

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº XXX/2024/IDARON

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº XXXX/2024/IDARON QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA DE DEFESA SANITÁRIA AGROSILVOPASTORIL DO ESTADO DE RONDÔNIA – IDARON E O SENHOR CLAUDENIR PEREIRA FIRMINO.

Aos vinte e nove dias do mês de novembro do ano de 2024, a **AGÊNCIA DE DEFESA SANITÁRIA AGROSILVOPASTORIL DO ESTADO DE RONDÔNIA - IDARON**, CNPJ n. 03.092.697/0001-66, sediada na Avenida Farquar, n. 2986, Bairro Pedrinhas – Palácio Rio Madeira, Ed. Rio Cautário, Curvo 02, 5º andar, Porto Velho/RO, CEP 76.810-470, neste ato por seu Presidente, **Sr. JULIO CESAR ROCHA PERES**, brasileiro, casado, servidor público estadual, portador do RG n. 57.***.90 - SSP/PR e do CPF/MF n. 637.***.***.53, residente e domiciliado na cidade de Porto Velho/RO, no uso das atribuições conferidas pela Lei Complementar n. 215 de 19 de julho de 1999, doravante denominada **LOCATÁRIA** e, do outro lado, o **Sr. CLAUDENIR PEREIRA FIRMINO**, portador do RG n. 43***3 SSP/RO, e do CPF n. ***.211.772-**, residente e domiciliado no Município de Ji-Paraná, denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente CONTRATO, proveniente de inexigibilidade de Licitação, com fundamento no art. 74, inciso V da Lei Nº 14.133/2021, que atende o Processo Administrativo nº. **0015.015711/2024-03**, regulando-se pela Lei Federal nº. 14.133 de 01/04/2021 e suas alterações, bem como a Justificativa e o Termo de Referência constantes do processo, além dos demais dispositivos e legislações aplicáveis à espécie e pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. O objeto deste Contrato é a contratação de aluguel de imóvel com no mínimo 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída, terreno murado, devendo, ainda, conter no mínimo 02 (duas) salas para atividades administrativas, 01(um) banheiro/sanitário social adaptado para pessoas com necessidades especiais, 01 (uma) copa/cozinha, rede telefônica, elétrica, hidráulica e instalação para suportar aparelhos de ar condicionados, devendo o imóvel estar localizado próximo a pontos de recolhimento das taxas da Agência (bancos e/ou casas lotéricas), incluso a manutenção preventiva e corretiva, despesa municipais como IPTU, taxa de coleta de lixo e pintura na fachada padrão da Agência IDARON, no distrito de Nova Londrina/RO, para locação pelo período de **12 (doze) meses**.

1.1. Integra a este Contrato, devidamente assinado e rubricado, o Termo de Referência IDARON-GECC (0055044505).

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR

2.1. O valor mensal do aluguel é de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, totalizando o valor **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)**. Podendo ser prorrogada conforme legislação vigente.

2.2. Baseado no Decreto n. 1.054, de 7 de fevereiro de 1994 e Lei n. 10.192/2001, este Contrato será reajustado a cada 12 meses, pelo índice do IGP-M/FGV, contados a partir da data de vigência deste contrato, mediante termo aditivo ao contrato. Devendo o locador solicitar o reajuste após o período indicado.

2.3. Fica estabelecida a inaplicabilidade do índice de reajuste do IGP-M/FGV em caso de deflação, permanecendo inalterado o valor da locação para o período em que o referido indexador resultar negativo.

2.4. Nos termos do art. 104, inciso IV e 137 da Lei nº 14.133/21, poderá haver revisão deste Contrato para restabelecer a relação pactuada inicialmente entre os encargos do LOCADOR e a retribuição da LOCATÁRIA para a sua justa remuneração, objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial deste Contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PAGAMENTO.

3.1. O LOCADOR deverá emitir o recibo em nome da Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON, CNPJ nº 03.092.697/0001-66, com endereço Avenida Farquar, nº 2986, Bairro Pedrinhas – Palácio Rio Madeira, Ed. Rio Cautário, Curvo 02, 5º andar, Porto Velho/RO, CEP 76.810-470.

3.2. O pagamento será feito ao locador, mediante Ordem Bancária após a atestação, pelo setor competente, do recibo apresentado, no prazo de até 10 (dez) dias úteis do mês subsequente, desde que os serviços estejam em conformidade com as exigências contratuais e não haja impeditivo imputável ao vencedor.

3.3. Nenhum pagamento será efetuado ao locador, enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito do reajustamento de preços ou correção monetária.

3.4. Na hipótese de haver irregularidades no cumprimento das obrigações do LOCADOR, a IDARON reterá os créditos a que aquela teria direito, até o limite do valor dos prejuízos causados à Administração, sem prejuízo das penalidades aplicáveis prevista no artigo 156 da Lei Nº 14.133/2021.

3.5. No caso do LOCADOR dar causa a atraso ou erro na apresentação dos documentos pertinentes à locação, ou a qualquer circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o CONTRATADO providencie as medidas saneadoras. Nas hipóteses previstas neste item, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus à LOCATÁRIA.

3.6. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que os encargos moratórios devidos pela LOCATÁRIA serão calculados por meio da 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 em atraso.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

Onde I = taxa percentual anual no valor de 6%.

CLÁUSULA QUARTA – DA ENTREGA E DA VIGÊNCIA

4.1. Este Contrato terá vigência de 12 (doze) meses, a partir da efetivação do contrato, podendo ser prorrogados por interesse das partes conforme legislação vigente.

4.2. Na vigência deste Contrato o imóvel, não poderá ser objeto de alienação e nem recair ônus sobre o mesmo.

4.3. Da entrega

4.4. O imóvel será entregue a Agência IDARON, para o responsável pela Unidade de Nova Londrina - RO, após a assinatura do contrato de locação ou do recebimento da Nota de Empenho.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. A despesa decorrente da contratação será coberta por recursos específicos consignados no orçamento da Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON, conforme previsão orçamentária NE - Nota de Empenho 2024NE001937 sob o n. SEI (0055113219).

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

6.1. O CONTRATADO obriga-se a:

6.2. Disponibilizar à IDARON imóvel para locação, para instalação da Unidade Local de Sanidade Animal e Vegetal do Município de Nova Londrina, **conforme objeto**.

6.3. Entregar o imóvel à contratante, em condições de uso e funcionamento, apto para os trabalhos a serem realizados de acordo com as especificações anotadas no Termo de Referência, no prazo estipulado no instrumento.

6.4. Recolher o Imposto Sobre Serviço (ISS) de competência municipal, e outros, se ocorrerem.

6.5. Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

6.6. O imóvel deve estar com os tributos devidamente pagos (IPTU e taxas), não devendo estar em atraso com as tarifas administrativas de energia elétrica e dos serviços de tratamento de água e esgoto.

6.7. O imóvel não pode estar sendo objeto de processo judicial e penhora judicial nem pode ser hipotecado.

6.8. O imóvel não pode ser objeto de alienação fiduciária e nem recair qualquer ônus sobre o mesmo.

6.9. Responsabilizar-se pela conservação e manutenção do imóvel, problemas na rede elétrica, hidráulica, esgoto, telhado, forro, pintura, piso, vícios ocultos e imperfeições pré-existentes são de responsabilidade do proprietário do imóvel, durante toda a vigência do contrato.

6.10. Corrigir desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

6.11. Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, como também as seguintes documentações elencadas no item **5.11.1** no caso de pessoa física e se for pessoa jurídica item **5.11.2** do Termo de Referência.

6.12. Pagar o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e Taxa de Coleta de Lixo que vierem a recair sobre o imóvel durante a vigência da locação;

6.13. Entregar o imóvel com a fachada pintada conforme padrão da Agência IDARON.

6.14. As especificações acima têm como base atual demanda da Unidade Local de Sanidade Animal e Vegetal, localizada no Distrito de Nova Londrina - RO da Agência IDARON.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

7.1. A CONTRATANTE obriga-se a:

7.2. Responsabilizar-se por zelar o bem imóvel locado;

7.3. Restituir o imóvel locado, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;

7.4. Pagar as contas do consumo de energia elétrica, água e telefone no que for pertinente ao período de locação;

7.5. A CONTRATANTE poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução nele de benfeitorias necessárias, quando o CONTRATADO, previamente notificada, houver se recusado a realizá-las;

7.6. Arcar com as despesas administrativas dos serviços de fornecimento de energia elétrica, tratamento e fornecimentos de água, de telefonia fixa e de outros serviços porventura contratados pela Agência necessários ao funcionamento da unidade e dos trabalhos da localidade, durante a vigência do contrato de locação.

7.7. Promover, por meio do Chefe da unidade de Nova Londrina, o acompanhamento e fiscalização do imóvel a ser locado, bem como a certificação dos recibos e encaminhamento dos mesmos à Unidade Central.

7.8. Efetuar o pagamento ao CONTRATADO, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidos em contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DA GESTÃO DESTE CONTRATO

8.1. Conforme art. 6 da Lei nº 14.133/21, este Contrato terá como Gestor o servidor JEFFERSON MARCOS N. BARBOSA, lotado na Gerência de Compras e Gestão de Contratos - GECC, e como Fiscal o Chefe da unidade de Nova Londrina, onde está o imóvel objeto da locação.

8.2. O Gestor poderá ser localizado na Avenida Farquar, nº 2986, Bairro Pedrinhas – Palácio Rio Madeira, Ed. Rio Cautário, Curvo 02, 5º andar, Porto Velho/RO, CEP 76.810-470.

CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES

9.1. Aos adjudicatários que descumprirem total ou parcialmente os contratos celebrados com a Administração Pública Estadual serão aplicadas as sanções previstas no Art. 156 da Lei Federal nº 14.133/21. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções, e demais cominações legais, com observância ao devido processo administrativo, respeitando-se o contraditório e a ampla defesa.

9.2 Em caso de inexecução parcial ou total das condições fixadas na licitação, execução imperfeita, inadimplemento contratual, não veracidade das informações ou mora de execução, erros ou atraso no fornecimento e quaisquer outras irregularidades, a Administração poderá, a seu critério, isolada ou cumulativamente, garantida a prévia defesa, aplicar à empresa adjudicatária as seguintes penalidades:

9.3 Advertência escrita – a comunicação formal ao fornecedor, advertindo-lhe sobre o descumprimento de obrigação legal assumida, cláusula contratual ou falha na execução dos serviços, determinando que seja sanada a impropriedade e, notificando que, em caso de reincidência, sanção mais elevada poderá ser aplicada.

9.4 Multa – que deverá observar os seguintes limites máximos:

9.5 A sanção de advertência e a imposição de multa até o limite de 5% (cinco por cento) do valor contratado poderá ser aplicada diretamente pelo servidor ou comissão responsável pela fiscalização, assim como a constituição em mora do contratado em caso de inexecução do contrato, conforme art. 185, § único, do Decreto nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

9.6 A aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do caput do art. 156 da Lei n. 14.133, de 2021, cumuladas ou não com multa, deverá ser precedida de processo administrativo, a ser conduzido por comissão integrada, no mínimo, por dois servidores públicos estáveis, e sua instauração compete: À autoridade máxima do órgão ou entidade responsável pela contratação; à Controladoria-Geral do Estado, que poderá instaurar ou avocar os processos administrativos, se presentes os indícios da prática de ato que possa acarretar a aplicação das sanções previstas na Lei Federal nº 12.846, de 2013.

9.7 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

9.8 A aplicação das sanções previstas nesta seção não exime a adjudicatária ou contratada da reparação integral do dano causado à Administração Pública.

9.9 A sanção prevista no inciso III do art. 156 será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do **caput** do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

9.10 A sanção prevista no inciso IV do **caput** deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do **caput** do art. 155 desta Lei, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do **caput** do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

9.11 De acordo com a gravidade do descumprimento poderá ainda a licitante se sujeitar à 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 contratado ressarcir a Contratante pelos prejuízos resultantes e depois de decorrido o prazo da sanção aplicada com base na legislação vigente.

9.12 Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III, V e VI, do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

9.13 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo

de 6 (seis) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos VIII, IX, X e XII da Lei 14.133/2021 bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave.

9.14 A aplicação das sanções de impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade será informada à Controladoria-Geral do Estado que deverá adotar as providências necessárias à implementação, manutenção e atualização de cadastro estadual de empresas punidas, além de zelar pela atualização das informações no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), observado o prazo do art. 161 da Lei Federal nº 14.133, de 2021 para a atualização dos cadastros.

9.15 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 os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, penalidades específicas e proporcionais a gravidade dos eventuais descumprimentos contratuais, de acordo com o Acórdão 1453/2009 Plenário – TCU.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO DESTE CONTATO

10.1 Sobre a rescisão contratual, o Termo de Contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas no art. 104, inciso IV e 137 da Lei nº 14.133/21, com as consequências indicadas no art. 139 da mesma Lei, sem prejuízo das sanções aplicáveis.

10.2 Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados, assegurando-se ao CONTRATADO o direito à prévia e ampla defesa.

10.3 O CONTRATADO reconhece os direitos da CONTRATANTE em caso de rescisão administrativa prevista no art. 139 da Lei nº 14.133/21.

10.4 A CONTRATANTE poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao CONTRATADO, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

10.5 Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral judicial.

10.6. Se a rescisão for unilateral ou amigável, deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente. E, em qualquer caso de rescisão, constará nos autos a respectiva e formal motivação, assegurando-se a ampla defesa e o contraditório.

10.3. A Contratante poderá conceder um prazo para que o Contratado regularize suas obrigações trabalhistas ou suas condições de habilitação, sob pena de rescisão contratual, quando não identificar má-fé ou a incapacidade da empresa de corrigir a situação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PRORROGAÇÃO

11.1. Findo o prazo contratual e não ocorrendo hipótese de rescisão ou denúncia, o presente Instrumento poderá ser prorrogado por igual período, através de Termo Aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FORÇA MAIOR E DO CASO FORTUITO

12.1. Ocorrendo fato novo decorrente de força maior e do caso fortuito, nos termos da legislação vigente, que obste o cumprimento dos prazos e demais obrigações estatuídas neste Contrato, ficará o CONTRATADO isenta das multas e penalidades pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ALTERAÇÃO

13.1. O presente Contrato poderá ser alterado, com as devidas justificativas, conforme art. 124 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

14.1. Os casos omissos serão resolvidos pelas partes em comum acordo, por meio de termo aditivo, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICAÇÃO

15.1. A LOCATÁRIA providenciará a publicação do extrato deste Contrato no Diário Oficial do Estado de Rondônia-DIOF.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Porto Velho - RO, para dirimir dúvidas e controvérsias oriundas deste Contrato, excluindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Para firmeza e como prova do acordado, este Termo de Contrato é lavrado, sendo depois de lido e achado conforme, assinado pelas partes, na presença das testemunhas.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

17.1. A Agência IDARON, denominada Ordenadora de Despesa (unidade contratante), é o órgão responsável pela identificação da demanda, requisição, processamento e pagamento da despesa. Será responsável pelo acompanhamento e certificação legal do contrato decorrente da licitação e providenciará a formalização de contrato, execução

orçamentária e financeira, diante dos respectivos comprovantes devidamente conferidos e atestados previamente pelo gestor do Contrato e Comissão de Recebimento.

17. 2. A contratante programará os meios necessários ao perfeito acompanhamento da execução contratual, expedindo regulamentos para a fiel execução do objeto pactuado e outros, colaborando com a harmonia e execução dos serviços, bem como com o funcionamento regular dos locais, sem dificultar as obrigações da contratada será responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. O CONTRATANTE poderá realizar acréscimos ou supressões nas quantidades inicialmente previstas, conforme disposto nos artigos 124, 125 e 126, da Lei nº. 14.133/21, respeitados os limites de artigo 125 da Lei 14.133/2021 e suas alterações, tendo como base os preços constantes da proposta da Contratada. As omissões, dúvidas e casos não previstos neste contrato, serão resolvidos e decididos aplicando as regras contratuais e a Lei 14.133/21 e suas alterações.

18.2. O presente CONTRATO não poderá contrariar lei ou jurisprudência consolidada ou contradição entre o Termo de Referência e este Contrato e, caso haja dúvidas sobre a aplicação dos seus termos, deverá ser aplicada a interpretação mais favorável à Administração.

18.3. Para firmeza e como prova do acordado, é lavrado o presente CONTRATO, que depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes, dele sendo extraídas as cópias que se fizerem necessárias para sua publicação e execução.

Porto Velho/RO, 29 de novembro de 2024.

JULIO CESAR ROCHA PERES

Presidente/IDARON

Locatária

CLAUDENIR PEREIRA FIRMINO

Proprietário do imóvel/Nova Londrina - RO

Locador