



CONTRATO Nº 17/2021/DPE-RO

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO RONDÔNIA – LOCATÁRIA – E MICHIELY BOTTER BORBA DO NASCIMENTO – LOCADORA 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 Avenida Jorge Teixeira, nº 1722, Bairro Embratel, Porto Velho/RO, neste ato representado pelo Defensor Público-Geral do Estado, **Dr. HANS LUCAS IMMICH**, brasileiro, casado, portador do RG nº 206.9385595 SJTCRS, inscrito no CPF/MF sob o nº 995.011.800-00, conforme Decreto nº 23.922, de 20 maio de 2019.

LOCADORA: MICHIELY BOTTER BORBA DO NASCIMENTO, brasileira, casada, portador do RG nº 648171 SSP/RO, inscrito no CPF sob o nº 689.567.542-68, e, **AGMENO DO NASCIMENTO**, brasileiro, casado, RG nº 667866/SSP-RO e CPF nº 606.738.422-15, ambos residentes e domiciliados na Linha 152, km 70, Filadelfia, Distrito de Alta Floresta d'Oeste/RO, doravante denominados **LOCADORES**.

Ao 13º dia do mês de setembro 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 3001.0810.2020/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 imóvel situado na Av. Aracajú, nº 5394, centro, Município de Rolim de Moura, Estado de Rondônia**, com área privada de 486,00 m² (quatrocentos e oitenta e seis metros quadrados), para atender as necessidades da Defensoria Pública do Estado de Rondônia.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES 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 Referência, 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 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 global do presente contrato é de **R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil reais).

3.2. O valor deste contrato será pago em prestações **mensais de R\$ 10.000,00** (Dez Mil reais), **vencíveis todo o dia 22 (Vinte e Dois) de cada mês**. O referido valor será depositado em conta-corrente em nome da LOCADORA, mediante apresentação do recibo correspondente.

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.

3.4. Na hipótese do recibo apresentar erros ou dúvidas quanto à exatidão nas descrições, a LOCATÁRIA o devolverá à LOCADORA, 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 Gerência de Administração e Finanças daquela.

3.5. Nenhum pagamento será efetuado à licitante vencedora, enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito do reajustamento de preços ou correção monetária.

3.6. 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.

3.7. Será considerado como data do pagamento o dia que constar como emitida a

EM BRANCO



ordem bancária para pagamento.

3.8. 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 218202, Fonte de Recurso: 0.3.00.100000 0.300, Unidade Orçamentária: 30001, cujo valor está devidamente reservado pelo Pré-Empenho nº 2021PE00176 e Nota de Empenho nº 21NE000538, elemento de despesa 33.90.36.15, ambas no valor de 50.000,00, 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, condicionada à liberação da base de dados do SIAFEM, com o apostilamento necessário a ser realizado pela Diretoria de Finanças e certificação do Defensor Público-Geral.

5. CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA E DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

5.1. O presente Contrato terá vigência de **60 (sessenta) meses**, a partir da entrega das chaves à LOCATÁRIA, com possibilidade de prorrogação, conforme interesse da Administração.

5.2. A partir da data de assinatura do contrato, deverão ser cumpridos os seguintes atos sucessivos:

EM BRANCO



1º - Atendimento integral das adaptações que constam na Cláusula 6.1.14, por parte da LOCADORA, obedecendo-se o respectivo prazo a partir da data de assinatura do contrato;

2º - Emissão de Termo de Vistoria, a cargo da Diretoria de Engenharia, com descrição minuciosa do estado do imóvel, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, a contar da comunicação formal quanto à conclusão das adaptações indicadas na Cláusula 6.1.14.

3º - Entrega das chaves à LOCATÁRIA, mediante assinatura de Termo de Recebimento de Chaves, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, a contar da emissão do Termo de Vistoria.

5.3. Os efeitos financeiros da contratação, bem como o prazo indicado na Cláusula 5.1, somente terão início a partir da data de emissão do Termo de Recebimento das Chaves, quando caracterizada a posse e locação do imóvel.

5.4. As partes pactuam que, a partir do 12º (décimo segundo) mês de vigência do contrato, haverá a possibilidade de ambas resolverem o negócio jurídico, desde que expedida notificação por escrito, respeitada a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias.

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

5.6. A prorrogação deste contrato, havendo interesse das partes, deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

6. CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. A LOCADORA é obrigada a:

6.1.1 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 e do aceite das alterações solicitadas pela DPE/RO para imóveis de serviço público;

6.1.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

6.1.3 Pagar o Imposto Sobre a Propriedade Urbana – IPTU e tributos incidentes em razão do imóvel locado;

6.1.4 Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

6.1.5 Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;

6.1.6 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.1.7 Fornecer à LOCATÁRIA, caso esta solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

EM BRANCO



6.1.8 Fornecer mensalmente à LOCATÁRIA, recibo da importância a ser por esta 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;

6.1.9 Fazer constar da escritura, em caso de venda a terceiro, a obrigação de serem integralmente respeitadas, pelo comprador, as condições deste contrato;

6.1.10 Dar ciência a LOCATÁRIA, no caso de opção pela venda do imóvel, para que exerça o seu direito de preferência.

6.1.11 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;

6.1.12 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;

6.1.13 Reconhecer os direitos da Administração caso de rescisão administrativa nas situações previstas no art. 78 da Lei 8.666/93.

6.1.14 Realizar as seguintes adequações e as indicadas na proposta até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, a contar da data de assinatura do contrato:

- a) Proporcionar amplo acesso e adaptações necessárias para atender idosos e Portadores de Necessidades Especiais - PNE conforme NBR 9050 e Lei n. 10.098/2000;
- b) Pintura dos ambientes internos na cor branca ou tonalidade clara;
- c) Pintura externa e fachada na cor branca e "verde sinuca ou Suvinil R059";
- d) Entregar todas as adequações estruturais indicadas no projeto de adequação da DPE/RO (Anexo I);
- e) Entregar todos os banheiros, cozinha e áreas de serviço acabados e com todos os acessórios pertinentes ao seu uso instalados.
- f) Entregar todos os demais ambientes conclusos e limpos, para receber a mudança.
- g) Entregar a rede elétrica ligada na concessionária de energia em apenas um relógio de medição de consumo;
- h) Entregar os pontos elétricos de tomadas e pontos de iluminação existentes e adaptados conforme indicado no projeto de adequação;
- i) Interligar as caixas d'água existentes com registro no barrilete para isolar quando preciso;
- j) Ligar o hidrômetro da concessionária de abastecimento de água na caixa

EM BRANCO



d'água potável de abastecimento da edificação. Sendo que, havendo mais de uma caixa d'água, o abastecimento deve ser atendido em ambas;

- k) Ligar nas caixas de água de abastecimento potável sistema automático de abastecimento de água por poço sem ônus para a Locadora, caso não haja fornecimento de água por concessionária de serviço público;
- l) Garantir total impermeabilização da cobertura do imóvel.
- m) Garantir total perfeição na impermeabilização das alvenarias de vedação;
- n) Adequar e manter as condições favoráveis dos passeios segundo as normas da Secretaria de Trânsito do Município e legislações vigentes;
- o) Auxiliar e dar o suporte necessário à equipe da Defensoria responsável pela instalação da rede lógica.

6.2. São obrigações da **LOCATÁRIA**:

6.2.1 Pagar o aluguel, e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste instrumento contratual;

6.2.2 Fazer as retenções legais que porventura incidam nas obrigações neste instrumento contratual;

6.2.3 Pagar todas as despesas ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, telefone, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, ressalvando-se a contribuição de melhoria;

6.2.4 Restituir o imóvel, finda a Locação, no estado em que o recebeu, salvo o desgaste do seu uso normal e aqueles decorrentes de caso fortuito ou força maior;

6.2.5 Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;

6.2.6 Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus subordinados ou clientela a que se destina;

6.2.7 Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

6.2.8 Em conjunto com a LOCADORA, 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.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DOS REPAROS NECESSÁRIOS E CONSTRUÇÕES

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

EM BRANCO



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

7.1.2 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:

8.1.1 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;

8.1.2 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.

8.2 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.

9 CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

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

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

9.1.2.1 De 5% (cinco por cento) sobre o valor mensal do Contrato, por inexecução total ou parcial de qualquer cláusula ou condição do Contrato, não

EM BRANCO



especificada nas outras alíneas deste inciso, e aplicada em dobro na sua reincidência, independentemente das demais sanções cabíveis.

9.1.2.2 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.

9.1.2.3 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.

9.1.2.4 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.

9.1.3 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 manter 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.

9.2 A sanção prevista no item **9.1.1** será aplicada pelo Fiscal do Contrato, a sanção prevista no item **9.1.2** será aplicada pelo (a) chefe da Diretoria Administrativa e do no item **9.1.3** serão aplicadas pelo (a) Secretário(a)-Geral de Administração e Planejamento.

9.3 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 no item **9.1.1** e **9.1.2** acima e de 10 (dez) dias para a do inciso III.

9.4 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.

9.5 O valor das multas aplicadas deverá ser recolhido no prazo de 05 (cinco) dias, a

EM BRANCO



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.

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

9.7 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.

10 CLÁUSULA NONA – 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 – DO REAJUSTE

12.1 Os valores dos aluguéis serão reajustados anualmente, conforme índice IPCA fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, a partir do início dos efeitos financeiros do contrato conforme item 5.4, podendo as partes convencionarem renúncia ou atualizações inferiores ao índice apurado.

12.2 As partes pactuam que na apuração anual de reajuste de aluguéis, os percentuais do IPCA superiores a 10% não poderão ser utilizados, sendo este o limite máximo de atualização do contrato.

12.3 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.

13 CLÁUSULA TREZE – DOS CASOS OMISSOS

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

EM BRANCO



14 CLÁUSULA QUATORZE – DA PUBLICAÇÃO E CONTROLE

14.1 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.

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

15 CLÁUSULA QUINZE- 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, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

15.2 Para firmeza e validade do pactuado, o presente Contrato foi lavrado em 04 (quatro) vias de igual teor, que, depois de lida e achada em ordem, vai assinada pelas partes.

Porto Velho - RO, 17 de setembro de 2021.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA


.....
Defensor Público-Geral do Estado
Hans Lucas Immich


.....
MICHIELY BOTTER BORBA DO NASCIMENTO
LOCATÁRIA


.....
AGMENO DO NASCIMENTO
LOCADOR

EM BRANCO