



**DEFENSORIA PÚBLICA DO
ESTADO DE RONDÔNIA**



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 008/2021/DPE-RO

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO RONDÔNIA** – LOCATÁRIA – E **PORTELA & SOUZA CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** – LOCADOR PARA OS FINS QUE ESPECIFICA.

LOCATÁRIO: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA, denominada DPE/RO, 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, bairro Pedrinhas, Porto Velho/RO, neste ato representado pelo Defensor Público-Geral do Estado, Dr. HANS LUCAS IMMICH, portador da cédula de identidade de nº 2.069.385.595 SJTII/RS e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº 995.011.800-00, nomeado pelo Decreto nº 23.922, de 20 de maio de 2019, publicado no Diário Oficial do Estado de Rondônia nº 92, de 21 de maio de 2019.

LOCADOR: PORTELA & SOUZA CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 07.860.696/0001-75, 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.

Aos 10 dias do mês de fevereiro do ano de 2021, as partes pactuam entre si o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, nos termos do art. 24, X da Lei Federal nº 8.666/93 e Lei Federal nº 8.245/91 e suas alterações posteriores, relativo aos procedimentos expressos no **Processo Administrativo nº 3001.0249.2020/DPE/RO**, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto deste contrato é a **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, com área de 3.490,68m² (três mil, quatrocentos e noventa metros quadrados e sessenta e oito decímetros quadrados), para atender as necessidades da Defensoria Pública do Estado de Rondônia.**

3
A
Bianca



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA



- 2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DOCUMENTOS INTREGANTES E ORDEM DE PREVALÊNCIA**
- 2.1.** Fazem parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição de suas respectivas redações, e terá plena validade, o Termo de Dispensa, o Edital de Chamamento Público, a Proposta do LOCADOR, nos termos expressamente aceitos pela LOCATÁRIA e o Termo de Vistoria realizado pelos prepostos da Defensoria Pública juntamente com o LOCADOR que informa o real estado de conservação e limpeza do imóvel recebido.
- 2.2.** Ocorrendo qualquer dúvida de interpretação ou divergência entre este CONTRATO e os demais documentos mencionados acima ou entre estes últimos, prevalecerá este CONTRATO e depois os referidos documentos na ordem em que estão nomeados.
- 3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E DA FORMA DE PAGAMENTO**
- 3.1.** O valor anual do presente contrato é de **R\$ 1.380.000,00** (um milhão, trezentos e oitenta mil reais).
- 3.2.** Considerando as particularidades da presente contratação, o pagamento será realizado da seguinte forma:
- 3.2.1.** Os aluguéis devidos serão pagos em prestações **mensais de R\$ 115.000,00** (cento e quinze mil reais), **com apresentação do recibo todo o dia 30 (trinta) de cada mês.**
- 3.2.2.** A LOCATÁRIA não efetuará qualquer pagamento referente aos últimos 06 (seis) meses do contrato de locação, tendo em vista que o LOCADOR recebeu de forma antecipada o valor de R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais), nos termos das Cláusulas 2.3 e 2.5 do CONTRATO DE PROMESSA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO Nº 17/2020/DPE-RO, cujo extrato foi publicado no Diário Oficial Eletrônico da Defensoria Pública do Estado de Rondônia nº 402, de 23 de dezembro de 2020;
- 3.2.3.** O início da locação será coincidente com a data de assinatura do presente CONTRATO.
- 3.3.** O pagamento será realizado no prazo máximo de até **05 (cinco) dias úteis** para os valores de até **R\$ 17.600,00 (dezessete mil e seiscentos reais)** e, acima desse valor, no prazo de **até 30 (trinta) dias** da apresentação do recibo, que deverá vir acompanhada das certidões de regularidade, devidamente certificado pela autoridade competente, sendo efetuada a retenção na fonte dos tributos e contribuições elencadas nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as legislações e resoluções vigentes, observada ainda a exigibilidade da ordem cronológica de pagamentos, conforme o art. 5º, *caput*, da Lei nº 8.666/1993.

Bionda



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA



- 3.4.** Na hipótese do recibo apresentar erros ou dúvidas quanto à exatidão nas descrições, a LOCATÁRIA o devolverá ao LOCADOR, no prazo de 5 (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 Diretoria Orçamentária e Financeira daquela.
- 3.5.** Na hipótese de haver irregularidades no cumprimento das obrigações da(s) Contratada(s), a DPE/RO reterá os créditos a que aquela teria direito, até o limite do valor dos prejuízos causados à Administração, sem prejuízo das penalidades aplicáveis previstas nos arts. 86, 87 e 88 da Lei nº 8.666/1993.
- 3.6.** Será considerado como data do pagamento o dia que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 3.7.** Ocorrendo atraso no pagamento, desde que a(s) Contratada(s) não tenha(m) concorrido, de alguma forma, para o atraso, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida, entre a data acima referenciada e a correspondente ao efetivo adimplemento da obrigação, será calculada com a aplicação da seguinte fórmula:

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

Onde:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = valor da parcela paga;

I = Índice de compensação financeira = 0,000164384, assim apurado:

$$I = (TX)/365 \quad I = \{(6/100)/365\} \quad I = 0,000164384$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%

4. CLÁUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DO EMPENHO

- 4.1.** As despesas decorrentes da presente contratação ocorrerão à conta do Programa de Trabalho nº **03.122.2043.2182**, Fonte do Recurso: **0100/0300**, unidade orçamentária: 30001 - Defensoria Pública do Estado de Rondônia, cujo valor está devidamente reservado pelo Pré-Empenho nº **2021PE000068** e Nota de Empenho nº **2021NE000108**, elemento de despesa **33.90.39**, ambas no valor de **R\$1.265.000,00 (um milhão e duzentos e sessenta e cinco mil reais)** para atender o exercício em curso.
- 4.2.** As parcelas da despesa relativas 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,

[Handwritten signature]



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA



condicionada à liberação da base de dados do Sistema Integrado de Planejamento e Gestão Fiscal do Estado de Rondônia - SIGEF, com o apostilamento necessário a ser realizado pela Diretoria de Finanças e certificação do Defensor Público-Geral.

5. CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. O LOCADOR é obrigado a:

- 5.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e, inclusive, **adaptado para as necessidades da DPE/RO, conforme Anexo I do Edital**, livre de quaisquer ônus que possam impedir a execução do contrato, bem como recebê-lo ao final da locação, após vistoria realizada por um representante de cada parte;
- 5.1.2. Fornecer à LOCATÁRIA, caso esta solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 5.1.3. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel alugado;
- 5.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 5.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 5.1.6. Receber o pagamento do aluguel nas condições pactuadas;
- 5.1.7. Apresentar quitação ou recibo de pagamento com discriminação de importâncias pagas à LOCATÁRIA, para efeitos do acompanhamento da regularidade jurídica e fiscal;
- 5.1.8. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- 5.1.9. Dar ciência a LOCATÁRIA, no caso de opção pela venda do imóvel, para que exerça o seu direito de preferência.
- 5.1.10. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 5.1.11. Fazer constar da escritura, em caso de venda a terceiro, a obrigação de serem integralmente respeitadas, pelo comprador, as condições deste contrato;
- 5.1.12. 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.
- 5.1.13. Reconhecer os direitos da Administração caso de rescisão administrativa nas situações prevista no art. 78 da Lei 8.666/93.

3



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA



5.2. São obrigações da LOCATÁRIA:

- 5.2.1. Pagar o aluguel, e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste instrumento contratual;
- 5.2.2. Fazer as retenções legais que porventura incida nas obrigações neste instrumento contratual;
- 5.2.3. Pagar todas as despesas ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, telefone, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento atraso das quantias mencionadas neste, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria;
- 5.2.4. Pagar o Imposto Sobre a Propriedade Urbana – IPTU e tributos incidentes em razão do imóvel locado;
- 5.2.5. Providenciar a contratação de seguro predial contra raios, incêndios, explosão e vendaval para garantir o valor venal do prédio locado, bem como efetivar o pagamento de eventuais prêmios, caso ocorram sinistros;
- 5.2.6. Após a entrega do imóvel à LOCATÁRIA, providenciar a baixa do registro da hipoteca efetuado na matrícula do imóvel, obrigando-se a arcar com as despesas decorrentes da baixa junto ao Cartório de Imóveis;
- 5.2.7. 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;
- 5.2.8. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;
- 5.2.9. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus subordinados ou clientela a que se destina;
- 5.2.10. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 5.2.11. Em conjunto com o LOCADOR, realizar a vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, e fazer o levantamento por escrito de todos os defeitos no imóvel, antes de ocupá-lo, assinando pelas partes.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO COMODATO

- 6.1. Os móveis que guarnecem o imóvel locado serão entregues em comodato pela LOCATÁRIA pelo período da locação, dentre eles:
 - 6.1.1. 28 (vinte e oito) unidades de centrais de condicionadores de ar de 18 mil BTUS;
 - 6.1.2. 24 (vinte e quatro) unidades de centrais de condicionadores de ar de 24 mil BTUS;
 - 6.1.3. 08 (oito) unidades de centrais de condicionadores de ar de 30 mil BTUS.

Bianca



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA



6.2. As partes convencionam que os bens oferecidos em comodato pela LOCATÁRIA ficam excluídos de qualquer direito à indenização, devendo esta recebê-los no estado em que se encontrarem ao término do Contrato de Locação.

6.3. Por ocasião do recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA, será elaborada relação detalhada de bens entregues em comodato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DOS REPAROS NECESSÁRIOS E CONSTRUÇÕES

7.1. A LOCATÁRIA consentirá na feitura de reparos que forem de obrigação da locadora, quando urgentes e necessários ao uso e conservação dos imóveis, nas seguintes condições:

7.2. Se as obras de reparos perdurarem por mais de 15 (quinze) dias, haverá abatimento proporcional ao aluguel;

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

8. CLÁUSULA OITAVA - DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

8.1. 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:

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

8.3. 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:

8.3.1.1. Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações da LOCADORA;

8.3.1.2. 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;

8.3.1.3. Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

8.4. 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.

3
Bionete



9. CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES

- 9.1.** O atraso injustificado para disponibilização das chaves sujeitará o LOCADOR à multa diária de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor total do contrato, até o 20º (vigésimo) dia consecutivo, contado a partir do 1º dia útil após o prazo final de entrega. A partir do 21º dia consecutivo, cumprir-se-á o disposto no subitem 8.2 deste contrato.
- 9.2.** Pelo descumprimento total ou parcial do compromisso pelo LOCADOR, o LOCATÁRIO poderá rescindir o contrato, anular o empenho e/ou aplicar multa de 2% (dois por cento) sobre o valor deste contrato.
- 9.3.** As multas devidas bem como os danos diretos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidas dos valores a serem pagos ou recolhidos na forma da lei.
- 9.4.** Pelo descumprimento total ou parcial do compromisso pelo LOCATÁRIO, o LOCADOR poderá rescindir este contrato e/ou aplicar multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total, em seu favor, exceto em relação ao atraso do pagamento do aluguel, sem prejuízo da responsabilidade civil.

10. CLÁUSULA DEZ – DAS COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES

- 10.1.** 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.

11. CLÁUSULA ONZE - DA INEXECUÇÃO E DA RESCISÃO CONTRATUAL

- 11.1.** O presente contrato poderá ser rescindido independentemente de aviso ou interpelação no caso de infração de quaisquer das cláusulas acordadas e demais hipóteses previstas na legislação.

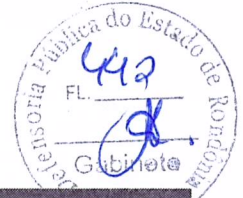
12. CLÁUSULA DOZE – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

- 12.1.** O prazo de vigência deste Contrato é de **5 (cinco) anos**, contado da assinatura, com possibilidade de prorrogações conforme interesse da Administração.
- 12.2.** A CONTRATADA se compromete, após a vigência do prazo estipulado no item anterior, a prorrogar a locação, se assim for do interesse da DPE-RO, observada a necessária correção monetária do valor de locação.
- 12.3.** Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante expedição do recebimento definitivo do imóvel, precedido de vistoria do imóvel.

Handwritten signature



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA



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

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

13. CLÁUSULA TREZE – DO REAJUSTE

13.1. Os valores dos aluguéis serão reajustados anualmente, conforme índice IGP-M fornecido pela Fundação Getúlio Vargas. O início da contagem do período de aluguel será a data de aceite da edificação, devidamente adaptada para as necessidades da DPE/RO.

13.2. A data de aceite da edificação será considerada a data de “aniversário” da locação do imóvel. Em todo aniversário a CONTRATADA poderá requerer correção do aluguel, a qual será calculada pela área técnica da DPE/RO.

13.3. A forma de cálculo da parcela de reajuste do aluguel seguirá o padrão de reajustes de aluguéis do mercado, sendo aplicado o índice IGP-M acumulado nos 12 meses de vigência do contrato vezes o valor do aluguel. A parcela de reajuste será acrescida no valor no aluguel corrente.

14. CLÁUSULA QUATORZE – DOS CASOS OMISSOS

14.1. Os casos omissos serão resolvidos de acordo com as normas e diretrizes emanadas pela Lei Federal nº 8.666/93 e Lei Federal nº 8.245/91, pelos preceitos do Direito Público, princípios da teoria geral dos contratos e disposições de direito privado, nesta ordem, lavrando-se o competente termo aditivo.

15. CLÁUSULA QUINZE – DA PUBLICAÇÃO E CONTROLE

15.1. A publicação resumida do presente contrato será providenciada pela LOCATÁRIA, até o quinto dia útil do mês seguinte ao da assinatura no Diário Oficial Eletrônico da Defensoria Pública do Estado de Rondônia.

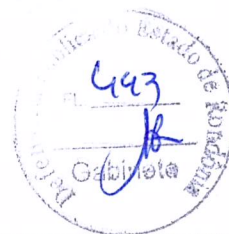
15.2. Assinado o presente contrato, a LOCATÁRIA, no prazo de 10 (dez) dias do mês subsequente ao da publicação do extrato deste contrato, o enviará ao Tribunal de Contas do Estado de Rondônia para fins de direito.

16. CLÁUSULA DEZESSEIS – 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, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

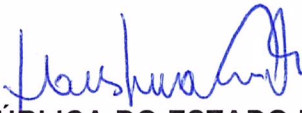


**DEFENSORIA PÚBLICA DO
ESTADO DE RONDÔNIA**




16.2. Para firmeza e validade do pactuado, o presente Contrato foi lavrado em 02 (duas) vias de igual teor, que, depois de lida e achada em ordem, vai assinada pelas partes.


Porto Velho - RO, 10 de fevereiro de 2021.


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:


Daniel Souza Auler
CPF: 006.874.532-08


Edna Cristina Moraes de Assis
CPF: 946.308.282-49