



**CONTRATO DE PROMESSA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO
Nº 17/2020/DPE-RO**

PROMITENTE CONTRATANTE: **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA – DPE/RO**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.072.076/0001-75, com sede na Rua Padre Chiquinho, nº 913, Bairro Pedrinhas, em Porto Velho/RO, neste ato representado pelo Defensor Público-Geral, HANS LUCAS IMMICH, portador da Cédula de Identidade nº 2.069.385.595 SJTII/RS e inscrito no CPF sob o nº 995.011.800-00.

PROMITENTE CONTRATADA: **PORTELA & SOUZA CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Av. Pinheiro Machado, nº 1628, Bairro São Cristóvão, em Porto Velho, neste ato representada pelos seus Sócios Proprietários, o Senhor ÉDIPO GONÇALVES DE SOUZA, portador da Cédula de Identidade nº 714.231 SSP/RO e inscrito no CPF sob o nº 986.827.412-53, e a Senhora LEIA BIANCA DE ARAUJO PORTELA, portadora da Cédula de Identidade nº 840.572 SSP/RO e inscrita no CPF sob o nº 024.772.082-84.

1. DO OBJETO:

1.1 - Pelo presente instrumento celebrado diante do que dispõe o artigo 462 e seguintes da Lei nº 10.406/02, combinado com as disposições da Lei nº 8.245/91, as partes, retro indicadas, celebram **CONTRATO DE PROMESSA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO**, visando a posterior celebração de Contrato de Locação, em sendo cumpridas todas as obrigações prévias estipuladas neste instrumento contratual.

1.2 - O objeto do presente Contrato consiste na promessa de locação do prédio comercial situado na Av. Governador Jorge Teixeira, nº 1722, Bairro Embratel, Matrícula nº 80.675, conforme Certidão de Inteiro Teor expedida pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital.

1.3 - A destinação do imóvel será para abrigar toda a estrutura da sede da DPE/RO, abarcando as unidades de atendimento cível e criminal da capital ou estaduais, bem como as unidades administrativas, salvo os postos avançados de atendimento.

2. DAS OBRIGAÇÕES DA PROMITENTE CONTRATADA:

2.1 - Assinado o presente Contrato, inicia-se o prazo de vigência contratual de 120 (cento e vinte) dias, bem como a contagem do prazo de 90 (noventa) dias para a PROMITENTE CONTRATADA iniciar e concluir a execução das adequações das estruturas do prédio às necessidades da DPE/RO, na forma estabelecida no ANEXO



I – Condicionantes Técnicas e Requisitos Mínimos do Imóvel do Chamamento Público nº 01/2020/DPE-RO, bem como das plantas apresentadas às fls. 235/243.

2.2 - Os custos das adaptações correrão todos por conta da PROMITENTE CONTRATADA.

2.3 - A PROMITENTE CONTRATADA fará *jus* ao pagamento no valor de R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais), correspondente ao adiantamento de 06 (seis) meses de aluguel, cujo montante será descontado dos últimos 06 (seis) meses do contrato de locação, que será firmado após o término do prazo previsto na cláusula 2.1, a fim de criar fluxo de caixa para realizar os investimentos necessários às adequações solicitadas no imóvel.

2.4 - O pagamento disposto no item anterior será realizado após o registro do presente instrumento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, para fins de hipoteca do imóvel ofertado em garantia pela PROMITENTE CONTRATADA, referente à antecipação dos 6 (seis) meses de aluguel, devendo esta ser baixada pela PROMITENTE CONTRATANTE após a assinatura do contrato de locação.

2.5 - Os valores referentes aos 6 (seis) últimos meses de aluguel pagos antecipadamente são irreatáveis e após a emissão da ordem bancária, a PROMITENTE CONTRATADA dá plena, geral e irrevogável quitação, para nunca mais reclamar a qualquer título.

2.6. - As obras poderão ser acompanhadas *in loco* pelos membros da Comissão ou outros servidores imbuídos desta atividade devido ao seu conhecimento técnico específico.

2.7 - O objeto da presente contratação só será recebido definitivamente após as devidas adaptações e reformas que a DPE/RO demandar, em até 15 (quinze) dias corridos, mediante emissão de Termo de Recebimento Definitivo, após a verificação da conformidade/adequação e consequente aceitação pela Comissão.

2.8 - A perfeita execução dos projetos no prazo estabelecido será condicionante para a assinatura do Contrato de Locação.

2.9 - Todos os detalhes referentes às melhorias necessárias no imóvel estão consignados no Edital de Chamamento Público nº 01/2020/DPE-RO, que, para todos os efeitos, é parte integrante deste instrumento contratual e do futuro Contrato de Locação.

2.10 - A PROMITENTE CONTRATADA se obriga, caso sejam atendidas todas as obrigações entre as partes, em celebrar Contrato de Locação a que se refere o presente instrumento.

2.11 - A PROMITENTE CONTRATADA se compromete a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Edital de Chamamento Público nº 01/2020/DPE-RO.



3. DAS OBRIGAÇÕES DA PROMITENTE CONTRATANTE:

3.1 - A PROMITENTE CONTRATANTE se compromete a:

- a) Acompanhar todas as obras de adequação, conforme negociação e projetos prévios;
- b) Não tomar posse do imóvel até a assinatura do Contrato de Locação, bem como reconhecer que as chaves ficarão sob posse da PROMITENTE CONTRATADA, até o ato de celebração do contrato definitivo;
- c) Promover o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual, por intermédio do fiscal designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de fatos que, a seu critério, exijam a adoção de medidas por parte da PROMITENTE CONTRATADA;
- d) Prestar os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela PROMITENTE CONTRATADA, relativos à execução do objeto da contratação;
- e) Proporcionar todas as facilidades para que a PROMITENTE CONTRATADA possa cumprir suas obrigações dentro das normas e condições contratuais;
- f) Certificar-se do atendimento às exigências elaboradas para a presente contratação, condicionantes da formalização do contrato;
- g) Zelar pelo cumprimento das obrigações das partes, constantes nos documentos que precedem e integram o presente instrumento contratual, mesmo as não transcritas no documento hábil para contratação; e
- h) Efetuar a publicação do termo contratual na forma da lei.

3.2 - Caso não sejam realizadas as melhorias necessárias, ou sua realização não seja devidamente aprovada pela PROMITENTE CONTRATANTE, este termo será considerado automaticamente rescindido e perderá todos os seus efeitos jurídicos, não sendo celebrado o Contrato de Locação e estando a PROMITENTE CONTRATADA sujeita à restituição dos 06 (seis) aluguéis pagos antecipadamente.

3.2.1 - Na hipótese de inadimplemento absoluto, considerado este a desistência injustificada de uma das partes em firmar o contrato de locação, o valor será acrescido de multa contratual de 50% (cinquenta por cento) do adiantamento.

3.3 - Se a PROMITENTE CONTRATANTE, injustificadamente, der causa à inexecução do contrato preliminar, poderá a outra parte considerá-lo desfeito e pedir perdas e danos, desobrigando a PROMITENTE CONTRATADA de cumprir com o que fora estipulado e voltando a ofertar o imóvel. Os valores efetivamente pagos a título de antecipação de aluguel se darão em perdas e danos em favor da PROMITENTE CONTRATADA.



4. DA GARANTIA REAL

4.1 - A parte PROMITENTE CONTRATADA oferece em garantia de execução do presente instrumento contratual a **hipoteca do imóvel** situado na Av. Governador Jorge Teixeira, nº 1722, Bairro Embratel, Matrícula nº 80.675, conforme Certidão de Inteiro Teor expedida pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, que deverá ser registrada, no respectivo cartório, nos termos do art. 1492, do Código Civil, até o limite de R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais).

4.2 - As despesas com o registro e a baixa da hipoteca deverão ser suportadas pela PROMITENTE CONTRATANTE.

5. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

5.1 - A execução deste contrato de promessa de locação de imóvel, bem como os casos nele omissos, regulam-se pelas cláusulas contratuais e pelos preceitos de Direito Público, aplicando-se, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, na forma do artigo 54, da Lei nº 8.666/93, combinado com o inciso XII, do artigo 55, do mesmo diploma legal.

5.2 - Aplicam-se também as disposições do Código Civil Brasileiro (Lei Federal nº 10.406/2002) e da Lei do Inquilinato (Lei Federal nº 8.245/1991) na execução da pretensa contratação, na qualidade da PROMITENTE CONTRATANTE como destinatária final.

5.3 - Também são aplicáveis a Regulamento nº 021/2018-GAB/DPERO e todas as normas internas da PROMITENTE CONTRATANTE.

5.4 - Os casos omissos serão decididos pela PROMITENTE CONTRATANTE, conforme demais legislações correlatas e princípios gerais de direito.

6. DO SISTEMA ORÇAMENTÁRIO

6.1 - As despesas decorrentes do presente Contrato de Promessa de Locação de Imóvel ocorrerão à conta do Programa de Trabalho nº 03.122.2043.2182, Natureza de Despesa 33.90.39, Fonte do Recurso 0100000000, Unidade Orçamentária 30001 – Defensoria Pública do Estado de Rondônia, cujo valor está devidamente reservado pela nota de crédito nº **2020NC00349** e Nota de Empenho nº **2020NE00563**, ambas no valor de R\$690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais).

7. DA RESCISÃO

7.1 - A inexecução total ou parcial deste contrato enseja a possibilidade de sua rescisão, a critério da Administração, conforme disposto nos arts. 77 a 80 da Lei nº 8.666/1993, sendo devidamente motivada nos autos do processo e assegurado o contraditório e a ampla defesa da PROMITENTE CONTRATADA.



7.2 - Serão reconhecidos os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa pela inexecução parcial ou total do contrato.

8. DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES

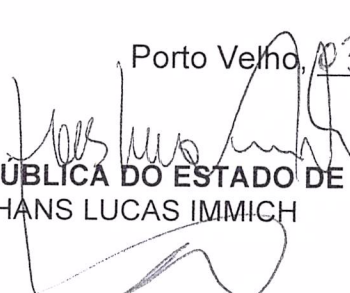
8.1 - Integram o presente instrumento, independentemente de transcrição, a proposta e contraproposta comercial apresentada pela PROMITENTE CONTRATADA, o contrato social e o Edital e seus anexos do Chamamento Público nº 01/2020/DPE-RO.

9. DO FORO

9.1 - As partes elegem o foro da Comarca de Porto Velho/RO para dirimir quaisquer dúvidas, omissões ou litígios oriundos do presente Contrato que não possam ser resolvidos administrativamente, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, para firmeza e validade do que foi pactuado, é lavrado o presente CONTRATO em 03 (três) vias de iguais teor e forma, o qual, depois de lido e achado conforme, é assinado pela PROMITENTE CONTRATANTE e pela PROMITENTE CONTRATADA, dele sendo extraídas as cópias que se fizerem necessárias para sua publicação e execução.

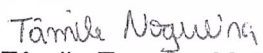
Porto Velho, 03 de dezembro de 2020.


DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA
HANS LUCAS IMMICH

PORTELA & SOUZA CONSTRUTORA E INCORPORADORA
DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ÉDIPO GONÇALVES DE SOUZA


PORTELA & SOUZA CONSTRUTORA E INCORPORADORA
DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
LEIA BIANCA DE ARAUJO PORTELA

TESTEMUNHAS:


Tâmile Tavares Mathias Lopes Nogueira
CPF nº 812.650.932-53


Daniel Souza Auler
CPF nº 006.874.532-08

