

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL**

Processo nº 21223.000115/2025-16

**Contrato nº 008/2025**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
COM SERVIÇOS DE CONDOMÍNIO,  
QUE ENTRE SI CELEBRAM A  
COMPANHIA NACIONAL DE  
ABASTECIMENTO - CONAB E A  
EMPRESA F. DAS C. DE ARAUJO  
LTDA.**

**COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO - CONAB**, Empresa Pública Federal, entidade dotada de personalidade jurídica de direito privado, de capital fechado, na forma preceituada no § 1º do artigo 173 da Constituição Federal, constituída nos termos do artigo 19, inciso II, da Lei nº 8.029, de 12 de abril de 1990, vinculada ao Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar - **MDA**, conforme Lei nº 14.600 de 19 de junho de 2023, Decreto nº 11.401 de 23 de janeiro de 2023, regida pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, pela Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, pelo Decreto nº 8.945, de 27 de dezembro de 2016, e demais legislações aplicáveis, e pelo seu Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral, realizada em 16 de janeiro de 2024, publicada no DOU de 25 de janeiro de 2024, Edição 57, Seção 1, com sede no SGAS, Quadra 901, Conjunto "A", Lote 69, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 26.461.699/0001-80, através de sua Superintendência Regional no estado de Roraima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **26.461.699/0474-97**, Inscrição Estadual nº 24.016062-6, localizada na Av. Venezuela, nº 1120, Bairro Mecejana, em Boa Vista-RR, doravante denominada **CONAB ou CONTRATANTE**, representada por seu Superintendente Regional, **Sr. PABLO CABADAS MELO JUNIOR** (Designado conforme Portaria 181/2024), e pelo Gerente de Finanças e Administração, **Sr. LEANDRO DE MORAIS MAIA** (Designado conforme Portaria 420/2023), e de outro lado a empresa **F. DAS C. DE ARAUJO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com **CNPJ nº 14.480.321/0001-45**, com sede no endereço Rua Inácio Magalhães, nº 335 A - Centro - Boa Vista / RR, CEP: 69.301-340, neste ato representada por seu representante legal, **Sr. FRANCISCO DAS CHAGAS DE ARAUJO** (conforme documentação de habilitação), parte doravante denominada **CONTRATADA**, de conformidade com o que consta do Processo Administrativo nº 21223.000115/2025-16, referente a Dispensa de Licitação, resolvem celebrar o presente Contrato que se regerá pelo Termo de Referência e seus anexos e pela proposta da contratada, no que couber, independentemente de suas transcrições, pelo Regulamento de Licitações e Contratos da Conab, pela Lei nº 13.303, de 2016, pela Lei nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores e demais legislações pertinentes, pelo ato que autorizou a lavratura deste termo (Despacho DIAFI SEI nº 45167892), pela respectiva modalidade de contratação e pelas cláusulas e condições a seguir:

## 1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel com serviços de condomínio, localizado Rua Inácio Magalhães, 324 - Centro, nesta capital, com área útil de 401,52 m², com Matrícula do Registro de Imóveis nº 3243, da Comarca de Boa Vista - RR, destinado exclusivamente para uso comercial, o qual esteja em perfeitas condições de uso, para instalação da Sede da Superintendência Regional da Conab em Roraima.

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA

2.1. O prazo de locação será de 60 (sessenta) meses, com início em 11/09/2025 e término previsto para 11/09/2030, data em que o presente contrato será rescindido automaticamente independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

2.2. Os contratos de prestação de serviços ou de fornecimentos que tenham seus prazos iniciais definidos por período superior a 12 (doze) meses, serão avaliados anualmente pelo Fiscal do Contrato, com o titular da Gerência Gestora, no âmbito desta SUREG, de maneira a evidenciar se os preços permanecem vantajosos para a Conab, podendo ser rescindido por razões de interesse público sempre que tal vantagem não for comprovada.

## 3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO REGIME DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

3.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

## 4. CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR

4.1. O valor Global do contrato será de R \$ 1.758.000,00 (um milhão setecentos e cinquenta e oito mil reais), conforme quadro abaixo.

| Lote  | Item | Descrição                                                                 | Valor Mensal | Valor Anual | Valor Global (60 Meses) |
|-------|------|---------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------------------|
| A     | 01   | Locação de imóvel                                                         | 24.500,00    | 294.000,00  | 1.470.000,00            |
|       | 02   | Manutenção predial                                                        | 2.300,00     | 27.600,00   | 138.000,00              |
|       | 03   | Serviço de manutenção preventiva e corretiva dos sistemas de refrigeração | 2.500,00     | 30.000,00   | 150.000,00              |
| TOTAL |      |                                                                           | 29.300,00    | 351.600,00  | 1.758.000,00            |

4.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do

objeto da contratação, conforme consta no Termo de Referência (44900965).

## **5. CLÁUSULA QUINTA - DA GARANTIA CONTRATUAL**

5.1. Não será exigida garantia contratual.

## **6. CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

6.1. A despesa orçamentária da execução deste Contrato correrá à conta de recursos específicos consignados no orçamento da Conab, ou a ela provisionados, nos termos da Nota de Empenho de 2025NE000094 - 135587, vinculados à conta da Natureza de Despesa **33.90.39.10 e 33.90.39.02**, do Programa de Trabalho Resumido **229503**, na Ação Orçamentária de **Administração da Unidade**, com fonte de recurso **1050**, do Plano Interno **ADM UNIDADE**.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

7.1. São obrigações da CONTRATANTE:

- I - exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo CONTRATADO, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;
- II - receber o objeto no prazo e condições estabelecidas neste Termo de Referência e seus anexos;
- III - verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos serviços recebidos provisoriamente com as especificações constantes neste Termo de referência e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- IV - comunicar ao CONTRATADO, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no curso da execução dos serviços, para que seja reparado ou corrigido;
- V - rejeitar, no todo ou em parte, serviço executado em desacordo com o previsto neste Termo de Referência;
- VI - acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do CONTRATADO, através de empregado ou comissão especialmente designados;
- VII - efetuar o pagamento ao CONTRATADO no valor correspondente ao aluguel e despesas ordinárias de condomínio, no prazo e forma estabelecidos neste Termo de referência e seus anexos.
- VIII - Usar o imóvel de acordo com o contrato;
- IX - Devolver o imóvel no mesmo estado em que o recebeu;
- X - Comunicar ao CONTRATADO qualquer dano ou perturbação;
- XI - Arcar com os reparos que causar ao imóvel;
- XII - Não modificar o imóvel sem o consentimento do CONTRATADO;
- XIII - Pagar as despesas de consumo de serviços, como água, luz, gás, telefone e esgoto;

XIV - Pagar Impostos ou quaisquer outras taxas ou tributos que incidirem sobre o imóvel durante a vigência do presente contrato; e

XV - Permitir vistorias e visitas ao imóvel.

## **8. CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO**

8.1. O CONTRATADO deve cumprir todas as obrigações constantes neste Termo, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

I - Entregar o imóvel em bom estado, garantir o uso pacífico, e responder por defeitos anteriores;

II - Manter a forma e o destino do imóvel;

III - Fornecer ao inquilino, caso este solicite, o laudo de vistoria;

IV - executar os serviços conforme especificações deste Termo de Referência e de sua proposta, com a alocação dos empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais, além de fornecer os materiais e equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, na qualidade e quantidade especificadas neste Termo de Referência e em sua proposta;

V - responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

VI - substituir, reparar, remover ou corrigir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo estabelecido pela CONTRATANTE, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

VII - comunicar à CONTRATANTE, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da finalização dos serviços, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

VIII - utilizar empregados habilitados e com conhecimentos básicos dos serviços a serem executados, em conformidade com as normas e determinações em vigor;

IX - apresentar os empregados devidamente uniformizados e identificados por meio de crachá, além de provê-los com os Equipamentos de Proteção Individual - EPI, quando for o caso;

X - apresentar à CONTRATANTE, quando for o caso, a relação nominal dos empregados que adentrarão a Conab para a execução do serviço;

XI - responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, cuja inadimplência não transfere responsabilidade à CONTRATANTE;

XII - instruir seus empregados quanto à necessidade de acatar as normas internas da Conab;

XIII - relatar à CONTRATANTE toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da prestação dos serviços;

XIV - não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

XV - guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do Contrato;

XVI - arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento ao objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no Art. 497 do RLC da Conab;

XVII - manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

XVIII - prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela Conab, durante a realização do Contrato; e

XIX - indicar preposto para representá-la durante a execução do Contrato.

## **9. CLÁUSULA NONA - DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL**

9.1. Compete ao CONTRATADO, no que couber, atender os critérios de sustentabilidade ambiental previstos no Art. 10 do RLC.

9.2. O CONTRATADO se responsabiliza administrativamente, civilmente e penalmente por qualquer dano causado pelo seu serviço ao meio ambiente, podendo responder, inclusive, perante a Conab, pelos eventuais prejuízos causados à Companhia.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA MANUTENÇÃO DA QUALIFICAÇÃO E HABILITAÇÃO**

10.1. O CONTRATADO se obriga a manter durante todo o período de execução do objeto deste Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de habilitação e qualificações exigidas para esta Contratação.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

11.1. Para a execução do ajuste, será adotado o método de trabalho baseado no conceito de delegação de responsabilidade. Esse conceito define o CONTRATANTE como responsável pela gestão do Contrato e verificação da aderência dos serviços prestados aos padrões de qualidade exigidos e o CONTRATADO como responsável pela prestação dos serviços e gestão dos recursos necessários para o cumprimento do Contrato.

11.2. Para cumprimento do Contrato, pressupõe-se a existência dos seguintes papéis e responsabilidades:

I - Fiscal do Contrato: é o empregado ou a comissão

designada pela CONTRATANTE, responsável pelo acompanhamento e pela fiscalização técnica da execução contratual e, ainda, pela verificação dos resultados pretendidos e pelo recebimento provisório do objeto da contratação;

II - Preposto: funcionário representante do CONTRATADO, responsável por acompanhar a execução do ajuste e atuar como interlocutor principal com o CONTRATANTE, incumbido de receber, diligenciar, encaminhar e responder as principais questões técnicas, legais e administrativas referentes ao andamento contratual.

11.3. A atividade de gestão e fiscalização do presente Contrato deverá ser executada em conformidade com as disposições dos Art. 535 a 540 do RLC.

11.4. O acompanhamento e a fiscalização da execução do Contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste.

11.5. Nos termos dos Art. 543 e 544 do RLC será designado fiscal, seu substituto, ou comissão de fiscalização para acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços.

11.6. O Fiscal do Contrato deverá exercer a fiscalização da contratação, exigindo o cumprimento de todos os compromissos assumidos pelo CONTRATADO, de acordo com as cláusulas contratuais, seus anexos e os termos de sua proposta, sobre os aspectos quantitativos e qualitativos, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando ao CONTRATADO as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte do CONTRATADO.

11.7. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade do CONTRATADO, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Conab ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 76 da Lei nº 13.303, de 2016.

11.8. Eventuais dúvidas durante o período de vigência contratual deverão ser encaminhadas formalmente pelo preposto à CONTRATANTE.

11.9. A atuação do preposto deverá observar as disposições dos art. 541 e 542 do RLC.

11.10. O CONTRATADO poderá apresentar justificativa para a prestação do serviço com menor nível de conformidade, que poderá ser aceita pela fiscalização, desde que comprovada a excepcionalidade da ocorrência, resultante exclusivamente de fatores imprevisíveis e alheios ao controle do prestador.

11.11. O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pelo CONTRATADO ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste Termo de Referência e na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto no §2º do Artigo 519 do RLC.

11.12. Em função das características da presente contratação, e por motivo de economia, o preposto do CONTRATADO poderá ser um dos empregados designados para a entrega dos bens.

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO PAGAMENTO**

12.1. O pagamento será efetuado pela Conab no prazo de até 20 (vinte) dias

corridos, contados do recebimento da Nota Fiscal/Fatura.

12.2. O imposto predial e/ou territorial, ou quaisquer outras taxas ou tributos que incidirem sobre o imóvel durante a vigência do presente contrato, será de inteira responsabilidade do CONTRATADO, devendo ainda a mesma efetuar o pagamento dos valores devidos diretamente aos órgãos competentes nas datas de seus respectivos vencimentos.

12.3. Caso os LOCATÁRIOS sejam obrigados a efetuar qualquer pagamento de contas de responsabilidade do CONTRATADO, fica este obrigado a reembolsá-las devidamente corrigidas de acordo com a variação do IGP-M da FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, mais juros de 0,5% (meio por cento) ao mês ou fração, além das multas de mora e demais encargos.

12.4. A emissão da Nota Fiscal/Fatura será precedida do recebimento provisório e definitivo do serviço, nos seguintes termos:

I - No prazo de até 07 (sete) dias corridos a partir do recebimento dos documentos do CONTRATADO:

a) o Fiscal Funcional deverá realizar a análise de toda a documentação apresentada pelo CONTRATADO e emitir relatório, com detalhamento da execução contratual, em consonância com suas atribuições;

12.5. Constatadas impropriedades na execução do objeto contratual e/ou irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, estas deverão ser registradas no Termo de Recebimento Provisório, no qual constarão as cláusulas contratuais descumpridas, as medidas a serem adotadas pelo CONTRATADO para as respectivas correções e o prazo a ser concedido para a sua regularização que não poderá ser superior a 05 (cinco) dias úteis contados da emissão do referido Termo.

12.6. Sanadas as impropriedades e/ou irregularidades a que se referem à alínea anterior, o Fiscal Funcional ou a Comissão de Fiscalização, no prazo de 05 (cinco) dias corridos contados do efetivo saneamento das falhas, deverá elaborar relatório detalhado da execução contratual e encaminhar o Termo de Recebimento Provisório anteriormente emitido ao empregado ou comissão designada para o recebimento definitivo;

12.7. No prazo de até 05 (cinco) dias corridos contados a partir do recebimento do Termo de Recebimento Provisório mencionado nas alíneas anteriores, o empregado ou Comissão designada deverá providenciar o recebimento definitivo, ato que concretiza o ateste da execução dos serviços, obedecendo as seguintes diretrizes:

I - Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela Fiscalização e, caso ainda haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando ao CONTRATADO, por escrito, as respectivas correções e o prazo a ser concedido para a sua regularização dentro do estabelecido para o recebimento definitivo.

II - Emitir Termo Circunstanciado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

III - Comunicar ao CONTRATADO para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização com

base no Instrumento de Medição de Resultado (IMR).

12.8. O pagamento somente será autorizado depois de efetuado o “atesto” pelo empregado ou comissão designada para o recebimento definitivo, condicionado este ato à verificação da conformidade da Nota Fiscal/Fatura em relação aos serviços efetivamente prestados, devidamente acompanhada das comprovações mencionadas no artigo 559 do Regulamento de Licitações e Contratos da Conab.

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

12.10. Antes de cada pagamento será realizada consulta ao SICAF e caso o resultado seja desfavorável, será concedido prazo de 05 (cinco) dias úteis ao contratado, prorrogável uma vez por igual período a critério da Conab, para a regularização ou apresentação da sua defesa.

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

II - Persistindo a irregularidade, a Conab deverá adotar as medidas necessárias à rescisão do Contrato, assegurada ao CONTRATADO a ampla defesa.

III - Havendo a efetiva prestação de serviços, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão contratual, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

IV - Somente por motivo de economicidade, segurança nacional ou outro interesse público de alta relevância, devidamente justificado, em qualquer caso, pela Diretoria Gestora na Matriz ou pela Superintendência Regional no âmbito da sua competência, não será rescindido o Contrato em execução com empresa ou profissional inadimplente no SICAF.

12.11. Dos pagamentos devidos ao CONTRATADO serão retidos os impostos e contribuições de acordo com a legislação vigente.

12.12. Caso o contratado seja optante pelo Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - SIMPLES, deverá apresentar, junto à Nota Fiscal/Fatura, a devida declaração, a fim de evitar a retenção na fonte dos tributos e contribuições, conforme legislação em vigor.

12.13. As eventuais multas impostas ao Contratado em decorrência de inadimplência contratual poderão ser descontadas do pagamento devido desde que concluído o procedimento para aplicação de sanções.

12.14. Quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Conab, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

**EM = I x N x VP**, onde:  
EM = Encargos Moratórios devidos;  
I= Índice de compensação financeira  
= 0,00016438, computado com base  
na fórmula  $I = [(TX/100)/365]$ ;  
N = Números de dias entre a data  
prevista para o pagamento e a do  
efetivo pagamento; e  
VP = Valor da prestação em atraso.

### **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO REAJUSTE**

13.1. O valor do aluguel consignado no Contrato será corrigido anualmente, observado o interregno mínimo de um ano, contado a partir da data da proposta pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M)/FGV, ou outro que vier a substituí-lo, enquanto os serviços de condomínio serão reajustados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)/IBGE.

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

13.3. Serão objeto de preclusão os reajustes a que o contratado fizer jus durante a vigência do Contrato e que não forem solicitados até o implemento dos seguintes eventos:

- a) encerramento do Contrato.
- b) data em que o Contrato completa 12 (doze) meses, 24 (vinte e quatro) meses e assim sucessivamente; ou
- c) assinatura do termo aditivo de prorrogação contratual;

13.4. Caso na data da prorrogação contratual ou na data em que o Contrato completar 12 (doze) meses, 24 (vinte e quatro) meses e assim sucessivamente, ainda não tenha sido divulgada a variação do índice no período, ou ainda não tenha sido possível a Conab ou o CONTRATADO proceder aos cálculos devidos, ficará resguardado o direito ao futuro reajuste, mediante cláusula a ser inserida no termo aditivo nos casos de Contratos sujeitos a prorrogação de vigência, ou apostilamento previamente autorizado pela autoridade competente nos demais casos.

### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

14.1. O CONTRATADO, em caso de inadimplemento de suas obrigações, garantido o contraditório e ampla defesa anteriormente a sua aplicação definitiva, ficará sujeita às seguintes sanções previstas no Regulamento de Licitações e Contratos da Conab - RLC e na Lei nº 13.303, de 2016:

- a) advertência;
- b) multa moratória;
- c) multa compensatória;
- d) multa rescisória, para os casos de rescisão unilateral, por descumprimento contratual;
- e) suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a Conab, por até 02 (dois) anos.

14.1.1. As sanções previstas nos incisos “a” e “e” poderão ser aplicadas com as dos incisos “b”, “c” e “d”.

14.1.2. O proponente que cometer qualquer das infrações elencadas nos artigos 576 a 580 do RLC ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, as sanções previstas neste item.

14.1.3. O contratado que cometer qualquer das infrações elencadas no artigo 576 a 580 do RLC, dentre outras apuradas pela fiscalização do contrato durante a sua execução, ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, as sanções previstas neste item.

14.1.4. A aplicação das penalidades previstas neste título realizar-se-á no processo administrativo da contratação assegurado a ampla defesa e o contraditório ao CONTRATADO, observando-se as regras previstas no RLC.

14.1.5. A aplicação de sanção administrativa e o seu cumprimento não eximem o infrator da obrigação de corrigir as irregularidades que deram origem à sanção.

#### 14.2. **Da sanção de advertência:**

14.2.1. A sanção de advertência é cabível sempre que o ato praticado não seja suficiente para acarretar prejuízo à Conab, suas instalações, pessoas, imagem, meio ambiente, ou a terceiros.

14.2.2. A aplicação da sanção do subitem anterior importa na comunicação da advertência ao CONTRATADO, devendo ocorrer o seu registro junto ao SICAF.

#### 14.3. **Da sanção de multa:**

14.3.1. A multa poderá ser aplicada nos seguintes casos:

I - em decorrência da não regularização da documentação de habilitação, nos termos do art. 43, § 1º da Lei Complementar nº 123, de 2006, deverá ser aplicada multa correspondente a 5 % (cinco por cento) sobre o valor estimado para a contratação em questão;

II - em decorrência da prática por parte do proponente/contratado das condutas elencadas nos artigos 576 e 580 do RLC deverá ser aplicada multa correspondente a 5 % (cinco por cento) sobre o valor estimado para a contratação em questão;

III - pela recusa em assinar o Contrato dentro do prazo estabelecido pelo Termo de Referência, deverá ser aplicada multa correspondente a 5 % (cinco por cento) sobre o valor da contratação em questão;

IV - multa moratória de 0,2 % (dois décimos por cento) sobre o valor do Contrato, por dia de atraso na execução dos serviços até o limite de 15 (quinze) dias;

V - multa moratória de 0,3% (três décimos por cento) sobre o valor do Contrato, por dia de atraso na execução dos serviços, por período superior ao previsto na alínea anterior, até o limite de 15 (quinze) dias.

VI - Esgotado o prazo limite a que se refere a alínea anterior poderá ocorrer a não aceitação do objeto, sem prejuízo da rescisão unilateral da avença;

VII - multa compensatória no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do Contrato, no caso de inexecução parcial do contrato;

VIII - multa compensatória de 15 % (quinze por cento) sobre o valor total do Contrato, no caso de inexecução total do Contrato;

IX - multa rescisória de 20 % (vinte por cento) sobre o valor total do Contrato, no caso de rescisão contratual unilateral do Contrato;

14.3.2. As multas moratória, compensatória e rescisória possuem fatos geradores distintos. Se forem aplicadas duas multas sobre o mesmo fato gerador configurará repetição da sanção (bis in idem).

14.3.3. A multa, aplicada após regular processo administrativo, será descontada da garantia do respectivo contratado. Se a multa for de valor superior ao valor da garantia prestada, além da perda desta, responderá o contratado pela sua diferença, a qual será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pela Conab ou ainda, quando for o caso, cobrada judicialmente.

14.3.4. A aplicação da sanção de multa deverá ser registrada no SICAF.

#### **14.4. Da sanção de suspensão:**

14.4.1. Cabe a sanção de suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a Conab em razão de ação ou omissão capaz de causar, ou que tenha causado, prejuízo à Conab, suas instalações, pessoas, imagem, meio ambiente ou, ainda, em decorrência de determinação legal.

14.4.2. A aplicação da sanção de suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a Conab, por até 02 (dois) anos, será aplicada de acordo com os arts. 579 a 580 do RLC e registrada no SICAF e no Cadastro de Empresas Inidôneas - CEIS de que trata o artigo 23 da Lei nº 12.846, de 2013.

14.4.3. Em decorrência da prática por parte do proponente das condutas elencadas nos artigos 576 e 580 do RLC, poderá ser aplicada a sanção de suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a Conab.

14.4.4. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os licitantes, em qualquer momento da licitação, mesmo após o encerramento da fase de lances.

### **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO**

15.1. O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo pela CONTRATANTE, ficando isenta do pagamento da multa, desde que notifique o CONTRATADO, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

15.2. O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificações ou interpelação judicial ou extrajudicial e sem que assista à CONTRATANTE direito a qualquer indenização nos seguintes casos:

I - Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que impeça sua locação, mesmo sem culpa da CONTRATANTE;

II - Processo de desapropriação, total ou parcial;

III - Qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel

locado.

15.3. A inexecução total do Contrato ensejará a sua rescisão, enquanto a inexecução parcial poderá ensejar a sua rescisão, com as consequências cabíveis, conforme disposto nos Arts. 568 a 572 do RLC.

15.4. A rescisão poderá ser:

- I - por ato unilateral e escrito da Conab;
- II - amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo de contratação, desde que haja conveniência para a Conab; e
- III - judicial, por determinação judicial.

15.5. A rescisão amigável não será cabível nos casos em que forem constatados descumprimentos contratuais sem apuração de responsabilidade iniciada ou com apuração ainda em curso.

15.6. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados, assegurando-se ao CONTRATADO o direito à prévia e ampla defesa, conforme procedimento previsto nos artigos 582 a 593 do RLC.

15.7. A rescisão por ato unilateral da Conab acarreta as seguintes consequências, sem prejuízo das sanções previstas no título anterior:

- I - assunção imediata do objeto contratado, pela Conab, no estado e local em que se encontrar;
- II - execução da garantia contratual, quando houver, para ressarcimento pelos eventuais prejuízos sofridos pela Conab; e
- III - na hipótese de insuficiência da garantia contratual, quando houver, a retenção dos créditos decorrentes do Contrato até o limite dos prejuízos causados à Conab.

15.8. A rescisão deverá ser formalizada por termo de rescisão unilateral ou distrato, no caso de rescisão amigável, devendo o respectivo extrato ser publicado no Diário Oficial da União.

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

- I - Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- II - Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- III - Indenizações e multas.

## **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA SUBCONTRATAÇÃO**

16.1. Não será admitida a subcontratação do objeto desta dispensa de licitação.

## **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA MATRIZ DE RISCOS E RESPONSABILIDADES**

17.1. A MATRIZ DE RISCOS é a cláusula contratual definidora dos riscos e das responsabilidades entre o CONTRATANTE e o CONTRATADO e caracterizadora do equilíbrio econômico financeiro na execução do Contrato, em termos de ônus financeiros decorrentes de eventos supervenientes à contratação.

17.2. O CONTRATADO é integral e exclusivamente responsável por todos os riscos e responsabilidades relacionados ao objeto do ajuste, conforme hipóteses não-exaustivas elencadas na MATRIZ DE RISCOS – Anexo I do Termo de Referência.

17.3. O CONTRATADO não é responsável pelos riscos e responsabilidades relacionados ao objeto do ajuste quando estes competirem à CONTRATANTE, conforme estabelecido na MATRIZ DE RISCOS – Anexo I do Termo de Referência.

17.4. A MATRIZ DE RISCOS – Anexo I do Termo de Referência constitui peça integrante deste Contrato, independentemente de transcrição.

## **18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

18.1. O presente Contrato poderá ser alterado nas hipóteses previstas do artigo 510 do Regulamento de Licitações e Contratos da Conab, vedando-se alterações que resultem em violação ao dever de licitar.

18.2. O CONTRATADO poderá aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessárias, até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

18.3. Nenhum acréscimo ou supressão poderá exceder o limite estabelecido no item anterior, salvo as supressões resultantes de acordo celebrado entre os contratantes.

18.4. Fica vedada a celebração de termos aditivos decorrentes de eventos supervenientes alocados, na Matriz de Riscos, como de responsabilidade do CONTRATADO.

18.5. O CONTRATADO somente poderá solicitar o reequilíbrio econômico-financeiro nas hipóteses excluídas de suas responsabilidades previstas na Matriz de Riscos – Anexo I do Termo de Referência.

## **19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA**

19.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação do CONTRATADO com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na contratação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do Contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da CONAB à continuidade do Contrato.

## **20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DAS VEDAÇÕES**

20.1. É vedado ao CONTRATADO:

I - caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira;

II - interromper a execução contratual sob alegação de inadimplemento por parte da CONTRATANTE, salvo nos casos previstos em lei;

III - empregar menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não empregar menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do art. 7º, XXXIII, da Constituição; e

IV - subcontratar, na íntegra ou parcialmente, o objeto da contratação.

## **21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA VEDAÇÃO AO NEPOTISMO**

21.1. Conforme disposto no parágrafo único do art. 12 do RLC e no artigo 7º do Decreto nº 7.203, de 2010, fica vedada a contratação:

- I - de empregado ou dirigente da Conab como pessoa física;
- II - a quem tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com autoridade do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento; dirigente da Conab ou empregado da Conab cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela contratação;
- III - de empresa cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado o seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a Conab há pelo menos (06) seis meses;
- IV - de empresas cujos administradores ou sócios tenham relação de parentesco, em linha reta ou colateral por consanguinidade ou afinidade até o terceiro grau, com agente público que exerça cargo em comissão ou função de confiança na CONAB, incluindo neste parentesco, cônjuge ou companheiro.

## **22. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA VINCULAÇÃO**

22.1. Consideram-se integrantes do presente Instrumento Contratual o Termo de Referência (44900965) e seus Anexos, a Proposta do CONTRATADO (43754931), no que couber, e demais documentos pertinentes, independente de transcrição.

## **23. CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

23.1. Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE, segundo as disposições contidas no Regulamento de Licitações e Contratos da Conab, na Lei nº 13.303, de 2016 e demais normas federais de licitações e Contratos administrativos aplicáveis às empresas públicas 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.

## **24. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO**

24.1. A publicação do extrato do presente Contrato deverá ser providenciada pela CONTRATANTE até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da sua assinatura no Diário Oficial da União, conforme disposto no artigo 480 do Regulamento de Licitações e Contratos da CONAB.

## **25. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS**

25.1. As Partes comprometem-se, sempre que aplicável, a atuar em conformidade com a legislação vigente sobre proteção de dados relativos a uma pessoa física identificada ou identificável ("Dados Pessoais") e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial, a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), e incluindo, entre outros, a Lei 12.965 (Marco Civil da Internet), de 23 de abril de 2014, o Decreto Federal 8.771, de 11 de maio de 2016, e demais leis e regulamentos aplicáveis. No caso de situações não definidas nesta cláusula aplica-se o disposto na Lei nº 13.709/2018.

25.2. As Partes, ao efetuarem a assinatura no presente instrumento jurídico reconhecem que, toda operação realizada com os Dados Pessoais identificados neste instrumento, serão devidamente tratadas, de acordo com as bases legais dispostas no art. 7º da Lei 13.709/2018, vinculando-se especificamente para a execução das atividades deste instrumento jurídico.

25.3. A PARTE RECEPTORA garante a utilização de processos sob os aspectos da segurança da informação, principalmente no que diz respeito à proteção contra vazamento de informações e conscientização dos colaboradores sobre o uso adequado das informações.

25.4. A PARTE RECEPTORA, incluindo todos os seus colaboradores, compromete-se a tratar todos os Dados Pessoais como confidenciais, exceto se já eram de conhecimento público sem qualquer contribuição da PARTE RECEPTORA, ainda que este instrumento jurídico venha a ser resolvido e independentemente dos motivos que derem causa ao seu término ou resolução.

25.5. A PARTE RECEPTORA deverá manter registro das operações de tratamento de Dados Pessoais que realizar, bem como implementar medidas técnicas e organizativas necessárias para proteger os dados contra a destruição total, acidental ou ilícita, a perda, a alteração, a comunicação ou difusão ou o acesso não autorizado, além de garantir que o ambiente (seja ele físico ou lógico) utilizado por ela para o tratamento de dados pessoais são estruturados de forma a atender os requisitos de segurança, aos padrões de boas práticas e de governança e aos princípios gerais previstos em Lei e às demais normas regulamentares aplicáveis.

25.6. A PARTE RECEPTORA deverá notificar a PARTE REVELADORA, no prazo determinado em regulamento da Autoridade Nacional, ou seja, em até 2 (dois) dias úteis da ciência, de qualquer não cumprimento das disposições legais ou contratuais relacionadas aos Dados Pessoais que afete a PARTE REVELADORA, assim como de qualquer violação de Dados Pessoais que teve acesso em função do presente instrumento jurídico.

25.7. A PARTE RECEPTORA deverá por seus próprios meios adotar instrumentos de proteção dos Dados Pessoais junto aos seus colaboradores e fornecedores, de forma a preservar o sigilo dos Dados Pessoais da PARTE REVELADORA.

25.8. As Partes reconhecem que o compartilhamento ou a transferência de dados pessoais para as bases de dados internas da Conab e para o Órgão da Imprensa Nacional para publicação dos atos oficiais da Administração Pública, quando for necessário, está contemplada pelo disposto no art. 26 da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, e pelo inciso IV do § 1º do mesmo artigo, conforme a finalidade do referido instrumento jurídico.

25.9. As Partes "REVELADORA" e "RECEPTORA", por si e seus subcontratados, garante que, caso seja necessário transferir para o exterior qualquer Informação Pessoal cumprirá as Leis de Proteção de Dados Pessoais, em especial os artigos 33 a 36 da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais referentes à transferência internacional de Informações pessoais."

## **26. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DO FORO**

26.1. As partes elegem o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado de Roraima, competente para dirimir quaisquer dúvidas suscitadas em razão deste Contrato, que não puderem ser resolvidas de comum acordo.

## 27. CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DAS CONDIÇÕES GERAIS

27.1. O imóvel, objeto da presente locação, é destinado exclusivamente para uso COMERCIAL não sendo permitida a mudança de uso e destinação, sob qualquer que seja o pretexto, nem a sublocação, empréstimo ou cessão de locação, no todo ou em parte, sem consentimento prévio, por escrito do CONTRATADO.

27.2. A CONTRATANTE não poderá, em nenhuma hipótese, fazer ou proceder qualquer benfeitoria ou construção no imóvel, sem prévia anuência, por escrito, do CONTRATADO, quando deverão ser estabelecidas as condições para a realização das benfeitorias ou construções. Se apesar desta proibição vier a CONTRATANTE a efetivar benfeitorias ou construções que sejam necessárias, úteis ou voluptuárias, ficará obrigada a removê-las se o CONTRATADO assim o desejarem. Caso o CONTRATADO resolvam receber o imóvel com as benfeitorias e construções realizadas, não terá a CONTRATANTE direito à indenização pelas mesmas, ressalvadas as benfeitorias necessárias, e em hipótese alguma terá direito à retenção do imóvel, uma vez que as mesmas ficarão integralmente incorporadas ao mesmo.

27.3. Quando do início do Contrato a CONTRATANTE apenas receberá o imóvel após realização de vistoria procedida no imóvel locado, onde serão constatadas todas as benfeitorias listadas da proposta do CONTRATADO, se comprometendo a restituir o imóvel ao final da locação nas mesmas e boas condições do laudo de vistoria.

27.4. É assegurado ao CONTRATADO, durante a vigência da locação, o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, direito este extensivo a terceiros, desde que autorizados pelo CONTRATADO, sendo que, caso os mesmos desejem vender o imóvel locado fica acordado, desde já que os dias das vistorias e visitas serão sempre em horário comercial, salvo combinação prévia entre as partes signatárias deste contrato.

27.5. Obriga-se a CONTRATANTE, quando da devolução do imóvel, a providenciar a pintura (interna e externamente), na cor original (vide laudo de vistoria) com tinta também ali especificada, com objetivo de garantir as suas boas condições.

27.6. O imposto predial e/ou territorial, ou quaisquer outras taxas ou tributos que incidirem sobre o imóvel durante a vigência do presente contrato, será de inteira responsabilidade da CONTRATANTE, devendo ainda o mesmo efetuar o pagamento dos valores devidos diretamente aos órgãos competentes nas datas de seus respectivos vencimentos.

27.7. Os impostos e/ou taxas não previstos neste contrato, e que venham a ser instituídos pelos poderes públicos após a celebração deste contrato e durante a vigência do mesmo e incidentes sobre o imóvel objeto do presente contrato de locação, serão de inteira responsabilidade da CONTRATANTE.

27.8. Na entrega do imóvel e de suas respectivas chaves quando do término da presente locação, o pagamento do aluguel será devido referente ao mês fluente integralmente, não se admitindo pagamento de fração de mês ou dias vencidos.

27.9. O presente contrato expira no último dia do prazo constante na cláusula terceira deste contrato, independente de notificação, ocasião em que a CONTRATANTE deverá fazer a entrega do imóvel livre e desembaraçado, desocupado e devidamente limpo nas condições em que o recebeu, admitindo-se a renovação da locação **APENAS MEDIANTE ELABORAÇÃO DE NOVO CONTRATO, EM NOVAS BASES**, na forma da lei.

27.10. Durante a vigência do contrato é proibido à CONTRATANTE, ceder,

transferir, sublocar, emprestar, mudar a destinação do imóvel no todo ou em parte, e bem assim, promover modificações, acréscimos, demolições, ou introduzir quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias ou úteis, sem autorização escrita do CONTRATADO, sob pena de o fazendo, ser rescindido imediatamente o presente contrato, além da cobrança de multa contratual, eventuais perdas e danos e demais valores devidos pelo locatário em tal caso, também como já anteriormente pactuado.

27.11. Caso haja concordância por escrito do CONTRATADO para introdução de quaisquer benfeitorias no imóvel, tais benfeitorias serão incorporadas ao imóvel, renunciando a CONTRATANTE às eventuais indenizações ou retenções, seja a que título for.

27.12. A CONTRATANTE autoriza o CONTRATADO e seus procuradores a vistoriar o imóvel sempre que desejarem franqueando-lhes a entrada, bem como fornecendo-lhes todas as informações solicitadas e necessárias ao exercício de tal direito, bem como, em caso de VENDA DO IMÓVEL, não poderá, a nenhum pretexto, impedir que os interessados visitem o imóvel, devendo para tanto, ser fixado um período de quatro horas diárias, não anteriores às 8:00 horas, nem posteriores às 17:00 horas dos dias úteis.

27.13. A CONTRATANTE obriga-se desde já a efetuarem o **SEGURO** do imóvel, porém caso não o faça ficam o CONTRATADO neste ato expressamente autorizados à procederem tal contratação, frente ao disposto no artigo 1.208, do Código Civil, em seguradora de sua preferência e confiança o qual deverá incidir somente sobre o imóvel objeto do presente contrato, não estando incluídos nesta hipótese, mercadorias, instalações, equipamentos e outros bens alheios ao imóvel e que dele não sejam acessórios ficando, desde já autorizados o CONTRATADO, a cobrar juntamente com o aluguel, o valor do prêmio do seguro que vier a ser efetivado, cujo seguro será contratado pelo valor do imóvel objeto do presente contrato, devendo porém as partes agirem de comum acordo para efetiva contratação do seguro em questão.

## **CONTRATANTE:**

**LEANDRO DE MORAIS MAIA**

Gerencia de Finanças e Administração  
Gerente

**PABLO CABADAS DE MELO JÚNIOR**

Superintendência Regional de Roraima  
Superintendente Regional

## **CONTRATADO:**

**FRANCISCO DAS CHAGAS DE ARAUJO**

Representante Legal



Documento assinado eletronicamente por **LEANDRO DE MORAIS MAIA, Gerente de Área Regional - Conab**, em 08/09/2025, às 16:56, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 3º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **PABLO CABADAS MELO JUNIOR, Superintendente Regional - Conab**, em 09/09/2025, às 10:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 3º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **F. Das C. De Araujo Ltda registrado(a) civilmente como Francisco das chagas de araujo, Usuário Externo**, em 09/09/2025, às 15:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 3º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site: [https://sei.agro.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.agro.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **45510567** e o código CRC **2CAEF647**.

Referência: Processo nº.: 21223.000115/2025-16

SEI: nº.: 45510567