
- c. Suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a LOCATÁRIA, pelo prazo de até 2 (dois) anos, nas hipóteses de faltas graves culposas a ser apurada pelo gestor do contrato;
- d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos casos de faltas graves dolosas ou má-fé, subsistindo 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 ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos resultantes e desde que decorrido o prazo da sanção aplicada com base na alínea anterior.

§1º - A LOCATÁRIA poderá reter dos créditos os valores para assegurar o pagamento de indenizações e ressarcimentos devidos pelo LOCADOR, originados em quaisquer descumprimentos injustificados das obrigações assumidas, os quais gerem custos em virtude de eventual aquisição ou contratação emergenciais junto a terceiros, sem prejuízo das demais sanções contratuais (Acórdão TCU nº 567/2015-Plenário).

§2º - A multa eventualmente imposta ao LOCADOR será automaticamente descontada da fatura a que fizer jus, após o regular procedimento de apuração de responsabilidade, garantindo o contraditório e a ampla defesa.

§3º - O valor da multa será corrigido pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – SELIC para títulos federais, acumulada mensalmente - até o último dia do mês anterior ao do pagamento - e de 1% (um por cento) no mês de pagamento (art. 29 e 30 da Lei 10.522/2002 e Acórdão TCU nº 1.603/2011-Plenário).

§4º - No caso de o valor de pagamento a que fizer jus o LOCADOR não for suficiente para cobrir o montante da multa ou da condenação aplicadas, aquele valor será recolhido ao Tesouro Nacional, devendo o saldo do valor das penalidades aplicadas ser recolhido através de GRU à Conta Única do Tesouro Nacional no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, contados da notificação do responsável, sob pena de inscrição na Dívida Ativa da União (Lei n. 6.830/80).

§5º - A aplicação de penalidade será precedida de prazo para o LOCADOR apresentar defesa prévia, não inferior a 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato, cabendo recurso de sua aplicação, nos termos do art. 109 da Lei n. 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA ALTERAÇÃO

Este contrato pode ser alterado nos casos previstos no artigo 65 da Lei n. 8.666/1993, desde que haja interesse da LOCATÁRIA, com a apresentação das devidas justificativas, lavrando-se para isso Termo Aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

O presente contrato poderá ser rescindido nos seguintes casos:

- a. Unilateralmente pela LOCATÁRIA, formalizado por ato unilateral e escrito da Administração, com as consequências contratuais e as previstas em lei ou regulamento, conforme o caso, nas seguintes situações:
 - i. Inexecução total ou parcial provocado pelo LOCADOR;
 - ii. No interesse da Administração, devidamente justificado;
 - iii. Ante a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato;
 - iv. Nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93;
 - v. Ocorrendo a superveniência de fato que caracterize risco à posse do imóvel pela LOCATÁRIA, ou ao cumprimento dos prazos de entrega da obra e condições estabelecidos neste contrato, tais como ações judiciais envolvendo o imóvel, hipotecas ou penhora.
- b. Amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo da licitação, desde que haja conveniência para a Administração; e
- c. Judicial, nos termos da legislação.

§1º - Quando a rescisão ocorrer com base nos incisos XII a XVII do artigo 78, da Lei nº 8.666/93, sem

que haja culpa do LOCADOR, será esta ressarcida dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

§2º - A LOCATÁRIA será ressarcida dos prejuízos decorrentes de eventual rescisão contratual, quando ocasionada por culpa do LOCADOR.

§3º - Depois dos primeiros 30 (trinta) meses de vigência e ocorrendo a prorrogação do contrato, a LOCATÁRIA poderá a qualquer momento rescindi-lo e devolver o imóvel, mediante simples notificação com 30 (trinta) dias de antecedência, não tendo o LOCADOR, nesse caso, direito a qualquer espécie de multa ou indenização, tais como perdas e danos ou lucros cessantes.

§4º - Nos casos de rescisão amigável, a LOCATÁRIA definirá o prazo de que necessita para liberação do imóvel, de modo a não acarretar prejuízos à prestação jurisdicional, fazendo constar no termo de rescisão.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA PUBLICAÇÃO

De conformidade com o parágrafo único do art. 61 da Lei n. 8.666/93, o presente instrumento será publicado no Diário Oficial da União, em forma de extrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO

As questões ou dúvidas decorrentes da execução deste contrato, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas na Justiça Federal, no foro da cidade de Porto Velho/RO, na Seção Judiciária do Estado de Rondônia, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E para firmeza e validade do que aqui ficou estipulado, e por estarem as partes certas, justas e contratadas, de pleno acordo, foi lavrado o presente contrato em ambiente virtual SEI, para uma única finalidade de direito, o qual, depois de lido e achado conforme, segue assinado eletronicamente pelas partes contratantes, para que surta os efeitos legais.

ALINE FREITAS DA SILVA
Diretora da Secretaria Administrativa
Pela Locatária

MARIA DA GLÓRIA MULAR DE SOUZA
Proprietária
Pelo Locador



Documento assinado eletronicamente por **Aline Freitas da Silva, Diretor(a) de Secretaria Administrativa**, em 07/01/2019, às 18:23 (horário de Brasília), conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Maria da Glória Mular de Souza, Usuário Externo**, em 09/01/2019, às 18:53 (horário de Brasília), conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://portal.trf1.jus.br/portalf1/servicos/verifica-processo.htm> informando o código verificador **7431223** e o código CRC **30544739**.