



PROCESSO Nº \_\_\_\_\_

CONTRATO \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE VAGA DE GARAGEM QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DE RONDÔNIA, E H.R.O.C SERVIÇOS DE ESTETICA AUTOMOTIVA EIRELI.**

O Conselho Regional de Odontologia de Rondônia, neste ato representado pelo seu presidente interventor **RODRIGO JACON JABOB**, nomeado pela portaria nº 46, de 12/12/2018, publicada do diário oficial da União em 13/12/2018 edição 239 seção 1 pagina 12 e a empresa H.R.O.C Serviços de Estética Automotiva Eireli, CNPJ 13.780.355/0001-92, endereço Rua Jose de Alencar, 3248, Bairro Caiari, na cidade de Porto Velho/RO representada pelo Sr. **Harley Roberto Oliveira de Melo e Silva**, portador da Cédula de Identidade nº 325.890 SSP/RO e CPF nº 341.119.302-63 residente e domiciliado no endereço Rua Martinica, 317 Condomínio Saint Paul de Vence Bairro Costa e Silva, CEP 76.803-480, no Município de Porto Velho/Rondônia, denominado LOCADOR, tendo em vista o que consta no Processo nº \_\_\_\_\_, e o Termo de Dispensa de Licitação nº \_\_\_\_\_, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, e na Lei nº 8.245, de 1991, bem como demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**1.1.** O contrato tem como objeto a concessão de 10 (dez) vagas de garagem, situado no endereço Rua Jose de Alencar, 3248 bairro Caiari, no Município de Porto Velho, para estacionamento dos veiculos constantes ao anexo I.

**1.1.1.** Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, o Termo de Dispensa de Licitação nº \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ e a proposta do LOCADOR.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

**2.1.** O presente contrato foi firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, que a autoriza na hipótese de "compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Entregar os veículos em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico da garagem no sítio do imóvel citado acima;

3.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino de origem ou ser informado previamente pela mudança.

3.1.4. Responder pelos vícios, defeitos ou prejuízos ocasionados aos veículos;

3.1.5. Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado dos veículos, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

3.1.6. Fornecer à LOCATÁRIA nota fiscal discriminado dos veículo em anexo I;

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

3.1.8. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

### **4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

4.1.2. Servir-se da garagem para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.1.3. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

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

5.1. O valor do aluguel por veículos será de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) mensais e da motocicleta R\$ 100,00 (cem reais) mensal, totalizando o valor de R\$1.450,00 (Hum mil e quatrocentos e cinquenta reais), perfazendo o valor global anual de R\$ 17.400,00 (Dezessete mil e Quatrocentos Reais).

*Nota explicativa: Lembramos que um dos requisitos da dispensa de licitação para locação de imóvel (artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993) é a compatibilidade do valor do aluguel com o valor de mercado, a ser demonstrada mediante a realização de pesquisa prévia de preços.*

*Conforme orientação do TCU, tal pesquisa de preços costuma englobar a obtenção de três orçamentos junto a empresas do ramo (no caso, imobiliárias). Por óbvio, os orçamentos devem referir-se a imóveis de características, instalações e padrão similares àquele que se pretende locar (área útil, número de salas, comodidades, padrões de acabamento, localização, etc.).*

*Ademais, também é altamente recomendável que se obtenha laudo de avaliação do imóvel, elaborado ou homologado por agente público, como a Secretaria de Patrimônio da União ou a Caixa Econômica Federal. Essa, aliás, também é a recomendação do TCU (por exemplo, Acórdão nº 1.085/2009 - 1ª Câmara). Tal laudo, por conter uma análise técnica do valor de mercado, levando em conta as características individuais do imóvel selecionado (ao invés de simplesmente compará-lo com outros imóveis similares), apresenta maior nível de precisão e confiabilidade.*

O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrada dos veículos na garagem, pagando LOCADOR e LOCATÁRIA suas respectivas partes do acordo. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será emitir a nota fiscal no ato do pagamento. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

## **6. CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO**

**6.1.** O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10 (dez) do mês subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis.

**6.1.1.** Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 05 (cinco) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.

*Nota explicativa: Interpretando o art. 40, XIV, "a", e seu § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993, o prazo para pagamento não poderá ser superior a 30 (trinta) dias contados a partir da data da apresentação da Nota Fiscal/Fatura e dos demais documentos comprobatórios do adimplemento das obrigações da contratada, quando exigíveis.*

*Todavia, nos termos do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 2, de 30 de abril de 2008, o prazo máximo padrão para o pagamento, nas contratações de serviços, foi fixado em 5 (cinco) dias úteis. Entendemos que tal prazo poderia servir de parâmetro para todas as contratações públicas, inclusive locações, compras e obras.*

*O próprio dispositivo, contudo, permite a previsão contratual de prazo diverso.*

*Lembramos que, dentro do prazo para pagamento, já está incluído o prazo para o atesto da Nota Fiscal/Fatura (no caso, do recibo locatício). Por vezes, dependendo da natureza e da complexidade da contratação, o atesto pode demandar uma análise minuciosa dos documentos apresentados pela contratada, o que acarreta a necessidade de um prazo maior.*

*Levando isso em conta, o órgão deve fixar um prazo razoável - respeitado o limite máximo de 30 (trinta) dias -, que contemple não apenas o prazo de processamento do pagamento em si, mas também o tempo necessário para o procedimento de atesto.*

**6.1.2.** Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

**6.2.** O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

**6.2.1.** O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

**6.3.** Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

**6.4.** Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR no SICAF e/ou nos sites oficiais, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

**6.5.** Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

**6.6.** O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

**6.8.** A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

**6.9.** Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

$$I = \frac{(6 / 100)}{365}$$

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

VP = Valor da Parcela em atraso

*Nota explicativa: A jurisprudência do Tribunal de Contas da União determina que, no caso de atraso do pagamento por parte da Administração, não cabe incidência de índices de atualização monetária (por se tratar de período inferior a um ano). Incidem, unicamente, encargos moratórios destinados a compensar a contratada pelos dias de atraso em que ficou privada de utilizar ou desfrutar do capital monetário a que fazia jus. Tais encargos devem ter por base taxa de juros que não seja onerosa para o erário e nem inexpressiva para o particular contratado, computada de forma simples (e não composta) e proporcional aos dias efetivos de mora.*

*Não há qualquer indicação por parte do TCU acerca do índice a ser utilizado em tais situações. Assim, diante da omissão do TCU e da lacuna deixada pela Lei nº 8.666, de 1993, que também não traz previsão específica sobre a matéria, é necessário buscar outros parâmetros para a fixação de tal taxa de juros.*

*Muitos órgãos públicos costumavam adotar a taxa de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, conforme previsto no artigo 161, §1º, do Código Tributário Nacional, e por força da determinação do artigo 406 do Código Civil vigente.*

*Ocorre que a recente Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 2, de 30 de abril de 2008, resolveu a matéria de forma diferente, ao menos para os casos de contratação de serviços (contínuos ou não) pelos órgãos e entidades integrantes do Sistema de Serviços Gerais – SISG: a taxa padrão de juros de mora, para a Administração, passou a ser de 6% (seis por cento) ao ano, a não ser que o instrumento contratual traga regras próprias diversas. Tal taxa incide proporcionalmente aos dias de efetivo atraso no pagamento, conforme fórmula prevista no artigo 36, §4º, da citada Instrução Normativa.*

*Embora tal diploma se aplique especificamente à contratação de serviços, entendemos que a disciplina por ele adotada deva ser estendida também às demais contratações (compras, obras, locação, etc.), por não se vislumbrar critério objetivo relevante que fundamente eventual tratamento distinto para as situações. Afinal, independentemente do objeto (compra ou serviço, por exemplo), a conduta da Administração é a mesma (atraso no pagamento do valor do contrato), de sorte que também cabe, em tese, a mesma compensação ao particular prejudicado.*

*Recomendamos, pois, que o órgão adote também para as demais contratações a taxa de juros de 6% (seis por cento) ao ano, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, aplicando a mesma fórmula da Instrução Normativa mencionada para o cálculo dos encargos moratórios devidos pela Administração, proporcionalmente ao número de dias de atraso.*

*No entanto, considerando que a Instrução Normativa apenas define tal taxa de forma residual, entendemos que o órgão possa adotar taxa diversa em contratação específica, caso verifique que as peculiaridades do objeto exigem regras próprias. Toda exceção, é claro, deve ser devidamente justificada pelo órgão. Recomendamos que a utilização de índice mais oneroso para a Administração, contudo, seja restrita a situações excepcionais, nas quais, em razão do objeto da contratação, o eventual atraso no pagamento por parte da Administração*



*realmente implique prejuízos consideráveis à empresa*

## **7. CLÁUSULA SETIMA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

7.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a partir da data da sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

*Nota explicativa: Recentemente, o TCU consolidou o seguinte entendimento, no que se refere ao prazo de vigência do contrato de locação de imóvel firmado pela Administração na qualidade de locatária (Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário):*

*“1. Pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/1993, não se aplicam aos contratos de locação em que o Poder Público for locatário as restrições constantes do art. 57 da Lei.*

*2. Não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado.*

*3. A vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93.”*

*A mesma determinação advém da Orientação Normativa nº 6, de 1º/04/2009, do Advogado-Geral da União, de caráter obrigatório a todos os órgãos jurídicos vinculados à Advocacia-Geral da União.*

*Portanto, a vigência de tal contrato não se limita à vigência do crédito orçamentário (art. 57, caput), nem ao prazo máximo de 60 (sessenta) meses (art. 57, II); por outro lado, também não pode ser indeterminada, nem engessar o interesse da Administração em eventualmente findar um ajuste que já não mais se lhe apresenta vantajoso.*

*Assim, cumpre ao órgão estabelecer, caso a caso, um prazo de vigência que atenda a suas necessidades, porém limitado e adequado à preservação do interesse público.*

7.2. Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

*Nota explicativa: A necessidade de comprovação da vantajosidade da prorrogação é decorrência da indisponibilidade do interesse público, conforme consolidado no citado Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário do TCU.*

7.2.1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

7.2.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data do término da

vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## **8. CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE**

**8.1.** Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (**Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI**), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subseqüentes.

*Nota explicativa: O índice de reajuste eleito deve ser aquele que melhor reflita a recomposição de preços do específico setor do objeto do contrato (no caso, locação imobiliária).*

*Normalmente, na locação de imóveis, o índice adotado é o IGP-M, ou o IGP-DI, ambos da Fundação Getúlio Vargas, mas trata-se de critério técnico a ser analisado pelo órgão.*

**8.1.1.** Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

*Nota explicativa: A fixação de prazo máximo para a solicitação do reajuste por parte do locador decorre de aplicação analógica da orientação do TCU, firmada nos Acórdãos nº 1.827/2008 e 1.828/2008 – Plenário, e do Parecer nº AGU/JTB 01/2008, da Advocacia-Geral da União (aprovado pelo Presidente da República em despacho de 26/02/2009 e publicado no Diário Oficial da União de 06/03/2009), de observância obrigatória para todos os órgãos e entidades da Administração federal.*

**8.2.** O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

**8.3.** A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

## **9. CLÁUSULA NONA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

### **10.**

**10.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Conselho Regional de Odontologia, na dotação abaixo discriminada:

**Fonte:** \_\_\_\_\_

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA - DA FISCALIZAÇÃO**

**11.1.** A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

**11.1.1.** A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

**11.1.2.** O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

**11.1.3.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

**11.1.4.** O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## **12. CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES**

**12.1.** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

## **13. CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**13.1.** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

**a.** Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

**b.** Multa:

**b.1.** Moratória de até \_\_\_\_ / \_\_\_\_ por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) dias;



*Nota explicativa: A Administração deve decidir, caso a caso, de acordo com o objeto, qual o prazo limite para a mora da contratada, a partir do qual a execução da prestação deixa de ser útil para o órgão e enseja a rescisão do contrato.*

**b.2.** Compensatória de até \_\_\_\_% (\_\_\_\_\_) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

**c.** Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o (\_\_\_\_\_), pelo prazo de até dois anos;

**d.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

**13.1.1.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**13.2.** Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

**13.2.1.** Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

**13.2.2.** Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

**13.2.3.** Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

**13.3.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

**13.4.** A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

**13.5.** As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

**13.6.** Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

**13.7.** As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

**13.8.** As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

*Nota explicativa: A cláusula penal é uma obrigação acessória no contrato consistente em penas e multas, contra aquele que deixar de cumprir o ato ou fato, a que se obrigou, ou apenas o retardar. As espécies são: cláusula penal compensatória e cláusula penal moratória. A primeira visa a ressarcir o contratante dos prejuízos por ele suportados pela inexecução total do contrato. A segunda tem por finalidade estimular o contratante obrigado a uma prestação a não atrasar a mesma. Em geral, a multa compensatória consiste num percentual sobre o valor da obrigação principal e não pode ser superior a esta. Não existe no Novo Código Civil qualquer disposição que estabeleça um valor, a não ser a de que a multa não pode exceder o valor da obrigação principal. Com base nisso, cabe ao Administrador avaliar, com base no valor da contratação, um percentual flexível (de até XX por cento), a fim de que possa adequá-lo ao montante dos prejuízos eventualmente causados por culpa da Contratada.*

*Ressaltamos que a fixação do percentual de cada modalidade de multa deve ser cuidadosamente estudada pelo Administrador em cada caso, de acordo com as especificidades de cada objeto a ser contratado, tendo-se em vista sempre o princípio da proporcionalidade. Em tese, a conduta da licitante que prejudica o bom andamento do certame é menos grave que a conduta da contratada que atrasa a execução de sua obrigação contratual. Por sua vez, esta conduta também é, via de regra, menos grave que a total inexecução do contrato. Por outro lado, os prejuízos causados à Administração por culpa da licitante ou contratante costumam ser maiores à medida que crescem o vulto e a relevância do objeto da contratação.*

*Portanto, o Administrador deve manter a proporcionalidade das penalidades, para que as condutas mais prejudiciais à Administração sejam rechaçadas de forma mais rigorosa que aquelas menos graves, merecedoras de punição mais branda.*

*Aliás, a nossa sugestão de prever percentual flexível (“multa **de até** XX por cento”, ao invés de “multa **de** XX por cento”) tem justamente a finalidade de trazer maior justiça na aplicação das penalidades, possibilitando a dosagem da punição de acordo com a efetiva gravidade da conduta e sua real repercussão no caso concreto.*

#### **14. CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA - MEDIDAS ACAUTELADORAS**

**14.1.** Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

#### **15. CLÁUSULA DECIMA QUARTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**15.1.** A LOCATÁRIA, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

**15.1.1.** A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.



**15.2.** Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

**15.2.1.** Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

**15.2.2.** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**15.2.2.1.** Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a dois aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

**15.3.** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

**15.4.** Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

**15.5.** O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

**15.5.1.** Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

**15.5.2.** Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

**15.5.3.** Indenizações e multas.

## **16. CLÁUSULA DECIMA QUINTA - DOS CASOS OMISSOS**

**16.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

## **17. CLÁUSULA DECIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO**

**17.1.** Incumbirá à LOCATÁRIA providenciar a publicação do extrato deste contrato na Imprensa Oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data.



**18. CLÁUSULA DECIMA SÉTIMA - DO FORO**

**18.1.** Fica eleito o foro da comarca de **Porto Velho-RO** - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

PORTO VELHO-RO, 19 de março de 2019



Locatário: Conselho Regional de Odontologia de Rondônia  
 CNPJ: 05.896.444/0001-70  
 RODRIGO JACON JACOB  
 Presidente Interventor:

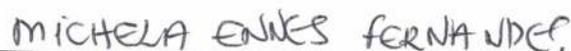


Locador: H.R.O.C Serviços de Estética de Veículos Eirelli  
 CNPJ: 13.780.355/0001-92  
 HARLEY ROBERTO OLIVEIRA DE MELO SILVA  
 SOCIO PROPRIETÁRIO

TESTEMUNHAS:



Nome: Majara de Oliveira Bastista  
 CPF nº: 529.878.412-72  
 Identidade nº: 883167



Nome: Michela Ennes Fernandes  
 CPF nº: 441.577.972-72  
 Identidade nº: 397.320



**ANEXO I**

**RELAÇÃO DOS VEÍCULOS A SEREM GUARDADOS NO ESTACIONAMENTO  
CONTRATADO.**

VEÍCULO	MARCA/MODELO	PLACA
MOTOCICLETA	BMW/R1200	NDA 6192
VEÍCULO BMW	BMW 320I	OXL 0587
VEÍCULO HB20	UNIQUE 1.0	QTE 7290
VEÍCULO SANDERO	S.T 16	QTA 3388
VEÍCULO CLASSIC	LS	NCT 7065
VEÍCULO JEEP	COMPASS	NDO1621
VEÍCULO S-10	ADV FD2	NDI 3195
VEÍCULO FIAT	STRADA WORKING	OHW 5360
VEÍCULO FIAT	STRADA WORKING	OAQ 6222
VEÍCULO	S-10	NCU 4643