



**MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE
INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE
DIRETORIA DE PLANEJAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E LOGÍSTICA**

Minuta de Contrato N° /2008

Contrato de Locação de imóvel que entre si celebram a **UNIÃO**, por intermédio do **Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade** e a empresa **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nos termos do processo administrativo **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

A União, por intermédio do **Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade - ICMBio**, criado pela Lei nº 11.516, de 28 de agosto de 2007, com sede e foro em Brasília/DF, inscrito no CNPJ do Ministério da Fazenda sob o nº 08.829.974/0001-94, neste ato representado pelo Presidente Substituto, **João Paulo Ribeiro Capobianco**, residente e domiciliado em Brasília, no Distrito Federal, portador da C. I. nº 9.091.966-X SSP/SP e do C.P.F. Nº 021.836.638-80, nomeado pela Portaria nº 98 da Ministra de Estado do Meio Ambiente, publicada no Diário Oficial de 03/05/2007, no uso das atribuições que lhe confere a Portaria nº 276, de 09/05/2007, publicada no Diário Oficial de 10/05/2007, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e a empresa **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, CNPJ nº **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, representada, neste ato, pelo Sr. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, RG nº **XXXXXXX**, CPF nº **XXXXXXXXXX** com sede no **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, em Brasília/DF, doravante denominado **LOCADOR**, RESOLVEM firmar o presente Contrato de Locação, mediante dispensa de licitação, nos termos e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente Contrato tem como objeto a locação do imóvel, situado no **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, em Brasília/DF, nas condições elencadas no Termo de Referência parte integrante do processo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA AVERBAÇÃO DO CONTRATO

2.1 O presente Contrato deverá ser averbado, pelo **LOCADOR**, à margem da matrícula do imóvel, no prazo de até 10 (dez) dias contados da publicação do extrato no Diário Oficial, com vistas a obrigar o **LOCADOR**, o proprietário, os respectivos sucessores e terceiros interessados.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1 O presente Contrato de Locação tem prazo de duração de 12 (doze) meses, prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos até o limite de 60 (sessenta) meses.

3.1.1 A eficácia do presente contrato fica sujeita a condição suspensiva, nos termos do art. 125, do Código Civil, pela qual o **LOCADOR** deverá instalar e entregar em perfeito estado de funcionamento rede elétrica, rede estruturada de voz e dados de acordo com o **TERMO DE REFERÊNCIA**.

3.1.1.1 Em todos os casos as instalações dos pontos de rede estruturada para dados e voz (lógica) e elétrica estabilizada deverão seguir no mínimo, os padrões adotados no Ministério do Meio Ambiente - MMA, no bloco B da Esplanada dos Ministérios e as orientações das áreas técnicas do ICMBio.

3.1.2 A instalação e o funcionamento das redes referidas no subitem anterior serão constatados pela área técnica do ICMBio ao que se dará Termo de Recebimento com a indicação de suas características físicas e operacionais.

3.1.3 Os pontos de rede elétrica e rede estruturada de voz e dados deverão ser instalados pelo **LOCADOR** em locais a serem estabelecidos pelo **LOCATÁRIO**.

3.2 Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, bem como de suas prorrogações, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel alugado.

3.3 A prorrogação do presente contrato dependerá do interesse do **LOCATÁRIO** em vista da necessidade e utilidade do imóvel para a continuidade do funcionamento regular e adequado do **Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade** e demandará a formalização de Termo Aditivo.

3.4 Findo o prazo da locação, inexistindo prorrogação, o **LOCATÁRIO** terá o prazo de 60 (sessenta) dias para desocupar o imóvel, prorrogável por período igual e sucessivo.

CLÁUSULA QUARTA – DA DENÚNCIA E DA RESCISÃO DO Contrato de Locação

4.1 O **LOCATÁRIO** poderá denunciar, a qualquer tempo, a locação mediante aviso escrito dirigido ao **LOCADOR**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, independentemente do pagamento de multa ou indenização.

4.2 O Contrato de Locação poderá ser rescindido:

I - pelo não cumprimento ou pelo cumprimento irregular de cláusulas contratuais, especificações, projetos e prazos relacionados à locação;

II - para realização, pelo **LOCADOR**, de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do **LOCATÁRIO** no imóvel ou, podendo, este se recuse a consenti-las;

III - pela paralisação superior a 30 (trinta) dias de obra ou serviço de manutenção ou reparação a que se obrigue o **LOCADOR**, sem justa causa e prévia comunicação à Administração;

IV - pela subcontratação total ou parcial do seu objeto;

V - pelo desatendimento das determinações regulares da autoridade designada para acompanhar e fiscalizar a sua execução, assim como as de seus superiores;

VI - pelo cometimento reiterado de faltas na sua execução, anotadas na forma do § 1º do art. 67 da Lei nº 8.666, de 1993;

VII - pela decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;

VIII - pela dissolução da sociedade ou o falecimento do **LOCADOR**;

IX - pela alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do Contrato;

X - por razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pelo Presidente do ICMBio;

XI - pela ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do Contrato.

4.3 Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

4.4 A rescisão do Contrato poderá ser:

I - determinada por ato unilateral e escrito do **LOCATÁRIO**;

II - amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo da licitação, desde que haja conveniência para o **LOCATÁRIO**;

III - judicial, nos termos da legislação locatícia.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES:

5.1 O **LOCADOR** é obrigado a:

I - entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, de acordo com o Termo de Referência;

II - disponibilizar o imóvel no período de no máximo 60 dias, atendendo às necessidades do ICMBio, conforme características previstas no presente Termo de Referência;

III – efetuar manutenções corretivas relacionadas ao edifício, quando decorrentes de 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 8.245/91 (Lei do Inquilinato). Sem ônus adicionais para a Administração, respondendo ainda pelos danos causados ao **LOCATÁRIO**, decorrentes do disposto neste inciso;

IV - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

V - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

VI - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, conhecidos ou não no momento da locação;

VII - responder pelos danos causados ao **LOCATÁRIO**, quando resultantes de ação ou omissão, negligência, imprudência ou imperícia dos seus empregados ou prepostos e do não atendimento das obrigações próprias do locador, nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, do Contrato de Locação e da Lei nº 8.666, de 1993;

VIII - fornecer ao **LOCATÁRIO** descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

IX - fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminado, com as devidas alterações, das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

X - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

XI - manter segurado o imóvel e pagar o prêmio correspondente, inclusive de seguro complementar contra fogo;

XII - pagar os impostos e taxas que incidam sobre o imóvel durante o prazo da locação, exceto o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e as taxas de iluminação e limpeza pública;

XIII - comunicar ao **LOCATÁRIO** todos os atos e fatos que afetem à fiel execução deste Contrato e responder por qualquer prejuízo causado nos casos de transferência, por qualquer forma, ou cessão total ou parcial do imóvel a terceiros, bem como sua associação a outrem, fusão, cisão ou incorporação.

XIV - permitir que o **LOCATÁRIO** possa realizar, por sua própria iniciativa, a expansão da rede de dados, voz e elétrica estabilizada para instalação de equipamentos de informática, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos, tendo como base o padrão das instalações existentes no MMA, Bloco B da Esplanada dos Ministérios. As expansões não serão incorporadas ao imóvel;

XV - garantir que na realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações, os equipamentos e mobiliários deverão ser ajustadas entre locador e locatário a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais do **Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade**

5.1.1 Inexistindo a cobrança de condomínio sobre o prédio, as despesas correlatas abaixo serão, sempre, da responsabilidade do **LOCADOR**.

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 do condomínio, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação.

5.1.2 Os atrasos no pagamento dos tributos correlatos ao imóvel, quando não ocasionados por ação ou omissão do **LOCATÁRIO**, serão suportados exclusivamente pelo **LOCADOR**.

5.1.3 O **LOCADOR** reconhece ao **LOCATÁRIO**, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 1991.

5.2 O **LOCATÁRIO** é obrigado a:

I - pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, até o 10º dia útil do mês seguinte ao vencido;

II- servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus funcionários, usuários ou visitantes;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;

VII - entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, **LOCATÁRIO**;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de luz, gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora de acordo com as disponibilidades decorrentes das finalidades de uso;

5.3 Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** comunicará ao **LOCADOR** das obras e serviços necessários e este terá o prazo de até 05 (cinco) dias para o início dos trabalhos.

5.4 Se os reparos durarem mais de 30 (trinta) dias, o **LOCATÁRIO** terá direito de rescindir o Contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS

6.1 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.

6.2 As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR DA LOCAÇÃO E DO PAGAMENTO

7.1 O pagamento do valor da locação será efetivado em parcelas mensais, distintas e sucessivas;

7.2 O valor total mensal da locação é de R\$ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

7.2.1 O valor do 1º (primeiro) aluguel será efetuado após a entrega do imóvel.

7.3 O pagamento do IPTU/TLP será realizado pelo **LOCATÁRIO**.

7.4 O valor da locação correrá à conta do Programa de Trabalho nº **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Elemento de Despesa nº **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

7.5 O pagamento será processado mediante Ordem Bancária, através do Banco **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, para crédito do **LOCADOR**, junto ao Banco XXXXX, Agência nº **XXXXXXXXXXXX** e conta corrente nº **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

7.6 Nenhum pagamento será realizado pelo **LOCATÁRIO** sem que antes seja procedida consulta “on-line” junto ao Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, para a verificação da situação de regularidade do credor, **LOCADOR** ou terceiro, cujos resultados serão impressos e juntados aos autos do processo.

7.7 Quando da apresentação do valor do aluguel mensal, deverão ser apresentados, em separado:

7.7.1 Todos os componentes de despesas e encargos fixos, tal como o imposto predial e territorial urbano(IPTU).

CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE DO ALUGUEL

8.1 As partes contratantes, usando da faculdade prevista no inciso III do artigo 55 e inciso I do § 3º do artigo 62 da Lei 8.666/1993, e no artigo 18 da Lei nº 8.245/1991, mutuamente convencionam que o aluguel fixado nesta cláusula será reajustado segundo a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC/IBGE, a cada período de 12 (doze) meses, durante a vigência do contrato, com fundamento no Decreto nº 1.054, de 7/2/1994, alterado pelo Decreto nº 1.110, de 13/4/1994, ou outros dispositivos legais que venham a ser editados pelo Poder Público em substituição às mencionadas normas, condicionado aos preços praticados no mercado.

8.1.1 Quando houver reajustamento, os cálculos elaborados pelo LOCADOR deverão ser encaminhados, previamente, para exame e anuência do LOCATÁRIO.

8.1.2 Para efeito de reajustamento, o índice inicial será o do mês referente à data-limite estipulada para apresentação da proposta e o final o referente ao mês do reajuste devido.

CLÁUSULA NONA – DA PRORROGAÇÃO

9.1 O prazo de vigência deste Contrato será a partir da data de sua assinatura até XX/XX/XXXX, podendo ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos mediante termos aditivos, até o limite de 60 (sessenta) meses, após a verificação da real necessidade e com vantagens para o LOCATÁRIO na continuidade do contrato, nos termos do inciso II e parágrafo 4º do art. 57 da Lei 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO CASO FORTUITO E DA FORÇA MAIOR

10.1 Ocorrendo qualquer motivo caracterizado, objetivamente, como força maior, capaz de dificultar a utilização regular do imóvel pelo **LOCATÁRIO**, importará na suspensão das obrigações do presente Contrato, no todo ou em parte, autorizando a prorrogação do prazo da **LOCAÇÃO** pelo tempo da suspensão.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

11.1 Durante a vigência do Contrato, a fiscalização será exercida por um representante do **LOCATÁRIO**, designado pela Diretoria de Planejamento, Administração e Logística, ao qual competirá registrar todas as ocorrências e as deficiências verificadas em relatório e dirimir as dúvidas que surgirem no curso da locação e de tudo dará ciência à Administração, conforme art. 67 da Lei 8.666, de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS SANÇÕES

12.1 Pela inexecução total ou parcial do objeto do contrato, o **LOCATÁRIO** poderá, garantida prévia defesa, rescindir o contrato, caso o **LOCADOR** venha a incorrer em uma das situações previstas no artigo 78, inciso I a XI da Lei nº 8.666, de 1993.

12.2 Sem prejuízo de responsabilidade civil do **LOCADOR** e da rescisão do Contrato, se for o caso, o **LOCATÁRIO** poderá aplicar as seguintes sanções, segundo a gravidade da falta cometida:

- I. advertência;
- II. multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor mensal do contrato, por falha ou irregularidade detectada no cumprimento do Contrato;
- III. multa de 10 % (dez por cento) sobre o valor total atualizado do Contrato no caso de descumprimento total ou rescisão por solicitação do **LOCADOR**;
- IV. suspensão temporária do direito de participação em licitações e impedimento de contratar com o **LOCATÁRIO** pelo prazo de até 2 (dois) anos, sem prejuízo do **LOCATÁRIO** considerar rescindido este vínculo obrigacional e/ou adotar as demais medidas legais e judiciais cabíveis;

- V. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública Federal, no caso de falta grave, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante o **LOCATÁRIO**, concedida no ressarcimento pelo **LOCADOR** à Administração pelos prejuízos a que deu causa e no decurso do prazo da sanção aplicada.

12.3 DA CARACTERIZAÇÃO DAS PENALIDADES

12.3.1 A pena de advertência será aplicada por execução insatisfatória das obrigações previstas nas cláusulas segunda e quinta, item 5.1, incisos III, VII, VIII, IX, X, XI, XII e XIII, ou pequenos transtornos na aplicação do Contrato, desde que sua gravidade não recomende a aplicação de multa ou penalidade mais grave.

12.3.2 A multa prevista no inciso II desta cláusula será aplicada sempre que ocorrer reincidência no cometimento de falta pela qual já houver sido o **LOCADOR** advertido, bem como por descumprimento das obrigações previstas nos incisos I, II, IV, V e VI, da cláusula quinta, item 5.1.

12.3.3 A multa prevista no inciso III desta cláusula será aplicada no caso de inexecução do contrato com prejuízos financeiros e poderá ser aplicada, independentemente de rescisão ou indenização;

12.3.4 A suspensão temporária será aplicada quando ocorrer:

- a) apresentação de documentos falsos ou falsificados;
- b) reincidência de execução insatisfatória dos serviços de reparação ou manutenção do imóvel, acarretando prejuízos ao **LOCATÁRIO**;
- c) atraso injustificado na execução dos serviços, contrariando o disposto neste Contrato;
- d) reincidência na aplicação das penalidades de advertência ou multa;
- e) irregularidades que ensejam a rescisão contratual;
- f) ação no intuito de tumultuar a execução do contrato;
- g) práticas de atos ilícitos que demonstrem não possuir o **LOCADOR** idoneidade para licitar ou contratar com o **LOCATÁRIO**;
- h) condenação definitiva por praticar fraude fiscal ou previdenciária.

12.3.5 A declaração de inidoneidade poderá ser proposta ao competente órgão do governo, quando constatada a má-fé, ação maliciosa e premeditada em prejuízo do **LOCATÁRIO**, evidência de atuação com interesses escusos ou reincidência de faltas que acarretem prejuízos ao **LOCATÁRIO** ou aplicações sucessivas de outras penalidades.

12.4 O valor da(s) multa(s) aplicada(s) ao **LOCADOR** e os prejuízos por ele causados ao **LOCATÁRIO** será descontado de qualquer fatura ou crédito em favor do **LOCADOR** devido pelo **LOCATÁRIO** ou cobrados judicialmente.

12.5 A(s) penalidade(s) de multa(s) não terá(ão) carácter compensatório, podendo ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, e sua cobrança não tem carácter indenizatório, não isentando o **LOCADOR** da obrigação de indenizar eventuais perdas e danos.

12.6 A sanção estabelecida no inciso V, desta cláusula, é de competência exclusiva do **XXXXXXXXXX**, facultada a defesa ao interessado no respectivo processo, no prazo de 10 (dez) dias da abertura de vista, podendo a reabilitação ser requerida após 2 (dois) anos de sua aplicação.

12.7 Caberá ao responsável designado pelo **LOCATÁRIO** comunicar a inobservância das cláusulas contratuais, para fins de adoção das penalidades previstas neste Contrato.

12.8 As penalidades aplicadas serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO

13.1 O **LOCATÁRIO** providenciará a publicação no Diário Oficial do extrato deste Contrato, de acordo com o parágrafo único, do art. 61, da Lei nº 8.666, de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS ANEXOS

14.1 Mapa e memorial descritivo, elaborado pelo **LOCADOR** e atestado pelo **LOCATÁRIO**, com as características do imóvel locado, bem como a infra-estrutura disponível à instalação e ao adequado funcionamento dos equipamentos e sistemas estruturados de rede de dados e voz modelados pelo ICMBio, em atendimento ao estabelecido no Projeto Básico - Termo de Referência, bem como da comprovação de ser o imóvel livre de quaisquer ônus ou dívidas fiscais e reais.

14.2 Termo de vistoria no imóvel elaborado pelo **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15.1 Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Distrito Federal, como competente para a resolução de dúvidas ou litígios decorrentes da execução do presente Contrato.

15.2 Assim, por estarem justos e acordados sobre todas as cláusulas aqui pactuadas, as partes assinam o presente Contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, para que produzam seus efeitos jurídicos.

Brasília, de de 2008.

PELO LOCATÁRIO

PELO LOCADOR