



CONTRATO Nº 0010/2018/DPE/RO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO RONDÔNIA – LOCATÁRIA – E ARLIETE MENDES CASARA – LOCADORA - PARA OS FINS QUE ESPECIFICA.

A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA – DPE/RO, de um lado, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 01.072.076/0001-95, com sede na Rua Padre Chiquinho, nº 913, Pedrinhas, Porto Velho/RO, neste ato representado pelo Defensor Público-Geral do Estado DR. MARCUS EDSON DE LIMA, portador da cédula de identidade de nº 292.751.679 SSP/SP e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº 276.148.728-19, reconduzido por meio do Decreto n.21.793 de 5 de abril de 2017., residente e domiciliado nesta cidade, Porto Velho-RO, doravante designada LOCATÁRIA, e, ARLIETE MENDES CASARA, brasileira, maior, funcionária pública aposentada, nascida em 06/07/1948, natural de Rio de Janeiro-RJ, portadora da Identidade 15414 SSP-RO e CPF 011.532.182-91, residente e domiciliada à Av. Princesa Isabel, 3653, Bairro 10 de Abril, Guajará-Mirim-RO, CEP 76850-000, representada por ADRIANO MENDES CASARA, brasileiro, maior, casado, funcionário público, nascido em 27/11/1977, natural de Guajará-Mirim-RO, filho de Aristeu Nazareno Casara e Arliete Mendes Casara, portador da carteira de identidade de nº 502.144 SESP-RO e CPF 611.261.012-49, residente e domiciliado Av. Dos Seringueiros, 340, Bairro Caetano Guajará-Mirim-RO, CEP 76850-000, adrianocasara@hotmail.com, doravante denominada LOCADORA, celebram entre si o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, nos termos do art. 24, X da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, relativo aos procedimentos expressos no Processo Administrativo nº 3001.0823.2018-DPE/RO, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O objeto deste contrato é a locação do imóvel localizado na Avenida Princesa Isabel, nº 3653, Bairro 10 de Abril, Guajará-Mirim-RO, CEP nº 76850-000.

1.2. Este contrato foi celebrado com dispensa de licitação nos termos do artigo 24, X da Lei 8666/93, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "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", conforme despacho de ratificação da dispensa de licitação publicado no DOE/RO nº 148 de 14.08.2018, fl. 148.



CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES E ORDEM DE PREVALÊNCIA

2.1. Fazem parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição de suas respectivas redações, e terão plena validade, o Projeto Básico, a Proposta da LOCADORA, nos termos expressamente aceitos pela LOCATÁRIA e o Termo de Vistoria realizado pelos prepostos da Defensoria Pública juntamente com a LOCADORA que informa o real estado de conservação e limpeza do imóvel.

2.2. Ocorrendo qualquer dúvida de interpretação ou divergência entre este CONTRATO e os demais documentos mencionados acima ou entre esses últimos, prevalecerá este CONTRATO e depois os referidos documentos na ordem em que estão nomeados.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E DA FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O valor global anual do presente contrato é de **R\$21.600,00 (vinte um mil e seiscentos reais), fixos e irrealizáveis durante a vigência.**

3.2. O valor deste contrato será pago **em prestações mensais – alugueres - de R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais).** O referido valor será depositado em conta corrente em nome da LOCADORA, mediante apresentação do recibo correspondente.

3.3. Na hipótese do recibo apresentar erros ou dúvidas quanto à exatidão nas descrições, a LOCATÁRIA o devolverá à LOCADORA, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, para que este promova a correção devida, sendo que aquela terá idêntico prazo para efetuar o pagamento respectivo, a contar da data da reapresentação na Divisão Administrativa daquela.

3.4. O valor do aluguel somente poderá ser reajustado em caso de prorrogação do prazo de vigência, tendo como base de cálculo a variação encontrada pelo ÍNDICE GERAL DE PREÇOS – MERCADO (IGP-M) no período. Na ausência deste índice, será utilizada base de cálculo oficial que tenha a mesma equivalência.

3.5. No caso de reajuste, este poderá ser efetuado por meio de um apostilamento, nos termos do art. 65, § 8º da Lei Federal 8.666/93.

3.6. O pagamento se dará no prazo de até 30 (trinta) dias da apresentação do recibo, que deverá vir acompanhada das certidões de regularidade, devidamente certificado pela autoridade competente.

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

CLÁUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DO EMPENHO

4.1. Os recursos necessários para pagamento da referida locação são provenientes do orçamento da Defensoria Pública do Estado de Rondônia – DPE/RO, conforme Consulta Nota de Crédito nº 2018NC00261, devidamente consignado na Nota de Empenho nº 2018NE00337, ambas no valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), para atender este exercício. A despesa correrá por conta da seguinte programação: 03122204321820000; Fonte do Recurso: 0100000000; Nat. Desp.: 339036, já consignado no Orçamento Programa da Defensoria Pública do Estado de Rondônia – DPE/RO.



4.2. As parcelas da despesa relativa à parte a ser executada em exercício subsequente (saldo contratual) serão consignadas mediante a emissão de nova nota de empenho, com base no dia do vencimento do contrato no mês de janeiro do respectivo exercício financeiro, condicionada à liberação da base de dados do SIAFEM.

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

5.1. O prazo de vigência deste Contrato é de um ano, **INICIANDO-SE A PARTIR DE 17/09/2018 indo até 17/09/2019.**

5.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

5.3. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91.

5.4. A prorrogação deste contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, enquanto houver necessidade e interesse público a ser atendido.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

6.1. A LOCADORA é obrigada a:

- a) Entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em perfeitas condições de servir ao uso a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Pagar o Imposto Sobre a Propriedade Urbana – IPTU e tributos incidentes em razão do Imóvel Locado;
- d) Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- e) Manter, durante a locação a forma e o destino do imóvel;
- f) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- g) Fornecer à LOCATÁRIA, caso esta solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- h) Fornecer mensalmente à LOCATÁRIA recibo da importância a ser por este paga, devendo conter no corpo do recibo a descrição do objeto, o número do contrato e o número de sua conta bancária para depósito do pagamento do aluguel;
- i) Fazer constar da escritura, em caso de venda a terceiro, a obrigação de serem integralmente respeitadas, pelo comprador, as condições deste contrato;
- j) Dar ciência a LOCATÁRIA, no caso de opção pela venda do imóvel, para que exerça o seu direito de preferência;



- k) Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, conforme disposto no artigo 55, inciso XIII da lei nº 8.666/93;
- l) Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- m) Reconhecer os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa nas situações prevista no art. 78 da Lei nº 8.666/93.
- n) Realizar as seguintes adequações e as indicadas na proposta em **até 21 (vinte e um) dias corridos**, a contar da data da assinatura do contrato:
- I. Proporcionar pleno acesso para idosos e portadores de necessidades especiais;
 - II. Adaptar as instalações sanitárias para portadores de necessidade especiais na conformidade com a NBR 9050, atendendo os seguintes itens:
 - II-a) Colocação de Barra fixa horizontal;
 - II-b) Vaso sanitário adaptado para portadores de necessidades especiais;
 - II-c) Fixação da Barra Articulada;
 - II-d) Fixação de barras horizontais para pias;
 - II-e) Pia (sem coluna cerâmica) para portadores de necessidades especiais com torneira de alavanca hidrostática;
 - II-f) Porta para banheiro específica para portadores de necessidades especiais com 1,0m de abertura livre.
 - III. Abertura de porta com 1,0m de abertura livre, a fim de criar ambiente propício ao atendimento de portadores de necessidades especiais;
 - IV. Fechamento de vão de porta;
 - V. Pintura de ambientes interno na cor branca e detalhes em verde (cor: "verde sinuca" ou "Suvinil R059");
 - VI. Pintar a fachada nas cores institucionais da Defensoria Pública, conforme layout: "pintura em cor branca e cor verde "mesa de sinuca" ou "Suvinil R059", para faixa de 1,0m a partir do piso;
 - VII. Piso podotátil interno e externo;
 - VIII. Limpeza do Terreno;
 - IX. Indenizar as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas;
 - X. Manutenção e adequação da rede elétrica com diferentes pontos de energia para instalações de aparelhos elétricos, tais como, computadores, impressoras entre outros, de acordo com as solicitações;
 - XI. Manutenção do telhado (substituição das folhas que apresentem fissuras ou deterioração aparente);
 - XII. Reforma de forros, calçadas e muros (incluindo pintura);
 - XIII. Manutenção da cerca elétrica;
 - XIV. Adequar o passeio segundo normas vigentes da SEMTRAN, visando à acessibilidade;



CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1. Cumpre à LOCATÁRIA:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste instrumento contratual;
- b) Servir-se do imóvel 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;
- c) Pagar todas as despesas ligadas à conservação do imóvel, tais como, energia, telefone e multas pecuniárias decorrentes do não pagamento e atraso das quantias mencionadas neste, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria;
- d) Restituir o imóvel, finda a Locação, no estado em que recebeu, salvo o desgaste do seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- e) Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;
- f) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus subordinados ou clientela a que se destina;
- g) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- h) Em conjunto com a LOCADORA, realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves fazer o levantamento por escrito de todos os defeitos no imóvel, antes de ocupá-lo, assinando as partes o documento;

CLÁUSULA OITAVA – DOS REPAROS NECESSÁRIOS E CONSTRUÇÕES

8.1. A LOCATÁRIA consentirá na feitura de reparos, quando urgentes e necessários ao uso e conservação dos imóveis, nas seguintes condições:

8.2. Se as obras de reparos perdurarem por mais de 10 (dez) dias, haverá abatimento proporcional ao aluguel;

8.3. Se as obras de reparos perdurarem por mais de 30 (trinta) dias, tolhendo o uso regular do prédio, o contrato poderá ser rescindido.

CLÁUSULA NONA - DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

9.1. Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas a LOCATÁRIA as seguintes prerrogativas:

I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada à LOCADORA a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;



II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

- a) Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações da LOCADORA;
- b) Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;
- c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

9.2. Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, sem que haja culpa da LOCADORA, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Em caso de inexecução deste contrato, erro de execução, execução imperfeita, mora de execução, inadimplemento contratual ou não veracidade das informações prestadas, o LOCADORA estará sujeito às seguintes sanções administrativas, garantida prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal.

I – **Advertência** por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretem prejuízos significativos ao objeto da contratação.

II - **Multas** (que poderão ser recolhidas diretamente a Defensoria Pública do Estado de Rondônia, de acordo com instruções fornecidas pela Contratante):

- a) **De 5%** (cinco por cento) sobre o valor mensal do Contrato, **por inexecução total ou parcial de qualquer cláusula ou condição do Contrato, não especificada nas outras alíneas deste inciso**, e aplicada em dobro na sua reincidência, independentemente das demais sanções cabíveis.
- b) **De 10%** (dez por cento) sobre o valor correspondente a 12 (doze) meses do Contrato, **pela recusa injustificada da LOCADORA em firmar o Contrato, ou em aceitar ou em retirar o instrumento equivalente, ou deixar de apresentar os documentos exigidos para sua celebração, ou deixar de entregar documentação exigida no Contrato**, independentemente das demais sanções cabíveis.
- c) **De 10%** (dez por cento) do valor mensal do Contrato, **pela recusa em corrigir ou substituir qualquer serviço rejeitado ou com defeito**, caracterizando-se a recusa, caso a correção ou substituição não se efetivarem nos 02 (dois) dias que se seguirem à data da comunicação formal da rejeição, independentemente das demais sanções cabíveis.
- d) **De 10%** (dez por cento) sobre o valor correspondente a 12 (doze) meses do Contrato, **no caso de sua rescisão por ato unilateral da Administração**, motivado por culpa da LOCADORA, garantida defesa prévia, independentemente das demais sanções cabíveis.



III - Impedimento de licitar e contratar com entidades públicas do Estado de Rondônia, com o consequente descredenciamento do SICAF pelo prazo de até cinco anos, sem prejuízo das multas previstas no Contrato e das demais cominações legais, para a LOCADORA que, convocado dentro do prazo de validade de sua proposta, **não assinar o Contrato, deixar de entregar documentação exigida, apresentar documentação falsa, ensejar o retardamento da execução de seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do Contrato, comportar-se de modo inidôneo, fizer declaração falsa ou cometer fraude fiscal**, garantido o direito à ampla defesa.

10.2. As sanções previstas nos incisos I serão aplicadas pelo Fiscal do Contrato, a sanção prevista no inciso II será aplicada pelo (a) chefe da Divisão Administrativa e do inciso III será aplicada pela DPE/RO, na pessoa do Defensor Público-Geral.

10.3. No processo de aplicação de sanções, é assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa, facultada a defesa prévia ao interessado no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva intimação para as sanções previstas nos incisos I e II acima e de 10 (dez) dias para a do inciso III.

10.4. As sanções serão obrigatoriamente registradas no SICAF, e no caso de impedimento de licitar e contratar com entidades públicas estaduais, o licitante será descadastrado por igual período, sem prejuízo das multas previstas neste Contrato e das demais cominações legais.

10.5. O valor das multas aplicadas deverá ser recolhido no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da data da notificação. Se o valor da multa não for pago, ou depositado, será automaticamente descontado do pagamento a que a LOCADORA fizer jus. Em caso de inexistência ou insuficiência de crédito da LOCADORA, o valor devido será cobrado administrativamente e/ou judicialmente.

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

10.7. 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 LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES

11.1. As Partes declaram que, preferencialmente, todas as comunicações entre si durante a execução do presente contrato serão sempre por escrito, mas podendo ser de outra forma admitida no Direito, de conformidade com a urgência e natureza da situação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA INEXECUÇÃO E DA RESCISÃO CONTRATUAL

12.1 A inexecução total ou parcial deste contrato enseja a possibilidade de sua rescisão independentemente de aviso ou interpelação no caso de infração de quaisquer das cláusulas acordadas e demais hipóteses previstas na legislação, conforme disposto nos artigos 77 a 80 da Lei nº 8.666/93.



12.2. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

12.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666/93, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.3.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

12.3.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666/93, 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 a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

12.3.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 1 (um) mês de aluguel, **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.**

12.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

12.5. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

12.6. 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.

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

12.7.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.7.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.7.3. Indenizações e multas.



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS CASOS OMISSOS

13.1. Os casos omissos serão resolvidos de acordo com as normas e diretrizes emanadas pela Lei nº 8.245/91 e pela Lei Federal nº 8.666/93, bem como subsidiariamente pelos preceitos do Direito Público, princípios da teoria geral dos contratos e disposições de direito privado, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO

14.1. A publicação resumida do presente contrato, no Diário Oficial do Estado, será providenciada pela LOCATÁRIA, através de sua Divisão Administrativa, até o quinto dia útil do mês seguinte ao da assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Porto Velho, Capital do Estado de Rondônia, para dirimir todas e quaisquer dúvidas que surgirem da execução do presente contrato.

15.2. Para firmeza e como prova do acordado, é lavrado o presente TERMO DE CONTRATO, acostado ao Livro Especial de Contratos do ano de 2018, que depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes dele sendo extraídas as cópias que se fizerem necessárias para sua publicação e execução, através de processo xerográfico, devidamente certificadas pela Equipe de Contas e Contratos da Divisão Administrativa da Defensoria Pública do Estado de Rondônia.

Porto Velho/RO, 27 de agosto de 2018.

Mariana Eason de Lima
Defensor Público-Geral

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA – LOCATÁRIA

ADRIANO MENDES CASARA
Representante legal da Locadora