



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO AMAZONAS

CONTRATO n.º 025/2014

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE
LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM A
UNIÃO, POR INTERMÉDIO DA PROCURADORIA
DA REPÚBLICA NO ESTADO DO AMAZONAS, E
A EMPRESA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO
LTDA.**

A **UNIÃO**, por intermédio da **PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO AMAZONAS**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.989.715/0008-89, situada na Av. André Araújo, 358 - Aleixo, Manaus (AM), neste ato representada por sua Secretária Estadual, Sra. **FLÁVIA MANARTE HANNA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 639.799.262-49, RG 0953636-1 (SSP/AM), designada por meio da Portaria PR/AM 177, de 06.12.2013, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE** e, de outro lado, a empresa **CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA - CVN**, inscrita no Cádastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o número 11.072.262/0001-88, Avenida Ayrão, 766 - loja 11 - Centro, cidade de Manaus, Estado do Amazonas, que apresentou os documentos exigidos por lei, neste ato representada pelo Sr. **ROMMEL MAKAREM NADAF**, brasileiro, casado, empresário, RG nº 0659245-7, emitido pela SSP/AM em 04/02/2002, CPF nº 404.965.542-04, residente e domiciliado nesta cidade, daqui por diante designado simplesmente **CONTRATADA**, tendo em vista o que consta no Processo n.º 1.13.000.000601/2014-12, resolvem celebrar o presente contrato de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL**, que será regido pela Lei 8.666, de 21 de junho de 1993, suas alterações e demais legislações pertinentes e também, pelas cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel comercial, com as seguintes especificações: área construída de 2.290 metros quadrados, contendo 04 (quatro) pavimentos, 20 (vinte) vagas de estacionamento para visitantes e 40 (quarenta) vagas de estacionamento cobertas para servidores, sistema de tratamento de efluentes, poço artesiano, sistema de detecção de fumaça e incêndio, sistema de irrigação, 02 (dois) elevadores, shaft de serviço para ar condicionado central e subestação de energia elétrica, situado à avenida Ephigênio Salles, 1570 - Aleixo, CEP 69.060-20, na cidade de Manaus, destinado à instalação do Anexo da Procuradoria da República no Estado do Amazonas.

Parágrafo

o Primeiro - O imóvel objeto deste Contrato está registrado sob a matrícula n.º 8.179 (R.08), Manaus, 17 de maio de 2011, Cartório do Registro de Imóveis e Protesto de Letras (1º Ofício), Livro n.º 2 - Registro Geral Certidão.

Parágrafo Segundo - A edificação deverá ser entregue com as seguintes adaptações, sem custo adicional para a **CONTRATANTE**: escada de acesso para o público; espaço preparado para instalação de elevador para pessoas com dificuldade de locomoção; *layout* de divisórias montado, conforme especificações da **CONTRATANTE**; cabeamento lógico estruturado; auditório; banheiros privativos no segundo andar e sistema de climatização com equipamentos instalados.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE DE LOCAÇÃO

O imóvel objeto da presente locação será destinado a atender as necessidades da Procuradoria da República no Estado do Amazonas, não sendo permitida, sob qualquer pretexto, a sublocação, transferência ou sub-rogação, no todo ou em parte, sendo nulo de pleno direito, qualquer ato praticado com esse fim, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, sem prejuízo das demais cominações previstas neste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A locação de imóvel, consubstanciada no presente instrumento, foi objeto de dispensa de licitação, de acordo com o disposto no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, bem como nos documentos constantes do **Processo nº 1.13.000.000601/2014-12**, além de submeter-se aos preceitos de direito público, aplicando-se lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

CLÁUSULA QUARTA – DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

A presente locação obedecerá ao estipulado neste contrato, bem como a obrigação assumida na proposta do LOCADOR, datada de 17/09/2014, constante da fl. 128 do **Processo Administrativo nº 1.13.000.000601/2014-12** e que, independentemente de transcrição, faz parte integrante e complementar deste Contrato, no que não o contrarie.

CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

A LOCATÁRIA poderá realizar no imóvel benfeitorias necessárias, úteis e/ou voluptuárias.

Parágrafo Primeiro – As benfeitorias necessárias, realizadas independentemente do consentimento do LOCADOR, serão indenizadas e permitirão à LOCATÁRIA o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35, da lei nº 8.215/91 e o art. 578, do código civil.

Parágrafo Segundo – As benfeitorias úteis, desde que realizadas com o consentimento do LOCADOR, serão indenizadas e permitirão à LOCATÁRIA o exercício do direito de retenção.

Parágrafo Terceiro – As benfeitorias voluptuárias somente serão indenizadas caso o LOCADOR consinta com o seu pagamento. Não anuindo à indenização, a LOCATÁRIA poderá levantá-las, desde que o faça sem detrimento da coisa.

Parágrafo Quarto – Para fins de apuração das eventuais benfeitorias realizadas, fará parte deste instrumento o “Termo de Vistoria e Recebimento”, elaborado de comum acordo entre as partes, no qual serão descritas as condições em que o imóvel for entregue pelo LOCADOR e aceito pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O LOCADOR se obriga a cumprir fielmente o estipulado no presente instrumento e em especial:

- a) entregar à LOCATÁRIA o imóvel com suas pertencas sem qualquer restrição ou impedimento legal, sob pena de resolução do contrato e responsabilidade por perdas e danos, sem prejuízo das demais cominações legais cabíveis, e em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- c) responder pela manutenção e recuperação da estrutura integral do prédio, bem como pelos vícios e defeitos, ocultos ou não, no imóvel ou em suas instalações e equipamentos, anteriores à locação, prestando toda a assistência técnica, bem assim efetuando a manutenção corretiva e preventiva relativas a estes vícios, sem ônus adicionais para a LOCATÁRIA, respondendo ainda pelos danos causados a este, decorrente do disposto neste item;
- d) resguardar a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada;

- e) garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- f) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- g) pagar os impostos, taxas e encargos que direta ou indiretamente venham a incidir sobre o imóvel ora locado, durante o prazo de locação;
- h) fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- i) manter durante a execução do Contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- j) registrar este contrato no Cartório de Registro de Imóveis em que o imóvel possuir matrícula.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

A LOCATÁRIA se obriga a cumprir fielmente o estipulado no presente instrumento e em especial:

- a) efetuar os pagamentos ao LOCADOR no prazo estabelecido neste Contrato, após o cumprimento das formalidades legais;
- b) servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- c) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, ressalvadas as benfeitorias realizadas e as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- d) levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, visitantes ou prepostos;
- f) não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo no caso de benfeitorias necessárias;
- g) entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;
- h) pagar as despesas de telefone, de consumo de energia elétrica e de água do imóvel locado, durante o período de vigência do Contrato;
- i) permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e de hora, de acordo com as disponibilidades decorrentes das finalidades de uso.

PARÁGRAFO ÚNICO – A LOCATÁRIA nomeará fiscal para fazer a fiscalização e o acompanhamento da execução deste Termo, devendo fazer anotações e registros de todas as ocorrências, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados, bem como atestar as faturas.

CLÁUSULA OITAVA – DO PREÇO

O valor mensal da locação objeto deste Contrato é de **R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)**.

CLÁUSULA NONA – DO PAGAMENTO

A LOCATÁRIA efetuará o pagamento do aluguel por meio de depósito em conta-corrente, através de ordem bancária, na conta 79749-9, agência 3726, do Banco Bradesco (código - 237), até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao uso do imóvel, mediante a entrega do documento de cobrança pelo

LOCADOR, a ser emitido até o último dia útil do mês anterior ao do pagamento.

Parágrafo Primeiro – O pagamento será realizado mediante a apresentação de Recibo, em nome da Procuradoria da República no Estado do Amazonas - CNPJ nº 26.989.715/0008-89, e das Certidões de Regularidade Fiscal em nome do LOCADOR.

Parágrafo Segundo – A LOCATÁRIA realizará as devidas retenções de tributos definidas na legislação vigente.

Parágrafo Terceiro – A liberação para pagamento do aluguel ficará condicionada ao atesto do fiscal do contrato, conforme disposto nos artigos 67 e 73 da Lei nº 8.666/93, que deverá ocorrer até o 5º (quinto) dia útil do mês do pagamento do aluguel.

Parágrafo Quarto – Qualquer atraso ocorrido na apresentação do documento de cobrança, ou dos documentos exigidos como condição para pagamento por parte do LOCADOR, importará em prorrogação automática do prazo de vencimento da obrigação da LOCATÁRIA.

Parágrafo Quinto – Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR, enquanto estiver pendente a liquidação de qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade.

Parágrafo Sexto – Caso haja atraso injustificado no pagamento por parte da LOCATÁRIA, o valor do aluguel será acrescido da taxa de juros moratórios, que neste caso será a do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, por ser ela a que incide como juros moratórios dos tributos federais (arts. 13 da Lei 9.065/95, 84 da Lei 8.981/95, 39, § 4o, da Lei 9.250/95, 61, § 3o, da Lei 9.430/96 e 30 da Lei 10.522/02).

PARÁGRAFO ÚNICO – O pagamento do aluguel iniciar-se-á da entrega do imóvel com todas as adequações negociadas devidamente cumpridas e atestadas pelo Órgão.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE DE PREÇOS

O preço inicialmente contratado poderá ser reajustado, mediante prévia avaliação e negociação entre as partes, observados os preços praticados no mercado, bem como a **periodicidade mínima de 01 (um) ano contada do início da vigência deste Termo ou da data do último reajuste**, tendo como limite máximo a variação do IGP/DI-FGV, ou em conformidade com outros dispositivos legais que venham a ser editados pelo poder público.

PARÁGRAFO ÚNICO – Quando houver reajuste, os cálculos elaborados pelo LOCADOR deverão ser encaminhados previamente para exame da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a execução do presente contrato correrão, no presente exercício, à conta do elemento de despesa: 3.3.90.36, Programa de Trabalho Defesa do Interesse Público no Processo Judiciário, Plano Interno MBIESTADOS1, constante do Orçamento Geral da União para este fim e, no próximo exercício, à conta da dotação orçamentária prevista para atender despesas da mesma natureza.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O presente Contrato terá **vigência de 60 (sessenta) meses**, a contar do dia 01/11/2014 até 01/11/2019.

Parágrafo Primeiro - Caso haja interesse na prorrogação deste instrumento, a LOCATÁRIA deverá comunicar ao LOCADOR, manifestando-se por escrito, no mínimo 30 (trinta) dias antes do término da vigência.

Parágrafo Segundo - Caso não haja interesse de quaisquer das partes na prorrogação do instrumento, fica reservado à LOCATÁRIA o direito ao prazo de 90 (noventa) dias, após o término do Contrato, para desocupar o imóvel, o qual pagará o aluguel no período em que estiver ocupando o imóvel.

Parágrafo Terceiro – As partes expressamente acordam a manutenção da vigência contratual até seu término final, no caso de alienação do imóvel nos termos do art. 8º, da Lei nº 8.245/91, ficando imputado ao LOCADOR a obrigação de averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel no Cartório competente, com posterior comprovação à LOCATÁRIA, no prazo de 20 (vinte) dias contados da data de

assinatura do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a LOCATÁRIA tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

PARÁGRAFO ÚNICO – O direito de preferência da LOCATÁRIA caducará caso não manifeste, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS PENALIDADES E RECURSOS

Nos casos de descumprimento do contrato por parte do LOCADOR, com fulcro nos artigos 86 e 87 da Lei 8.666/93, a LOCATÁRIA poderá aplicar ao LOCADOR multa equivalente à razão de 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor total do Contrato, por dia de atraso, não podendo o valor máximo da multa exceder a 10% (dez por cento) do valor total do contrato, garantido o direito à ampla defesa e ao contraditório.

Parágrafo Primeiro – Fica o LOCADOR obrigado a recolher, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da comunicação oficial, por meio de Guia de Recolhimento da União – GRU, o valor da multa aplicada, devendo entregar, no mesmo prazo, o comprovante do recolhimento à LOCATÁRIA.

Parágrafo Segundo – Caso o LOCADOR não recolha o valor da multa dentro do prazo estabelecido, este valor poderá ser descontado do valor do aluguel subsequente, ou cobrado judicialmente, acrescido dos índices para os débitos fiscais e de juros moratórios de 0,5% (meio por cento) ao mês, calculados sobre o valor da multa.

Parágrafo Terceiro - Da aplicação da penalidade prevista nesta cláusula caberá recurso no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da intimação do ato.

Parágrafo Quarto – Caso a LOCATÁRIA devolva o imóvel antes do término do prazo de vigência deste Termo, poderá pagar a multa equivalente a 01 (um) mês de aluguel ao LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO

A inexecução total ou parcial deste contrato por parte do LOCADOR assegurará à LOCATÁRIA o direito de rescisão nos termos do artigo 77 da Lei nº 8.666/93, de 21 de junho de 1993 e suas alterações, bem como nos casos citados no artigo 78 da mesma lei, garantida a prévia defesa sempre mediante notificação por escrito.

PARÁGRAFO ÚNICO - A rescisão também se submeterá ao regime previsto no artigo 79, seus incisos e parágrafos, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS ALTERAÇÕES

Este contrato poderá ser alterado por meio de termos aditivos, na ocorrência de quaisquer dos fatos estipulados no Art. 65 da Lei nº 8.666/93.

PARÁGRAFO ÚNICO – Nos termos do art. 62, §3º c/c o art.58, I da Lei 8.666/03, a LOCATÁRIA poderá modificar o contrato unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES

Os atos de comunicação entre as partes, relativamente à execução deste contrato, serão formalizados através de documentos escritos, devendo o destinatário cientificar o recebimento.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caso a parte se recuse ao recebimento formal da comunicação/notificação, o fato será atestado por 2 (duas) testemunhas idôneas, presentes no ato da entrega do documento, valendo como prova de seu recebimento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA VALIDADE

Este contrato somente terá validade depois de aprovado pelo Procurador-Chefe da PR/AM, no uso da competência e publicado seu extrato no Diário Oficial da União, conforme dispõe o Artigo 20, de Decreto nº 3.555, de 08/08/2000.

PARÁGRAFO ÚNICO - Incumbirá a **CONTRATANTE** à sua conta e no prazo estipulado no art. 20 do Decreto nº 3.555, de 08/08/2000, a publicação do extrato deste contrato e dos eventuais termos aditivos no Diário Oficial da União.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO

Fica eleito o foro da Seção Judiciária da Justiça Federal da Capital do Estado do Amazonas, para dirimir as questões derivadas deste Contrato.

E por estarem de acordo, depois de lido e achado conforme, foi o presente Contrato, lavrado em 02 (duas) vias de igual teor e forma, assinado pelas partes e testemunhas abaixo.

Manaus, 20 de outubro de 2014.

CONTRATANTE:

Flávia Hanna
FLÁVIA MANARTE HANNA
Secretária Estadual da PR/AM

CONTRATADA:

Rommel
ROMMEL MAKAREM NADAF
Representante Legal

Testemunhas:

Nome: <u>NAYKSON DE D. RODRIGUES</u>	Assinatura
CPF: <u>835.063.772-53</u>	<u>Naykson de D. Rodrigues</u>
Nome: <u>Amanda Guedes Pereira</u>	Assinatura
CPF: <u>942156695-53</u>	<u>Amanda G. Pereira</u>

Ratifico a contratação.
20/10/2014

Tatiana Almeida de Andrade Dornelles
Tatiana Almeida de Andrade Dornelles
Procuradora-Chefe