



CONTRATO Nº 019/2017/DPE/RO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO RONDÔNIA – LOCATÁRIA – E MIGUEL JOAQUIM DE SALES – LOCADOR - 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 nº 292.751.679-SSP/SP e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº 276.148.728-19 residente e domiciliado nesta cidade, Porto Velho-RO, doravante designada **LOCATÁRIA**, e, **MIGUEL JOAQUIM DE SALES**, portador do RG nº 1474993 SSP/GO e CPF nº 295.295.651-00, residente e domiciliado em Porto Velho-RO, residente e domiciliado em Porto Velho-RO, neste ato representado por seu administrador **FREDSON MAGNO RODRIGUES SARAIVA**, portador do RG nº 412972 SSP/RO e CPF nº 422.841.392-72, residente e domiciliado na Rua Abel de Souza, n. 3928, bairro Tancredo Neves em Porto Velho-RO, doravante denominado **LOCADOR**, 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 3001.0339.2017-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 a Rua José Amador dos Reis, nº 3330, Bairro Tancredo Neves, para atender ao Posto de Atendimento na Zona Leste da Defensoria Pública do Estado na comarca de Porto Velho/RO.

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 159 de 23/08/2017, fl. 65.

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 do LOCADOR, nos termos expressamente aceitos pela LOCATÁRIA e o Termo de Vistoria realizado pelos prepostos da Defensoria Pública juntamente com a LOCADOR que informa a 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\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), fixos e irrevogáveis.

3.2. O valor deste contrato será pago em prestações mensais – alugueres - de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). O referido valor será depositado em conta corrente em nome do LOCADOR, mediante apresentação do recibo correspondente.

3.3. Na hipótese do recibo apresentar erros ou dúvidas quanto à exatidão nas descrições, a LOCATÁRIA o devolverá ao LOCADOR, 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 a Nota de Crédito nº 2017NC00276 devidamente consignado na Nota de Empenho nº 2017NE00387, ambas no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), para atender este exercício. A despesa correrá por conta da seguinte programação: 03122204321820000; Fonte do Recurso: 0100000000; Nat. Desp.: 33.90.36, 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, com o apostilamento necessário a ser realizado pela Divisão Orçamentária e Financeira e certificação do Defensor Público-Geral.

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

5.1. O prazo de vigência deste Contrato é de um ano, **INICIANDO-SE A PARTIR DO DIA 16/09/2017 ATÉ O DIA 16/09/2018.**

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 DO LOCADOR

6.1. O LOCADOR é obrigado 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) As instalações deverão estar em bom estado de conservação, conforme descrição abaixo:
 - i. Sem infiltrações e gotejamentos;
 - ii. Revestimentos das paredes em bom estado de conservação, sem quebras ou rachaduras, pintura nova, sem rachaduras ou descascamentos;
 - iii. Portas e janelas internas e externas deverão fechar com facilidade e deverão estar em perfeito estado de funcionamento, sem travamentos, nem devem apresentar sinais de arrombamento;
 - iv. Todos os vidros – janelas e portas – devem estar inteiros, sem quebras ou rachaduras;
 - v. Metais e louças sanitárias devem estar em perfeito estado de conservação;
 - vi. A rede de distribuição de água não deve apresentar vazamentos;
 - vii. A rede elétrica deve estar em bom estado, sem remendos, fios descascados, soltos ou aparentes; as tomadas e interruptores deverão estar em bom estado de conservação e plenamente funcionais.
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- d) Pagar o Imposto Sobre a Propriedade Urbana – IPTU;
- 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.



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 do LOCADOR 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 do locador;
- h) Em conjunto com o LOCADOR, 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 DO LOCATÁRIO

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 ao LOCADOR 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 do LOCADOR;
- 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 do LOCADOR, 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 Locador 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 do Locador 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 do Locador, garantida defesa prévia, independentemente das demais sanções cabíveis.

III - **Impedimento de licitar e contratar com entidades públicas do Estado de Rondônia**, com o conseqüente descredenciamento do SICAF pelo prazo de até cinco anos, sem prejuízo das multas previstas no Contrato e das demais cominações legais, para o Locador 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 (a) chefe da Divisão Administrativa, a sanção prevista nos inciso II será aplicada pelo Fiscal do Contrato 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 o Locador fizer jus. Em caso de inexistência ou insuficiência de crédito do Locador, 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 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.

12.8. A rescisão do contrato por ato unilateral e escrito da Administração acarretará nas seguintes consequências, conforme art. 80 da Lei nº 8.666/93:

I. Assunção imediata do objeto do contrato, no estado e local em que se encontrar, por ato próprio da Administração;

II. Ocupação e utilização do local, instalações, equipamentos, material e pessoal empregados na execução do contrato, necessários à sua continuidade, na forma do inciso V do art. 58 da Lei nº 8.666/93.

III. Execução da garantia contratual, para ressarcimento da Administração, e dos valores das multas e indenizações a ela devidos;

IV. Retenção dos créditos decorrentes do contrato até o limite dos prejuízos causados à Administração.

12.8.1 A aplicação das medidas previstas nos incisos I e II deste subitem fica a critério da Administração, que poderá dar continuidade à obra ou ao serviço por execução direta ou indireta.

12.8.2. É permitido à Administração, no caso de concordata do contratado, manter o contrato, podendo assumir o controle de determinadas atividades de serviços essenciais.

12.8.3. Na hipótese do inciso II deste subitem, o ato deverá ser precedido de autorização expressa do Ministro de Estado competente, ou Secretário Estadual ou Municipal, conforme o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ADMINISTRAÇÃO

13.1. Consistirá ao ADMINISTRADOR dos bens de imóveis todos os atos necessários à administração do imóvel, tais como: contratar, aditar, prorrogar, rescindir locações e fazer acordos, receber chaves, imitar na posse do imóvel, receber e dar quitação de aluguéis e encargos locatícios, fazer todos os lançamentos legítimos de débito e crédito na conta corrente do imóvel, representar o proprietário em repartições públicas e demais atos pertinentes conforme o disposto na procuração.



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

14.1. 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 QUINTA – DA PUBLICAÇÃO

15.1. 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 SEXTA - DO FORO

16.1. 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.

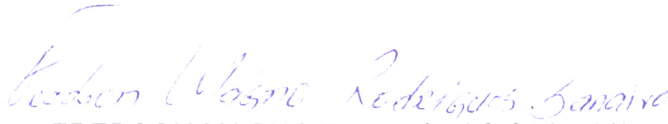
16.2. Para firmeza e como prova do acordado, é lavrado o presente TERMO DE CONTRATO, às fls. ____/____ do Livro Especial de Contratos de nº 011/2017 que depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes dele sendo extraídas as cópias que se fizerem necessárias para sua publicação e execução, 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, 29 de agosto de 2017.


MARCUS EDSON DE LIMA

Defensor Público-Geral do Estado

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA – LOCATÁRIA


FREDSON MAGNO RODRIGUES SARAIVA

FREDSON MAGNO RODRIGUES SARAIVA

Representante Legal - LOCADOR