

CONTRATO N.º 017/2023/INDEA-MT

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE
SI CELEBRAM O INSTITUTO DE DEFESA
AGROPECUÁRIA DO ESTADO DE MATO GROSSO -
INDEA/MT e o SINDICATO RURAL DE PORTO
ALEGRE DO NORTE-MT.

O INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA DO ESTADO DE MATO GROSSO - INDEA/MT, inscrito no CNPJ N.º 14.939.979/0001-72, localizado na Rua Eng. Edgard Prado Arze, n.º 277, Centro Político e Administrativo, CEP: 78.049-910, no município de Cuiabá/MT, neste ato representado por sua Presidente Sra. **EMANUELE GONÇALINA DE ALMEIDA**, nomeada através do Ato n.º 00671/2021, publicado no DOE em 20/01/2021, portadora do RG n.º 13436929 SSP/MT e CPF n.º 919.290.241-34, residente e domiciliada nesta capital, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado o **SINDICATO RURAL DE PORTO ALEGRE DO NORTE**, inscrito no CNPJ n.º 24.670.986/0001-75, neste ato representado pelo seu Presidente o Sr. **MÁRCIO ANILDO MOLINET**, portador do RG n.º 3.983.666 SSP/SC e CPF n.º 004.558.359-50, localizado no município de Porto Alegre do Norte/MT, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, com fulcro no art. 51 da lei do Inquilinato n.º 8.245/1991, bem como o Art. 74, inc. V da Lei n.º 14.133/2021 e suas alterações posteriores, e o Decreto Estadual n.º 1.525/2022, tendo em vista o que consta no **Processo n.º INDEAMT-PRO-2023/04118**, resolvem de mútuo acordo celebrar o presente Contrato, mediante as Cláusulas e estipulações a seguir enumeradas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E FINALIDADE

1.1. O contrato tem como objeto a locação de imóvel comercial situado na **Avenida Goiás, s/ nº - lote nº 11, quadra 38, Bairro: Tapirape – CEP: 78.655-000, no município de Porto Alegre do Norte/MT**, sob a matrícula nº 25.107, Livro nº 2, ficha 01, do 1º Registro Geral de Imóveis e Títulos e Documentos da Comarca de Porto Alegre do Norte, para abrigar as instalações da **Unidade Local de Execução (ULE) do INDEA**.

1.2. Integram ao Processo n.º INDEAMT-PRO-2023/04118, o Termo de Referência n.º 001/2023, o Laudo de Avaliação n.º 76/2023/SACID e a Inexigibilidade de Licitação n.º 005/2023.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

2.1. As características de instalações, de localização do imóvel e demais requisitos exigidos no art. 74, § 5º, da Lei n.º 14.133/2021, e art. 36 da lei n.º 11.109/2020, forma devidamente observados, conforme documentos anexados aos autos, integrando o presente instrumento de contrato.



CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR

3.1. O valor mensal do contrato é de R\$ 1.818,51 (mil e oitocentos e dezoito reais e cinquenta e um centavos), perfazendo o valor anual do presente contrato é de R\$ 21.822,12 (vinte e um mil e oitocentos e vinte e dois reais e doze centavos).

3.2. O valor total do contrato é estimado em R\$ 65.466,36 (sessenta e cinco mil e quatrocentos e sessenta e seis reais e trinta e seis centavos).

CLÁUSULA QUARTA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. As partes declaram-se sujeitas às cláusulas deste contrato, aos preceitos de direito público, às normas previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, Lei nº 8.245/1991, bem como no Decreto Estadual nº 1.525/2022 e, supletivamente, pelos princípios da teoria geral dos Contratos e pelas disposições de direito privado, bem como, pelas cláusulas e condições deste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA- DA VIGÊNCIA

5.1. O presente contrato terá vigência de **36 (trinta e seis) meses**, contados a partir de **15/07/2023 à 14/07/2026**, podendo ser prorrogado, nos termos da Lei. 14.133/2021 e Lei do Inquilinato nº 8.245/1991.

5.2. O Locatário providenciará a publicação do extrato do presente Contrato no Diário Oficial do Estado de Mato Grosso, no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da data de sua assinatura, nos termos do art. 296, § 1º, inciso II do Decreto Estadual nº 1.525/2022, enquanto não implementado e integrado o Portal Nacional das Contratações Públicas – PNCP, e art. 174 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas decorrentes deste Contrato correrão por conta de recursos consignados na seguinte dotação orçamentária: Unidade Orçamentária: 17.303 / Projeto Atividade: 2005 / Elemento de Despesa: 3390.3900 / Fonte: 1.501.0000.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA FORMA DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO em favor do LOCADOR, ou mediante ordem bancária a ser depositada em conta corrente, no valor correspondente. Devendo seu pagamento ser efetuado até o **17º dia do mês subsequente ao vencido**;

7.2. A liberação do pagamento ficará condicionada a apresentação dos seguintes documentos:

7.2.1 Prova de regularidade junto à Fazenda Estadual, expedida pela Secretaria de Estado de Fazenda da sede ou domicílio do credor prevista no art. 1º, alínea "a" do Decreto Estadual nº 8.199 de 16 de outubro de 2.006;

7.2.2 Prova de regularidade relativa a Seguridade Social (INSS) e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) prevista no art. 1º, alínea "c" do Decreto Estadual nº 8.199 de 16 de outubro de 2.006;

[Assinatura manuscrita]

7.2.3 Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;

7.3. O LOCATÁRIO não efetuará pagamento de título descontado ou por meio de cobrança em banco, bem como, os que foram negociados com terceiros por intermédio da operação de factoring;

7.4. Todo e qualquer pagamento será efetuado diretamente ao LOCADOR, na forma estabelecida nos Subitens anteriores, eximindo-se a terceiros, por títulos colocados em cobrança, descontos, ficando estabelecido que, em hipótese alguma, aceitará tais títulos, os quais serão devolvidos INCONTINENTE, a pessoa jurídica que os houver apresentado;

7.5. Os pagamentos não realizados dentro do prazo, motivados pelo LOCADOR, não são geradores de direito a reajustamento de preços;

7.6. O recibo deverá ser emitido para o INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA DO ESTADO DE MATO GROSSO – INDEA/MT, CNPJ n.º 14.939.979/0001-72 – Endereço: Rua Eng. Edgard Prado Arze, n.º 277, Centro Político e Administrativo, CEP: 78.049-910, Cuiabá/MT;

7.7. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR, enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência.

CLÁUSULA OITAVA- DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

8.2. 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 Administração;

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

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

8.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.6. Realizar, junto com a LOCATÁRIA, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

8.7. Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc.;

8.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

8.9. Fornecer para a LOCATÁRIA o recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

8.10. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

8.11. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

I - obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

II - pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III - obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

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

Melo
3

- V - instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI - despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- VII - constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 8.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- 8.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 8.14. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 8.15. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;
- 8.16. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 8.17. Cumprir todas as leis e posturas federais, estaduais e municipais pertinentes e responsabilizar-se por todos os prejuízos decorrentes de infrações a que houver dado causa;
- 8.18. Assumir, com exclusividade, todos os impostos e taxas que forem devidos em decorrência do objeto da contratação e quaisquer outras despesas que se fizerem necessárias ao cumprimento do objeto pactuado, inclusive quanto ao transporte, carga e descarga, despesas com pessoas e apresentar os respectivos comprovantes quanto solicitado pela LOCATÁRIA;
- 8.19. Manter, durante toda a execução do contrato, as condições exigidas para a habilitação e qualificação, devendo comunicar à CONTRATANTE a superveniência de fato impeditivo da manutenção dessas condições;
- 8.20. Comunicar imediatamente a LOCATÁRIA qualquer alteração ocorrida no endereço de recebimento de correspondência; conta bancária ou documentos relativos à sua qualificação.

CLÁUSULA NONA- DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 9.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 9.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 9.3. Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;
- 9.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, segurança e de utilização;
- 9.5. 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. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- 9.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

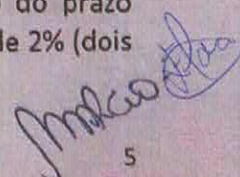
- 9.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 9.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 9.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 9.10. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.11. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 9.12. Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
- a. consumo de água e esgoto, energia elétrica, telefone;
 - b. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas;
- 9.13. 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 de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);
- 9.14. O LOCATÁRIO, não poderá transferir este Contrato, sublocar ou emprestar o imóvel objeto neste Contrato, no todo ou em parte a terceiros, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR.
- 9.15. Informar a concessionária de serviço de distribuição de água e esgoto, e energia elétrica, quanto ao termino do contrato de locação, a fim de troca de titularidade da Unidade Consumidora, restabelecendo ao nome do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO

- 10.1. A fiscalização deste contrato caberá ao LOCATÁRIO, por intermédio do servidor designado, Sr. **MILSON LONGUINHO RODRIGUES – Matrícula n.º 80.204**, a quem competirá acompanhar a evolução e verificar a fiel observância das disposições do presente Contrato, anotando as ocorrências relacionadas à sua execução em registro próprio, nos termos do Art. 104 e 117 da Lei Federal 14.133/2021.
- 10.2. Fica designado o servidor, Sr. **ARAMYTHAM ABREU LUIZ – Matrícula n.º 216.580**, para substituição do fiscal designado no subitem 10.1.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS SANÇÕES

- 11.1. A LOCADORA se descumprir quaisquer das condições deste instrumento ficará sujeita às penalidades previstas no artigo 156 da lei nº 14.133/2021, assegurado o contraditório e a ampla defesa;
- 11.2. A falta de pagamento do aluguel e demais encargos contratuais dentro do prazo estipulado na cláusula sétima, sujeita o LOCATÁRIO ao pagamento de uma multa de 2% (dois


5

por cento) sobre o valor do débito, mais juros praticados no mercado, até o dia do efetivo pagamento, sem prejuízo na interposição do LOCADOR da competente ação de despejo.

11.3. O Locador e o Locatário obrigam-se a respeitar o presente contrato tal qual se acha redigido, incorrendo a parte que infringir qualquer de suas cláusulas ao pagamento de multa no valor correspondente a 03 (três) alugueis vigentes na época, independentemente de qualquer interpelação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA ALTERAÇÃO

12.1. Toda e qualquer alteração do presente contrato deverá ocorrer por meio de Termo Aditivo, nos termos da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO REAJUSTE

13.1. Os reajustes somente poderão ser concedidos após transcorrido 12 (doze) meses da assinatura do contrato, mediante pedido formulado pelo LOCADOR, que deverá conter justificativa técnica e gerencial, laudo de avaliação e terá como base para o reajuste contratual o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) conforme rege o Art. 2.º da Resolução n.º 01/2020 e Art. 1º da Resolução n.º 01/2021 – CONDES ou qualquer outro que venha substituí-lo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA EXTINÇÃO E SEUS EFEITOS

14.1. O presente Termo de Contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas no art. 137 da Lei n.º 14.133/2021, devidamente justificado, assegurados o contraditório e ampla defesa, nos termos do caput do citado artigo;

14.2 A LOCADORA terá direito à extinção do contrato no caso da incidência de quaisquer das hipóteses elencadas no art. 137, § 2º, da Lei n.º 14.133/2021, observada as ressalvas contidas no § 3º do mesmo artigo;

14.3 A extinção do contrato poderá ser operada por um dos meios descritos nos incisos do art. 138 da Lei n.º 14.133/2021, observadas as formalidades exigidas, no caso de extinção por ato unilateral da Administração ou extinção consensual, constantes no § 1º do mesmo artigo;

14.4. No caso de a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, a CONTRATADA será ressarcida pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido e terá direito a:

I - devolução da garantia;

II - pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção;

III - pagamento do custo da desmobilização.

14.1.3. A extinção determinada por ato unilateral da Administração poderá acarretar, sem prejuízo das sanções previstas neste instrumento e na Lei n.º 14.133/2021, as seguintes consequências:

I - assunção imediata do objeto do contrato, no estado e local em que se encontrar, por ato próprio da Administração;

II - ocupação e utilização do local, das instalações, dos equipamentos, do material e do pessoal empregados na execução do contrato e necessários à sua continuidade;

III - execução da garantia contratual para:

- a) ressarcimento da Administração Pública por prejuízos decorrentes da não execução;
- b) pagamento de verbas trabalhistas, fundiárias e previdenciárias, quando cabível;
- c) pagamento das multas devidas à Administração Pública;
- d) exigência da assunção da execução e da conclusão do objeto do contrato pela seguradora, quando cabível;

IV - retenção dos créditos decorrentes do contrato até o limite dos prejuízos causados à Administração Pública e das multas aplicadas

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. O LOCADOR obriga-se a cumprir fielmente as cláusulas ora avençadas e manter-se em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de Habilitação e qualificação exigidas para a contratação direta por inexigibilidade de baixo valor, bem como as normas previstas na Lei nº 14.133/2021 e legislação complementar, durante a vigência deste instrumento.

15.2. Ocorrendo situação de casos fortuitos ou de força maior, como, por exemplo, desapropriações do imóvel locado, incêndio do prédio, raio, bem como Leilão forçado para atendimento de decisão judicial, ficará o LOCATÁRIO desobrigado de todas as cláusulas deste Contrato.

15.3. A LOCADORA é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e ou documentos apresentados enquanto vigorar este Contrato.

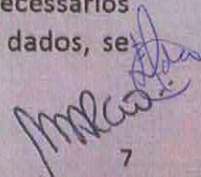
15.4. Em caso de desapropriação do imóvel objeto do presente, o LOCATÁRIO fica desobrigado de seu cumprimento, ressalvada, ao LOCADOR, a defesa de seus interesses junto ao poder expropriante.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO COMBATE À CORRUPÇÃO

16.1. Para a execução deste Contrato, nenhuma das partes poderá oferecer dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios de qualquer espécie, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, o que deve ser observado, ainda, pelos prepostos e colaboradores.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA OBSERVÂNCIA À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD)

17.1. Tanto o LOCATÁRIO, quanto o LOCADOR, declaram expresso consentimento que o para a coleta, tratamento e compartilhamento os dados necessários para o cumprimento do contrato, nos termos do art. 7º, V, da Lei nº 13.709/2018 e demais alterações, necessários para cumprimento de obrigações legais, nos termos do art. 7, II; bem como os dados, se


7

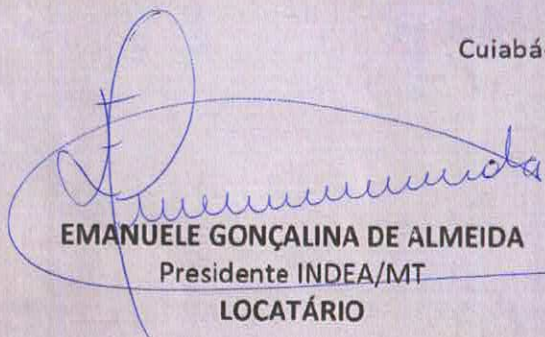
necessários para a proteção do crédito, conforme autorizado pelo art. 7º, V, do mesmo diploma.

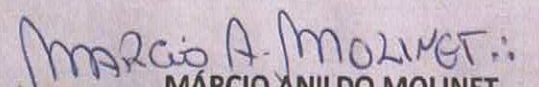
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

18.1. As partes elegem o foro da comarca da situação do imóvel, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Contrato, inclusive os casos omissos, que não puderem ser resolvidos pela via administrativa, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

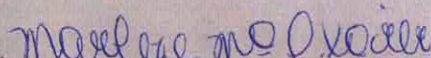
E por estarem de acordo, as partes firmam o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nomeadas, que também o assinam.

Cuiabá-MT, 12 de julho de 2023.


EMANUELE GONÇALINA DE ALMEIDA
Presidente INDEA/MT
LOCATÁRIO


MÁRCIO ANILDO MOLINET
Presidente do SINDICATO RUAL DE PORTO ALEGRE DO NORTE-MT
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. 
C.P.P. 695.045.041-91

2.