



**Ministério da Fazenda**  
**Secretaria da Receita Federal do Brasil**  
**Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil – 7ª Região Fiscal**  
**Delegacia da Receita Federal do Brasil em Nova Iguaçu – RJ**



**Processo nº 15570.000007/2012-86**

**CONTRATO DRF Nova Iguaçu-RJ 04/2012**

***Contrato de locação de imóvel, que entre si firmam, a UNIAO FEDERAL, como a locatária, e o Sr. JOÃO BATISTA NOGUEIRA e a Sra. ODILETE BALTAR NOGUEIRA, como locadores, destinado a sede da Agência da Receita Federal do Brasil em Teresópolis-RJ.***

A **União**, representada pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Nova Iguaçu - RJ, CNPJ 00.394.460/0110-03, situada na Rua Ataíde Pimenta de Moraes, nº 220, Centro, Nova Iguaçu - RJ, tendo como representante neste ato o Sr. **MARCO AURÉLIO DE CASTRO PIMENTA**, CPF 901.267.187-68, Chefe do Serviço de Programação e Logística da DRF Nova Iguaçu-RJ, nomeado pela Portaria SRF nº 31, de 26 de fevereiro de 2010, publicada no DOU de 02 março de 2010, em conformidade com o disposto no artigo 298, parágrafo único, do Regimento Interno da Secretaria da Receita Federal do Brasil, aprovado pela Portaria MF nº 203, de 14/05/2012, em consequência denominada simplesmente **Locatária**, e o Sr. **JOÃO BATISTA NOGUEIRA**, inscrito no CPF sob nº 035.776.867-15, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 805954799, expedida pelo IFP-RJ, e sua cônjuge a Sra. **ODILETE BALTAR NOGUEIRA**, inscrito no CPF sob nº 189.393.417-91, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade nº 025824699, expedida pelo IFP-RJ, domiciliados a rua Padre Tintório, 199, Várzea, Teresópolis, RJ, em consequência denominados simplesmente **Locadores**, que apresentaram os documentos exigidos por lei, resolvem, com base nas Leis nºs 8.666, de 21 de junho de 1993, e suas alterações; 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações, combinadas com as normas de direito comum, no que forem aplicáveis, firmar o presente contrato de locação de imóvel, cuja minuta foi examinada e aprovada pela Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 2ª Região no Rio de Janeiro, conforme dispõe o Parágrafo Único do artigo 38 da Lei nº 8.666 de 1993, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLAUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

O presente Contrato tem por objeto a locação do imóvel constituído de prédio e respectivo terreno, situado na Rua Francisco de Sá, nº 368, Várzea, na Cidade de Teresópolis-RJ, de propriedade de seus Locadores, conforme certidão de matrícula nº 5565, do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Teresópolis-RJ.

A inscrição do referido imóvel na Prefeitura Municipal de Teresópolis é 01-030.72-8.

**PARAGRAFO UNICO**

O imóvel destina-se à instalação da Agência da Receita Federal do Brasil em Teresópolis-RJ.

**CLAUSULA SEGUNDA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

A licitação foi dispensada com fundamento no inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666 de 1993 (Dispensa DRF/NIU nº 28/2012).

**CLAUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA**

O presente contrato vigorará a partir da data de sua assinatura até o dia 31 de outubro de 2017, ou seja, pelo prazo de 05 anos.

Contrato nº04/2012-Locação ARF-Teresópolis

Página nº 1/5

#### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Ao início de cada exercício financeiro será firmado Termo Aditivo ao presente contrato, indicando a nota de empenho para atender a despesa no exercício, bem como o valor de cada parcela relativa à parte a ser executada em exercício futuro, nos quais Termos Aditivos e Apostilamentos indicarão os créditos e empenhos para cobertura da despesa do presente contrato.

#### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente **não** poderá denunciar o contrato, sendo que, de acordo com os artigos 27 a 34 da Lei Federal 8245/1991, o locador deverá dar preferência de aquisição do imóvel à locatária do presente contrato, antes de alienar a terceiros.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DA VALIDADE E EFICÁCIA**

O presente Contrato só terá validade e eficácia depois de aprovado pelo Sr. Delegado da Receita Federal do Brasil em Nova Iguaçu-RJ e publicado seu extrato no Diário Oficial da União.

#### **PARÁGRAFO ÚNICO**

Incumbirá à Delegacia da Receita Federal do Brasil de Nova Iguaçu-RJ, providenciar, as suas expensas, a publicação do extrato do contrato no Diário Oficial da União. O mesmo procedimento se adotará com relação aos possíveis termos aditivos.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR DO ALUGUEL**

O aluguel mensal do imóvel, objeto desta locação, é de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), perfazendo um total para o exercício de 2013 de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

#### **PARÁGRAFO ÚNICO**

O valor do aluguel será corrigido a cada 12 (doze) meses, contados da data da vigência do Contrato, com aplicação da variação do INPC/IBGE ocorrida no período. Caso esse índice seja extinto, o reajuste será feito por outro índice que legalmente vier a substituí-lo.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO CONTRATO**

O valor do Contrato é de R\$ 1.160.000,00 (Um milhão cento e sessenta mil reais) que será corrigido de acordo com o estabelecido no parágrafo único da cláusula anterior.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes da execução deste Contrato correrão, à conta da seguinte Unidade Orçamentária: 25103 – Receita Federal do Brasil, Plano Interno RFADMIN2272, Categoria Econômica: 339036 - Outros Serviços de Terceiros / Pessoa Física, para o exercício financeiro em curso.

#### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Foi emitida a Nota de Empenho 2012NE800303, de 05 de novembro de 2012.

#### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

Para os exercícios financeiros futuros, serão indicados os créditos orçamentários e as notas de empenho para atender a despesa do contrato em instrumento próprio para esse fim.

#### **CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

São obrigações do locador:

- 1) as elencadas no artigo 22 da Lei nº 8.245 de 1991;
- 2) a execução das obras/reparos/adaptações a que se obrigou a realizar na forma e no prazo estabelecidos no termo de compromisso, o qual integra o Contrato independentemente de sua transcrição.

## **CLAUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

São obrigações da locatária:

- 1) as elencadas no artigo 23 da Lei nº 8.245 de 1991;
- 2) reembolsar ao locador os valores pagos a título de impostos e de taxas que incidirem sobre o imóvel dado em locação. No reembolso, serão excluídos os valores inerentes às multas, aos juros de mora e às correções monetárias devidos por atrasos nos pagamentos desses tributos.

## **CLAUSULA DÉCIMA - DA COBRANÇA DO ALUGUEL E DO REEMBOLSO DOS TRIBUTOS**

O locador deverá apresentar documento de cobrança do aluguel (fatura ou recibo) até o quinto dia útil do mês subsequente ao do vencimento na sede da representante da União.

Para o reembolso de que trata a cláusula anterior, o locador deverá juntar ao documento de cobrança cópia autenticada dos comprovantes de pagamento dos tributos.

### **PARÁGRAFO ÚNICO**

Caso o valor do primeiro aluguel não comece a contar a partir do 1º dia do mês, o seu cálculo será feito da seguinte maneira: valor mensal do aluguel multiplicado por 12, dividido por 365,25, multiplicado pelo número de dias do mês em que o aluguel é exigível. O mesmo procedimento, se for o caso, será adotado para o cálculo do valor do último aluguel.

Os valores a serem reembolsados, a título de tributos, do primeiro e do último ano da locação serão calculados da seguinte forma: valor do tributo, dividido por 365,25, multiplicado pelo número de dias do ano em que o aluguel é exigível.

## **CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO PAGAMENTO**

O pagamento será efetuado pela Locatária, em moeda corrente nacional, por intermédio de ordem bancária, até o décimo dia útil do mês subsequente, desde que o locador apresente o documento de cobrança dentro do prazo estabelecido na cláusula anterior.

Caso o locador entregue o documento de cobrança do aluguel fora do prazo estabelecido, a locatária terá cinco dias úteis, contados do seu recebimento, para efetuar o pagamento.

### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O aluguel e o ressarcimento dos tributos começarão a ser exigíveis a partir de 01 de janeiro de 2013, data em que encerra o prazo de carência de pagamento dado pelo locador.

### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

A cada pagamento, a locatária irá verificar se o locador mantém as condições de habilitação necessária à celebração do contrato. Em caso de irregularidade na habilitação, será o locador intimado do fato e notificado para regularizar a sua situação de habilitação.

### **PARÁGRAFO TERCEIRO**

Em caso de atraso do pagamento do aluguel, por culpa, exclusiva, da locatária, o critério da atualização monetária, entre a data do adimplemento da obrigação e a do efetivo pagamento, será o estabelecido no parágrafo quarto, do artigo 36, da INSTRUÇÃO NORMATIVA nº 02, do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, conforme estabelecido abaixo:

Quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Administração, 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 formulas:

$$I = (TX/100)/365$$

EM = I x N x VP, onde:

I = Índice de atualização financeira;  
TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;  
EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;  
VP = Valor da parcela em atraso



#### **CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

A locatária, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer, no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias úteis que forem necessárias aos seus serviços.

#### **PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Finda a locação, o imóvel será devolvido ao locador nas condições em que foi recebido pela locatária, salvo os desgastes naturais do uso normal, as benfeitorias úteis (que aumentam ou facilitam o uso do bem) e as benfeitorias necessárias (que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore).

#### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

Se as alterações ou benfeitorias classificadas como não úteis, forem feitas com prévio consentimento do locador, integrarão o imóvel, ficando a locatária desobrigada do que dispõe o parágrafo anterior.

#### **PARÁGRAFO TERCEIRO**

Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela Locatária, não integrando o imóvel.

#### **PARÁGRAFO QUARTO**

A locatária não fará jus à indenização pelas benfeitorias necessárias realizadas e ao direito de retenção, salvo acordo entre as partes contratantes.

#### **CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

Fica acordado que a União poderá denunciar o contrato a qualquer tempo e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias na ocorrência de uma das situações abaixo:

- 1) transformação da Unidade da Receita Federal do Brasil, ocupante do imóvel locado que acarrete considerável aumento ou diminuição de área necessária para seu funcionamento;
- 2) extinção da Unidade da Receita Federal do Brasil, ocupante do imóvel locado.
- 3) em caso de incêndio ou desmoronamento, que impossibilitem a ocupação do imóvel.
- 4) em caso de desapropriação ou inadimplemento do locador.
- 5) nos casos previstos no inciso I do artigo 79 da Lei 8666/93.

#### **CLAUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS PENALIDADES**

Se a rescisão resultar de ato ou fato imputável ao locador, ficará este sujeito à multa equivalente ao valor de 3 (três) meses de aluguel, garantida prévia defesa, aplicável pela locatária, e cobrável mediante notificação ao locador ou inscrita como dívida ativa da União, se for o caso.

#### **CLAUSULA DÉCIMA QUINTA - DA MODIFICAÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO**

A Locatária poderá modificar unilateralmente o contrato, para melhor adequação às finalidades do interesse público, respeitados os direitos do Locador.

#### **CLAUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PREFERÊNCIA PARA AQUISIÇÃO**

No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca (art. 27 da Lei 8.245 de 18/10/1991).

#### **CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO**

Para dirimir todas as questões oriundas do presente Contrato, fica eleita a Justiça Federal do município de Nova Iguaçu-RJ, domicílio da representante da locatária.

E, para firmeza e como prova de assim haverem, entre si, ajustado e contratado, foi lavrado o presente Contrato, que depois de lido e achado conforme, é assinado, em 3 (três) vias de

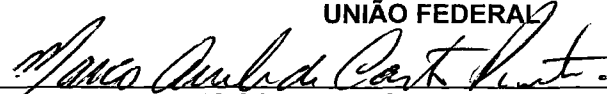
igual teor e forma, pelas partes contratantes. Uma via do contrato ficará arquivada na Delegacia da Receita Federal do Brasil em Nova Iguaçu-RJ com registro de seu extrato.



Nova Iguaçu-RJ, 01 de novembro de 2012

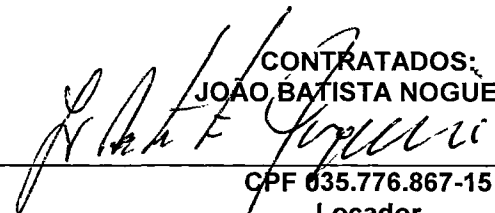
**CONTRATANTE:**

**UNIÃO FEDERAL**


  
MARCO AURELIO DE CASTRO PIMENTA  
Chefe do Serviço de Programação e Logística da DRF Nova Iguaçu-RJ

**CONTRATADOS:**

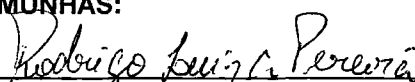
**JOÃO BATISTA NOGUEIRA**

  
CPF 035.776.867-15  
Locador

**ODILETE BALTAR NOGUEIRA**

  
CPF 189.393.417-94  
Locadora

**TESTEMUNHAS:**

  
Nome: RODRIGO LUIZ CERQUEIRA PEREIRA  
CPF: 037.525.397-12

  
Nome: MARIA CRISTINA ARANTES  
CPF: 647.338.747-15