



MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE E MUDANÇA DO CLIMA
INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE
COORDENAÇÃO DE APOIO À GESTÃO REGIONAL 5

Rodovia Maurício Sirotsky Sobrinho, s/nº - KM 02 - Bairro Jurerê - Florianópolis - CEP 88053-700

Telefone:

Minuta de Contrato

Trata-se de documento adaptado a partir da Minuta de Contratos – Lei nº 14.133/21 – Contratação Direta – Serviços sem Dedicção Exclusiva de Mão-de-Obra, disponibilizado pela AGU (Atualização em junho/2022).

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº/.....,
QUE FAZEM ENTRE SI O INSTITUTO
CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA
BIODIVERSIDADE – ICMBIO E A BELA
PRAIA IMÓVEIS LTDA

O INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE (ICMBio), Autarquia Federal vinculada ao Ministério do Meio Ambiente, criado pela Lei nº 11.516, de 28 de agosto de 2007, com sede em EQSW 103/104, Complexo Administrativo Sudoeste, Setor Sudoeste, em Brasília/DF, CEP: 70.670-350, com jurisdição em todo Território Nacional, inscrito no CNPJ sob o nº 08.829.974/0001-94, por intermédio da sua **GERÊNCIA REGIONAL 5 - SUL**, sediada na Rodovia Jornalista Maurício Sirotsky Sobrinho, km 2, s/n, Bairro Jurerê - Florianópolis - SC, CEP: 88053-700, inscrito no CNPJ sob o nº **08.829.974/0012-47**, doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representada pelo Gerente Regional, Sr. **WALTER STEENBOCK**, nomeado pela Portaria MMA nº 851, de 07 de agosto de 2023, publicada no Diário Oficial da União em 08 de agosto de 2023, no uso das competências atribuídas pelo § 3º do art. 3º do Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019, c/c o art. 3º da Portaria MMA nº 385, de 12 de agosto de 2021; do inciso XV do art. 6º da Portaria ICMBio nº 2.384, de 9 de agosto de 2023, e a empresa **BELA PRAIA IMÓVEIS LTDA**, conforme atos constitutivos da empresa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.048.882/0001-07, sediada no município de Torres/RS, na Avenida Silva Jardim, nº 50, Sala 02, Bairro Centro, doravante designado **LOCADOR**, neste ato representada pelo sócio Administrador Francisco Javier Dominguez Parcero, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo SEI nº 02127.002867/2020-51 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 1991 e da Lei nº 14.133, de 2021, e da Instrução Normativa SEGES/ME nº 75, de 2021 e em conformidade com o Edital de Chamamento Público 02/2023/ COAGR-5 resolvem celebrar o presente Termo de Contrato para Locação de Imóvel, decorrente de *Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação n.001/2024*, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir estabelecidas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA –DO OBJETO (ART. 92, I E II)

1.1. O objeto do presente instrumento é a contratação de serviço de locação de imóvel situado na Avenida Independência, nº 609, Praia da Cal, no Município de Torres/RS, para abrigar a sede administrativa do Refúgio de Vida Silvestre Ilha dos Lobos, nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2. Objeto da contratação:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOT
1	Locação de imóvel para abrigar a sede administrativa do Refúgio de Vida Silvestre Ilha dos Lobos em Torres/RS.	4316	serviço	60 meses	R\$ 8.000,00	R\$ 480.000,00

1.3. São anexos a este instrumento e vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- 1.3.1. O Termo de Referência que embasou a contratação;
- 1.3.2. O Edital de Chamamento Público e a Autorização de Contratação Direta.
- 1.3.3. A Proposta do Locador; e
- 1.3.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO RESPALDO JURÍDICO:

2.1. O respaldo jurídico do presente Termo encontra-se consubstanciado no Chamamento Público nº 002/2023/COAGR-5/ ICMBio, Processo Administrativo SEI nº 02127.002867/2020-51 . Na forma prevista na Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e na Lei Federal nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), de 18 de outubro de 1991.

3. CLÁUSULA TERCEIRA– VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO.

3.1. O prazo de vigência da contratação é de 60 (sessenta) meses, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado por interesse das partes por até 10 anos, conforme artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

3.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da emissão do Termo de Recebimento Definitivo e entrega das chaves, precedido de vistoria final do imóvel.

3.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o Locador ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

3.2.1. 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;

3.2.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 6 (seis) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

3.3. 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.

4. **CLÁUSULA QUARTA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (ART. 92, IV, VII E XVIII)**

4.1. O regime de execução contratual, o modelo de gestão, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

4.2. Por força do §8º do Art. 2º, da Portaria 179/2019 com redação dada pela Portaria 5.168/2021, os contratos de locação ficam sujeitos a revisão do contrato, de forma a possibilitar a readequação do espaço locado em razão do implemento de programa de gestão de teletrabalho.

5. **CLÁUSULA QUINTA - SUBCONTRATAÇÃO**

5.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

6. **CLÁUSULA SEXTA– PAGAMENTO (ART. 92, V E VI)**

6.1. **PREÇO**

6.1.1. O valor mensal do aluguel é de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), perfazendo o valor anual de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).

6.1.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias fixas diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, taxa de administração ou quaisquer outros encargos incidentes.

6.2. **FORMA DE PAGAMENTO**

6.2.1. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo Locador.

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

6.3. **PRAZO DE PAGAMENTO**

6.3.1. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento da Nota Fiscal/Fatura.

6.3.2. Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal ou fatura quando o ICMBio atestar a execução do objeto do contrato.

6.3.3. No caso de atraso pelo Locatário, os valores devidos ao locador serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M de correção monetária, calculado pela Fundação Getúlio Vargas.

6.4. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

6.4.1. A emissão da Nota Fiscal/Fatura será precedida do recebimento definitivo do objeto da contratação, conforme disposto neste instrumento e/ou no Termo de Referência.

6.4.2. Quando houver glosa parcial do objeto, o locatário deverá comunicar a empresa para que emita a nota fiscal ou fatura com o valor exato dimensionado.

6.4.3. O setor competente para proceder o pagamento deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

6.4.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que o locador providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o locatário;

6.4.5. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

6.4.6. Previamente à emissão de nota de empenho e a cada pagamento, a Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

6.4.7. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do locador, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do locatário.

6.4.8. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o locatário deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do locador, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

6.4.9. Persistindo a irregularidade, o locatário deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao locador a ampla defesa.

6.4.10. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o locador não regularize sua situação junto ao SICAF.

6.4.11. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.4.11.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

6.4.11.2. Deverá ser subtraído do valor da proposta final do adjudicatário pessoa física, o percentual de 20% (vinte por cento) do valor de comercialização a título de contribuição patronal à Seguridade Social e recolhido, pela Administração, ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), conforme prevê o parágrafo único do art. 5º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 116, de 21 de dezembro de 2021.

6.4.12. O locador regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

6.5. CESSÃO DE CRÉDITO

6.5.1. É admitida a cessão fiduciária de direitos creditícios com instituição financeira, nos termos e de acordo com os procedimentos previstos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de Julho de 2020, conforme as regras deste presente tópico.

6.5.1.1. As cessões de crédito não fiduciárias dependerão de prévia aprovação do contratante.

6.5.2. A cessão de crédito, de qualquer natureza, a ser feita mediante celebração de termo aditivo, dependerá de comprovação da regularidade fiscal e trabalhista da cessionária, bem como da certificação de que a cessionária não se encontra impedida de licitar e contratar com o Poder Público, conforme a legislação em vigor, nos termos do Parecer JL-01, de 18 de maio de 2020.

6.5.3. O crédito a ser pago à cessionária é exatamente aquele que seria destinado à cedente (contratada) pela execução do objeto contratual, com o desconto de eventuais multas, glosas e prejuízos causados à Administração, sem prejuízo da utilização de institutos tais como os da conta vinculada e do pagamento direto previstos na IN SEGES/ME nº 5, de 2017, caso aplicáveis.

7. CLÁUSULA SEXTA - REAJUSTE (ART. 92, V)

7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, em __/__/__ (DD/MM/AAAA).

7.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do Locador, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo Locatário, do Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

7.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

7.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o Locatário pagará ao Locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

7.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

7.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

7.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

7.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

8. CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (LOCATÁRIA) (ART. 92, X, XI E XIV)

8.1. São obrigações do LOCATÁRIO:

8.1.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Locador, de acordo com o contrato e seus anexos;

8.1.2. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência;

8.1.3. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Locador;

8.1.4. Efetuar o pagamento ao Locador do valor correspondente ao fornecimento do objeto e os encargos da locação exigíveis, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato;

8.1.5. Aplicar ao Locador sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do Contrato;

8.1.6. Cientificar o órgão de representação judicial da Advocacia-Geral da União para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo Locador;

8.1.7. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

8.1.7.1. Concluída a instrução do requerimento, a Administração terá o prazo de 30 (trinta) dias para decidir, admitida a prorrogação motivada por igual período.

8.2. São deveres e responsabilidades do LOCATÁRIO todas aquelas previstas na Lei do Inquilinato e no art. 92 da Lei 14.133/21, notadamente:

8.2.1. 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;

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

8.2.2. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria, conforme Anexo XI do Edital, os eventuais defeitos existentes;

8.2.3. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

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

8.2.3.2. Quando da devolução do imóvel/espaco 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/espaco 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.

8.2.4. Notificar o Locador, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;

8.2.5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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;

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

8.2.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades. Atentar que caso se trate de benfeitoria útil, ela deverá ser previamente aprovada, para fins de indenização;

8.2.8. Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 ao LOCATÁRIO;

- a) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
- b) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- c) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- d) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- e) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- f) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- g) 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.

8.2.8.1. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

8.2.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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 n.º 8.245, de 1991;

8.2.11. 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/espaco físico locado;

8.2.12. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

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

8.3. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Locador com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Locador, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

9. CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO (LOCADORA) (ART. 92, XIV, XVI E XVII)

9.1. A LOCADORA obriga-se

9.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

9.1.1.1. Cumprir ressaltar que o imóvel deverá ser entregue limpo e desocupado de mobílias, conforme previsto no presente documento e no Edital.

9.1.1.2. Todo e qualquer reparo, manutenção, adequação ou limpeza necessário para que o imóvel esteja nas condições estabelecidas pelo Termo de Referência e Edital desta contratação é de responsabilidade do locador.

9.1.2. 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;

9.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

9.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

9.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

9.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

9.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

9.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram 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;
- 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;

9.1.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

9.1.10.1. Atentar que o pagamento da Contribuição de Iluminação Pública costumeiramente é pago junto da conta de energia elétrica, devendo, no caso de pagamento conjunto de ambos os valores, o LOCATÁRIO obter os devidos ressarcimento;

9.1.10.2. Os custos ou taxas relativos à locação que são responsabilidade da LOCATÁRIA deverão estar embutidos no preço proposto do aluguel.

9.1.11. 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;

9.1.12. Manter em perfeito estado de funcionamento, ao longo de toda a vigência contratual, os sistemas de prevenção de incêndio, pontos de telefonia, sistema hidráulico, rede elétrica, e demais equipamentos que compõem o rol de atividades a serem executados pelo LOCADOR;

- 9.1.13. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado (caso existentes no imóvel), às suas expensas.
- 9.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 9.1.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 9.1.16. 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;
- 9.1.17. Efetuar as manutenções corretivas relacionadas ao edifício quando decorrentes do seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei n.º 8.245/91;
- 9.1.18. Não ceder, transferir, sublocar ou emprestar o imóvel sem autorização expressa do LOCATÁRIO, salvo nas hipóteses previstas no artigo 12 do Decreto n.º 3.725/2001;
- 9.1.19. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço 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;
- 9.1.20. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 9.2. A Locadora deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato, em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando ainda:
- 9.2.1. Atender às determinações emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior (art. 137, II);
- 9.2.2. Sujeitar-se a revisão do contrato, de forma a possibilitar a readequação do espaço locado em razão do implemento de programa de gestão de teletrabalho, por força do §8º do Art. 2º, da Portaria 179/2019 com redação dada pela Portaria 5.168/2021.

10. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 10.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei n.º 8.245/91, e o artigo 578 do Código Civil.
- 10.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades. Caso seja necessário alguma reforma ou alteração estrutural no imóvel esta somente será realizada com prévia autorização do proprietário/ locador.
- 10.2.1. As adaptações necessárias ao desempenho de suas atividades poderão ser realizadas após a assinatura do contrato.
- 10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.
- 10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

11. CLÁUSULA DÉCIMA – GARANTIA DE EXECUÇÃO (ART. 92, XII E XIII)

- 11.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

12. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (ART. 92, XIV)

- 12.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Locador que:
- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
 - b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
 - c) der causa à inexecução total do contrato;
 - d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
 - e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
 - f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
 - g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
 - h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
 - i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
 - l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 12.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:
- I - **Advertência**, quando o Locador der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);
 - II - **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
 - III - **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei)
 - IV - **Multa**:
 - a) moratória de 2% (cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;
 - b) compensatória de 20 % (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;
- 12.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Locatário (art. 156, §9º)
- 12.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º).

12.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157)

12.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Locatário ao Locador, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º).

12.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

12.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Locador, observando-se o procedimento previsto no **caput** e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º) :

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Locatário;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

12.8. 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.

12.9. 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.

12.10. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Locador, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160)

12.11. O Locatário deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161)

12.12. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

12.13. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

13. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO E RESCISÃO CONTRATUAL

13.1. O contrato se extingue quando vencido o prazo máximo decenal a partir da data de assinatura, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

13.1.1. O contrato pode ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o Locatário, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

13.1.2. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do locador pelo locatário nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

13.1.3. Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

13.1.4. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

13.1.5. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 155 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.1.6. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos 2º itens I a V do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente à culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

13.1.7. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso 2º itens I a V do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

13.1.7.1. Extinção do contrato decorrentes de situações que independem da culpa das partes contratantes, os incisos V e VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, referem-se a situações em que a extinção contratual independe de culpa das partes contratantes. São elas: (a) caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato, (b) razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante, será extinto o contrato sem ônus para qualquer das partes.

13.1.7.2. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoroamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando a LOCATÁRIA dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

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

13.1.9. 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.

13.1.10. A alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

13.1.10.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

13.2. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

- 13.2.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- 13.2.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- 13.2.3. Indenizações e multas.

14. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (ART. 92, VIII)**

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

- I - Gestão/Unidade: 44207/443048;
- II - Fonte de Recursos: a ser definida no ato do empenho;
- III - Programa de Trabalho: 174199;
- IV - Elemento de Despesa: 339039;
- V - Plano Interno: definido junto à criação de subcomponente no sistema SIG-ICMBio - Sistema Integrado de Gestão do ICMBio;
- VI - Nota de Empenho:

14.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento, cujas fontes constarão nas respectivas notas de empenho a serem emitidas.

15. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS (ART. 92, III)**

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, na Lei nº 8.245/91 e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

16. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ALTERAÇÕES**

- 16.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.
- 16.2. O LOCADOR é obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.
- 16.3. As supressões resultantes de acordo celebrado entre as partes contratantes poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do termo de contrato.
- 16.4. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

17. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICAÇÃO**

- 17.1. Incumbirá ao LOCATÁRIO providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133/21.

18. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FORO (ART. 92, §1º)**

18.1. É eleito o Foro da Justiça Federal em Florianópolis, Seção Judiciária de Florianópolis para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi lavrado e disponibilizado mediante meio eletrônico por intermédio do Sistema Eletrônico de Informações - SEI, conforme Portaria n.º 56, de 27 de maio de 2016, e que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelas partes para que produza seus efeitos jurídicos e legais.

Florianópolis, de de 2024.

WALTER STEENBOCK,

Gerente Regional 5 - Sul - ICMBio

LOCATÁRIO

BELA PRAIA IMÓVEIS LTDA

Sócio Administrador Francisco Javier Dominguez Parcero

LOCADOR

TESTEMUNHAS:

Nome:.....CPF:.....

Nome:.....CPF:.....



Documento assinado eletronicamente por **Carolina Mangia Marcondes De Moura, Analista Ambiental**, em 01/03/2024, às 15:30, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.icmbio.gov.br/autenticidade> informando o código verificador **17934659** e o código CRC **025148CA**.
