

PROCESSO Nº: 21.193.725-4

INTERESSADO: DIVISÃO DE OPERAÇÕES E SEGURANÇA APROXIMADA – DOS/CM.

MINUTA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº XXXX/202X

(Inexigibilidade nº xxx/202X)

O Estado do Paraná, por meio da **CASA MILITAR**, doravante denominada **LOCATÁRIA**, com sede na Av. Cândido de Abreu, s/nº, Edifício Palácio Iguaçu, 4º Andar, CEP 80.530-000, Centro Cívico, Curitiba/PR, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.788.457/0001-17, neste ato representada pelo seu Chefe, Ten. -Cel. QOPM SERGIO VIEIRA BENICIO, nomeado pelo Decreto nº 08/2023, inscrito no CPF/MF sob o nº 561.391.369-20, portador da carteira de identidade nº 4.618.579-0, expedido por SSP-PR, firma com o Sr. Eugênio Baroncelli, italiano, casado, residente à Rua Antônio Rafael Sartori, nº 21, Santa Felicidade, Curitiba/PR, CPF/MF nº 011.179.819-16, por intermédio de sua representante devidamente credenciada **PRÊMIO IMÓVEIS LTDA**, doravante denominada **LOCADOR**, situada na Rua Antônio Scorsin, nº 1.815, São Bráz, Curitiba/PR, NIRE 412.05211796-0, CNPJ nº 05.033.604/0001-58, Creci nº J-3797, o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**.

O presente Contrato será regido pela Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, e pelo Decreto n.º 10.086, de 17 de janeiro 2022, conforme as cláusulas e condições seguintes:

1. DO OBJETO

1.1 Locação de imóvel nas proximidades da residência oficial do Exmo. Sr. Governador do Estado do Paraná, para atender as demandas dos agentes de segurança aproximada e instalação da Base de Segurança Avançada da Divisão de Operações e Segurança Aproximada – DOS/CM.

1.2 Imóvel localizado na Rua Erva Mate, nº 21, Bairro Santa Felicidade, Curitiba/Paraná, sob Registro Geral de Matrícula nº 43.468 do Cartório de Registro de Imóveis - 8ª Circunscrição, Curitiba – Estado do Paraná, e possui as seguintes características:

Tipo de construção	Residência em alvenaria e estrutura em concreto armado, composta por 2 (dois) pavimentos e 1 (um) mezanino com ligação através de escadas de madeira, alto padrão de acabamento.
Tipo do imóvel	Residência em alvenaria e estrutura em concreto armado.
Área do terreno	480 m².
Área construída	Residência com 259,91m².
Área alugada	Residência em alvenaria e estrutura em concreto armado medindo 259,91m² em terreno medindo 480m².

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

1.3.2 O Estudo Técnico Preliminar nº E00038/2023;

1.3.1 O Termo de Inexigibilidade nº E00108/2023 que deu origem à contratação;

1.3.2 A Autorização de Contratação Direta;

1.3.3 A Proposta do LOCADOR; e

1.3.4 Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2. DO FUNDAMENTO

2.1 A contratação se dará na forma direta, pela inexigibilidade de licitação nº xxxx/xxx, objeto do processo administrativo n.º 21.193.725-4, com a autorização publicada no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, sítio eletrônico oficial e no Diário Oficial do Estado n.º XXXXXXXX, de XXXXXXXX, e conforme ato de autorização nas fls. [XXXX] deste protocolo.

3. DO VALOR DO ALUGUEL E VALOR DO CONTRATO

3.1 O valor do aluguel mensal é de **R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais)** e deverá ser pago até o décimo dia útil subsequente ao mês vencido.

3.2 O valor do total do contrato é de **R\$ 86.400,00 (oitenta e seis mil e quatrocentos reais)**, correspondente ao período de 12 (doze) meses de aluguel.

3.3 No preço pactuado estão incluídas todas as despesas necessárias à execução do objeto do contrato, inclusive tributos e encargos trabalhistas.

4. DO REAJUSTE

4.1 A periodicidade de reajuste do valor do contrato será anual, conforme disposto na Lei Federal n.º 10.192, de 2001, utilizando-se do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM).

4.1.1 A data-base do reajuste será vinculada à data do orçamento estimado.

4.1.2 O reajuste será concedido mediante simples apostila, conforme dispõe o art. 136 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021.

4.2 O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR, mediante requerimento protocolado até 30 (trinta) dias antes do fim de cada período de 12 (doze) meses.

4.3 Se a solicitação não for protocolada nesse prazo, a vigência do reajuste não poderá retroceder além da data do protocolo.

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

4.5 Não serão admitidos apostilamentos com efeitos financeiros retroativos à data da sua assinatura.

4.6 A concessão de reajustes não pagos na época oportuna será apurada por procedimento próprio.

5. DA VIGÊNCIA

5.1 O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, a partir de 01/01/2024 à 01/01/2025, podendo ser prorrogado por meio de Termo Aditivo, por um ou mais períodos, desde que satisfeitos os requisitos dos artigos 106 e 107 da Lei Federal n.º 14.133/2021.

6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

6.1 As partes obrigam-se a adotar todas as providências a seu cargo para a fiel execução deste contrato.

6.1 OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

6.1.1 É responsável pelas despesas extraordinárias de condomínio, impostos, inclusive IPTU, taxas e seguros contra fogo;

6.1.2 Consideram-se despesas extraordinárias de condomínio as que se destinarem às reformas ou acréscimos que interessam à estrutura integral do imóvel, inclusive:

6.1.2.1 obras de reformas ou acréscimos que interessam à estrutura integral do imóvel;

6.1.2.2 pinturas das fachadas; empenas; poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

6.1.2.3 obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

6.1.2.4 indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

6.1.2.5 instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

6.1.2.6 despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

6.1.2.7 constituição de fundo de reserva;

6.1.2.8 quando se fizer necessário à utilização do objeto, adequação do imóvel à Norma ABNT NBR 9050 – acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos; e

6.1.2.9 instalação de equipamentos de proteção e combate a incêndios (extintores).

6.3 Indicar preposto para representá-lo durante a execução do contrato, e manter comunicação com representante da Administração para a gestão do contrato;

6.4 Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

6.5 Manter atualizado os seus dados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Cadastro Unificado de Fornecedores do Estado do Paraná, conforme legislação vigente;

6.6 Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

6.7 Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo LOCATÁRIO, atendendo de imediato as reclamações e questionamentos, colocando sempre à disposição um funcionário da empresa para resolvê-los pessoalmente.

6.2 OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

6.2.1 Efetuar o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, luz, água e esgoto do imóvel diretamente à administração do condomínio e às concessionárias;

6.2.1.1 Eventuais encargos decorrentes de atraso nesses pagamentos serão de responsabilidade do LOCATÁRIO;

6.2.2 Entregar ao LOCADOR, até o final de janeiro de cada ano, o comprovante relativo ao imposto de renda retido na fonte sobre o aluguel, se for o caso;

6.2.3 Utilizar o imóvel para a sua finalidade e de acordo com a natureza, vedada a sua sublocação ou cessão parcial ou total, salvo autorização expressa do LOCADOR;

6.2.4 Conservar o imóvel e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular, de conformidade com o Formulário da

Descrição das Condições Gerais do Imóvel, que passa a fazer parte integrante do presente contrato de locação;

6.2.5 Permitir acesso do LOCADOR ou de seu preposto para que vistorie o imóvel sempre que achar necessário;

6.2.6 Autorizar a visita de interessados, desde que agendado previamente, se o imóvel for oferecido à venda;

6.2.7 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

6.2.8 Comunicar ao LOCADOR, por escrito, as imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas, fixando prazo para a sua correção;

6.2.9 Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do LOCADOR, através de comissão ou de servidores especialmente designados;

6.2.10 Efetuar as eventuais retenções tributárias devidas sobre o valor da nota fiscal e fatura fornecida pelo LOCADOR, no que couber;

6.2.11 Emitir decisão sobre as solicitações e reclamações relacionadas à execução do contrato, ressalvados requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do contrato;

6.2.12 Ressarcir ao LOCADOR, nos casos de extinção de contrato por culpa exclusiva da Administração, pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido, além de devolver a garantia, quando houver, e efetuar os pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção e pelo custo de eventual desmobilização;

6.2.13 Adotar providências necessárias para a apuração das infrações administrativas, quando se constatar irregularidade que configure dano à Administração, além de remeter cópias dos documentos cabíveis ao Ministério Público competente, para a apuração dos ilícitos de sua competência;

6.2.14 Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo LOCADOR.

7. BENFEITORIAS

7.1 A realização de modificações nas instalações ou benfeitorias pelo LOCATÁRIO depende de prévia autorização escrita do LOCADOR;

7.1.1 Na autorização do LOCADOR deverá ser informado se:

7.1.1.1 as benfeitorias serão incorporadas ao imóvel ou se poderão ser removidas ao término da locação;

7.1.1.2 o valor das benfeitorias será ou não indenizado e se essa indenização será descontada do valor dos aluguéis.

7.2 As benfeitorias necessárias urgentes independem de prévia autorização do LOCADOR e o LOCATÁRIO poderá reter o imóvel até a sua indenização.

8. FORMA DE PAGAMENTO

8.1 O pagamento de cada fatura deverá ser realizada em um prazo não superior a 30 (trinta) dias contados a partir do atesto da Nota Fiscal, após comprovado o adimplemento da Contratada em todas as suas obrigações, já deduzidas as glosas e notas de débitos e mediante verificação do Certificado de Regularidade Fiscal (CRF), emitido por meio do Sistema de Gestão de Materiais, Obras e Serviços – GMS, destinado a comprovar a regularidade com os Fiscos Federal, Estadual (inclusive do Estado do Paraná para contratados sediados em outro Estado da Federação) e Municipal, com o FGTS, INSS e negativa de débitos trabalhistas (CNDT), observadas as disposições do Termo de Dispensa.

8.2 Nenhum pagamento será efetuado sem a apresentação dos documentos exigidos, bem como enquanto não forem sanadas irregularidades eventualmente constatadas na nota fiscal, no fornecimento dos bens ou no cumprimento de obrigações contratuais.

8.2.1 Os pagamentos ficarão condicionados à prévia informação pelo credor, dos dados da conta corrente junto à instituição financeira contratada pelo Estado, conforme o disposto no Decreto n.º 4.505, de 2016, ressalvadas as exceções previstas no mesmo diploma legal.

8.2.2 Os Documentos fiscais emitidos deverão destacar no corpo do documento a retenção do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), em conformidade com a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil – RFB nº 1.234/2012.

8.2.3 Os documentos que não estiverem com a retenção do IRRF destacada, serão devolvidos para a devida adequação ao novo regramento, para que se proceda, posteriormente, a liquidação e efetivo pagamento.

8.2.4 A contratada deverá providenciar as medidas e correções necessárias nos respectivos Documentos Fiscais para que só então se realize o atesto dos serviços prestados ou entrega de bens adquiridos, não ocorrendo, neste caso, qualquer ônus à contratante.

8.2.5 Fica a cargo da contratada informar ser isenta da retenção, não incidência ou alíquota zero e também a qual regime tributário pertence, conforme base legal, no respectivo documento fiscal.

8.2.6 As notas fiscais devem ser emitidas em nome da CASA MILITAR, inscrita no CNPJ/MF n.º 14.788.457/0001-17, situada à Av. Cândido de Abreu, s/nº, Edifício Palácio Iguaçu, CEP 80.530-000, Centro Cívico, Curitiba/PR.

8.3 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela Contratante, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

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

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

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

$$I = (TX) \quad I = (6/100) \quad I = 0,00016438$$

365 TX = Percentual da taxa anual = 6%.

8.4 A ordem cronológica de pagamento a que se refere o caput do art. 141 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021 poderá ser alterada, mediante prévia justificativa da autoridade competente e posterior comunicação ao órgão de controle interno da Administração e ao Tribunal de Contas competente, observadas as condições previstas no citado artigo.

9. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1 O Contratado que incorram em infrações sujeitam-se às sanções administrativas previstas no art. 156 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021 e nos arts. 193 ao 227 do Decreto n.º 10.086, de 17 de janeiro 2022, sem prejuízo de eventuais implicações penais nos termos do que prevê o Capítulo II-B do Título XI do Código Penal.

9.2 A multa não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento), nem superior a 30% (trinta por cento) sobre o valor total do lote no qual participou ou do contrato, observando ainda as seguintes variações:

a) multa de 0,5% a 5%, nos casos das infrações previstas no art. 195, do Decreto Estadual 10.086/2022;

b) multa de 5% a 30%, nos casos das infrações previstas no art. 196, do Decreto Estadual 10.086/2022;

c) multa de 15% a 30%, nos casos das infrações previstas no art. 197, do Decreto Estadual 10.086/2022;

9.3 O cálculo da multa será justificado e levará em conta o disposto nos arts. 210 a 212, do Decreto Estadual 10.086/2022.

9.4 A multa poderá ser descontada do pagamento devido pela Administração Pública estadual, decorrente de outros contratos firmados entre as partes, caso em que a Administração reterá o pagamento até o adimplemento da multa, com o que concorda o locador.

9.4.1 A retenção de pagamento de outros contratos, pela Administração Pública, no período compreendido entre a decisão final que impôs a multa e seu adimplemento, suspende a fluência de prazo para a Administração, não importando em mora, nem gera compensação financeira.

9.5 Multa de mora diária de até 0,3% (três décimos por cento), calculada sobre o valor global do contrato ou da parcela em atraso, até o 30º (trigésimo) dia de atraso na entrega; a partir do 31º (trigésimo primeiro) dia, a multa de mora será convertida em compensatória, aplicando-se, no mais, o disposto nos itens acima.

9.6 O procedimento para aplicação das sanções seguirá o disposto no Capítulo XVI, do Título I, do Decreto n.º 10.086, de 2022, e na Lei n.º 20.656, de 2021.

9.7 Nos casos não previstos no instrumento convocatório, inclusive sobre o procedimento de aplicação das sanções administrativas, deverão ser observadas as disposições da Lei Federal n.º 14.133, de 2021 e no Decreto n.º 10.086, de 2022.

9.8 Sem prejuízo das sanções previstas nos itens anteriores, a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a Administração Pública, nacional ou estrangeira, na participação da presente contratação e nos contratos ou vínculos derivados, também se dará na forma prevista na Lei Federal n.º 12.846, de 2013, e regulamento no âmbito do Estado do Paraná,.

9.9 Quaisquer penalidades aplicadas serão transcritas no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Cadastro Unificado de Fornecedores do Estado do Paraná (CFPR).

9.10 As multas previstas neste Contrato poderão ser descontadas do pagamento eventualmente devido pelo contratante decorrente de outros contratos firmados com a Administração Pública estadual.

10. CASOS DE EXTINÇÃO:

10.1 O presente instrumento poderá ser extinto:

10.1.1 por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

10.1.2 de forma consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração; ou

10.1.3 por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

10.2 No caso de rescisão consensual, a parte que pretender rescindir o Contrato comunicará sua intenção à outra, por escrito.

10.3 Os casos de extinção contratual devem ser formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e o direito de prévia e ampla defesa ao Contratado.

10.4 O Contratado, desde já, reconhece todos direitos da Administração Pública, em caso de extinção administrativa por inexecução total ou parcial deste contrato.

11. DA RESPONSABILIDADE DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

11.1 A responsabilidade pela fiscalização deste contrato caberá ao(à) servidor(a) ou comissão designados, conforme o item 11.3 deste, o(a) qual será responsável pelas atribuições definidas nos arts. 11 e 12 do Decreto n.º 10.086, de 2022.

11.2 A responsabilidade pela fiscalização deste contrato caberá ao(à) servidor(a) ou comissão designados, conforme o item 11.3 deste contrato, o(a) qual será responsável pelas atribuições definidas nos arts. 11 e 12 do Decreto n.º 10.086, de 2022.

11.3 Os responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato serão _____(nome, RG, CFP)_____ e _____(nome, RG, CFP)_____, respectivamente.

11.4 A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas pelo Contratante, que realizará a fiscalização, o controle e a avaliação dos bens fornecidos, bem como aplicará as penalidades, após o devido processo legal, caso haja descumprimento das obrigações contratadas.

12. ENTREGA DO IMÓVEL

12.1 Ao término da locação, o imóvel será entregue mediante termo próprio e com a entrega ao LOCADOR das chaves e de cópia dos comprovantes de quitação das despesas de energia elétrica, água e esgoto, condomínio e de retenção de imposto de renda, se for o caso.

12.2 Eventual necessidade de reformas para que o imóvel retorne ao estado em que foi recebido não será impedimento para a entrega do imóvel e encerramento da locação.

12.2.1 O valor das reformas eventualmente necessárias para o retorno do imóvel às mesmas condições em que foi recebido serão posteriormente indenizadas pelo LOCATÁRIO, conforme estabelecido no Decreto 10.086, de 17 de janeiro de 2022.

13. FONTE DE RECURSOS:

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

Gestão/Unidade: 1502.04.122.42.6023 - Gestão Administrativa - Casa Militar e 1502.04.122.05.8023 – Gestão Administrativa – Casa Militar.

Fontes de Recursos: 101, 500 e 799.

Elemento de Despesa: 3.3.90.39.10 – Locação de Imóveis.

14. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

14.1 O Contratante e o Contratado, na condição de operadora, comprometem-se a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento

da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais.

14.2 O tratamento de dados pessoais indispensáveis ao próprio fornecimento de bens por parte do Contratado, se houver, será realizado mediante prévia e fundamentada aprovação do Contratante, observados os princípios do art. 6º da LGPD, especialmente o da necessidade;

14.3 Os dados tratados pelo Contratado somente poderão ser utilizados no execução dos serviços especificados neste contrato, e em hipótese alguma poderão ser utilizados para outros fins, observadas as diretrizes e instruções transmitidas pelo Contratante;

14.4 Os registros de tratamento de dados pessoais que o Contratado realizar serão mantidos em condições de rastreabilidade e de prova eletrônica a qualquer tempo;

14.5 o Contratado deverá apresentar evidências e garantias suficientes de que aplica adequado conjunto de medidas técnicas e administrativas de segurança, para a proteção dos dados pessoais, segundo a legislação e o disposto nesta Cláusula;

14.6 o Contratado dará conhecimento formal aos seus empregados das obrigações e condições acordadas nesta Cláusula, inclusive no tocante à Política de Privacidade do Contratante, cujos princípios e regras deverão ser aplicados à coleta e tratamento dos dados pessoais.

14.7 O eventual acesso, pelo Contratado, às bases de dados que contenham ou possam conter dados pessoais ou segredos comerciais ou industriais implicará para o Contratado e para seus prepostos – devida e formalmente instruídos nesse sentido – o mais absoluto dever de sigilo, no curso do presente contrato e após o seu encerramento.

14.8 O encarregado do Contratado manterá contato formal com o encarregado do Contratante, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da ocorrência de qualquer incidente que implique violação ou risco de violação de dados pessoais, para que este possa adotar as providências devidas, na hipótese de questionamento das autoridades competentes.

14.9 A critério do controlador e do encarregado de Dados do Contratante, o Contratado poderá ser provocada a preencher um relatório de impacto à proteção de dados pessoais, conforme a sensibilidade e o risco inerente do objeto deste contrato, no tocante a dados pessoais.

14.10 o Contratado responde pelos danos que tenha causado em virtude da violação da segurança dos dados ao deixar de adotar as medidas de segurança previstas no art. 46 da LGPD, destinadas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

14.11 Os representantes legais do Contratado, bem como os empregados que necessariamente devam ter acesso a dados pessoais sob controle do Estado para o cumprimento de suas tarefas, deverão firmar termo de compromisso e confidencialidade, em que se responsabilizem pelo cumprimento da LGPD e pelo disposto nesta Cláusula.

15.12 As informações sobre o tratamento de dados pessoais por parte do Contratado, envolvendo a sua finalidade, previsão legal, formas de execução e prazo de armazenamento, deverão ser publicadas na forma do § 1º do art. 10 do Decreto Estadual n.º 6.474, de 2020.

Nilva Maria Simianer Procat
PRÊMIO IMÓVEIS LTDA.

Gustavo Luiz Simianer Procat
PRÊMIO IMÓVEIS LTDA.

Testemunhas:

1.

Nome

RG

CPF/MF

Testemunhas

2.

Nome

RG

CPF/MF