



DEFENSORIA PÚBLICA DO  
ESTADO DE RONDÔNIA



CONTRATO Nº 008/2016/DPE/RO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE  
ENTRE SI CELEBRAM A DEFENSORIA PÚBLICA  
DO ESTADO RONDÔNIA – LOCATÁRIA – E  
LAURO PAULO KLINGELFUS – 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 01.072.078/0001-95, 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 29275167-9 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, LAURO PAULO KLINGELFUS, portador do RG nº 374.288 SSP/PR e CPF nº 128.934.129-04, residente e domiciliado em Pimenta Bueno, 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 3001.1411.2015-DPE/RO, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

O objeto deste contrato é a locação do imóvel localizado a Rua Alcinda Ribeiro de Souza nº 585, bairro Alvorada, para atender ao núcleo da Defensoria Pública na comarca de Pimenta Bueno/RO.

**Parágrafo único** – Este contrato foi celebrado com dispensa de licitação nos termos do artigo 24, X da Lei 8666/93, conforme despacho de ratificação da dispensa de licitação publicado no DOE/RO nº 82 de 06/05/2016, fl. 66.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DOCUMENTOS INTREGANTES E ORDEM DE PREVALÊNCIA**

Fazem parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição de suas respectivas redações, e terão plena validade, o Projeto Básico, a Proposta da 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.

**Parágrafo único** – 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**

O valor global anual do presente contrato é de R\$ 58.800,00 (cinquenta e oito mil e oitocentos reais), fixos e irrevogáveis.

§ 1º - O valor deste contrato será pago em prestações mensais – alugueres - de R\$ 4.900,00 (quatro mil e novecentos reais). O referido valor será depositado em conta corrente em nome do LOCADOR, mediante apresentação do recibo correspondente.

§ 2º - 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.



DEFENSORIA PÚBLICA DO  
ESTADO DE RONDÔNIA



sendo que aquela terá idêntico prazo para efetuar o pagamento respectivo, a contar da data da reapresentação na Divisão Administrativa daquela.

§ 3º - 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.

§ 4º - 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.

§ 5º - O pagamento se dará no prazo de até 30 (trinta) dias da apresentação do recibo, que deverá vir acompanhada das certidões de regularidade, devidamente certificada pela autoridade competente.

**CLÁUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DO EMPENHO**

§ 1º - 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 2016NC00258 devidamente consignado na Nota de Empenho nº 2016NE00287, ambas no valor de R\$ 34.300,00 (trinta e quatro mil e trezentos 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.

§ 2º - 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 – DO PRAZO**

O prazo de vigência deste Contrato é de um ano, INICIANDO-SE A PARTIR DO DIA 30/06/2016 ATE O DIA 30/06/2017. Podendo ser prorrogado sucessivamente, enquanto houver necessidade e interesse público a ser atendido, mediante a assinatura de termo aditivo.

**CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

O LOCADOR é obrigado a:

- a) Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Pagar o Imposto Sobre a Propriedade Urbana – IPTU;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Fornecer mensalmente a 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;
- f) Fazer constar da escritura, em caso de venda a terceiro, a obrigação de serem integralmente respeitados, pelo comprador, as condições deste contrato;
- g) Dar ciência a LOCATÁRIA, no caso de opção pela venda do imóvel, para que exerça o seu direito de preferência;



- h) Realizar confecção das Divisórias necessárias para melhor acomodação, com as dimensões definidas por esta Defensoria Pública e a Construção de 02 (dois) Banheiros para portadores de necessidades especiais;
- i) 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.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

Cumprir à LOCATÁRIA:

- a) Pagar o aluguel;
- b) Pagar todas as despesas ligadas à conservação do imóvel, tais como, energia, telefone e multas pecuniárias decorrentes do não pagamento das quantias mencionadas neste, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria;
- c) 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;
- d) Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;
- e) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus subordinados ou clientela a que se destina;
- f) Em conjunto com o LOCADOR, 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

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

- a) se as obras de reparos perdurarem por mais de 15 (quinze) dias, haverá abatimento proporcional ao aluguel;
- b) 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

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 contrato;



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

**Parágrafo Único** - 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.

##### I - Advertência.

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 infração a 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 efetivar 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 consequente 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 e II acima serão aplicadas pelo (a) chefe da Divisão Administrativa e a sanção prevista no inciso III será aplicada pela DPE/RO.

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 descredenciado por igual período, sem prejuízo das multas previstas neste Contrato e das demais cominações legais.



**DEFENSORIA PÚBLICA DO  
ESTADO DE RONDÔNIA**



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. As sanções previstas nos incisos I e III acima poderão ser aplicadas juntamente com a do inciso II.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES**

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**

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.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS CASOS OMISSOS**

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.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO**

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**

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.

Para firmeza e como prova do acordado, é lavrado o presente TERMO DE CONTRATO, às fls. 1 do Livro Especial de Contratos de nº 010/2016 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, 30 de junho de 2016.

**DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA – LOCATÁRIA**

Marcus Edson de Lima  
Defensor Público-Geral do Estado

**LAURO PAULO KLINGELFUS – LOCADOR**

Elaborado por: Marcos Gomes de Souza  
Função: Chefe de Secretaria de Núcleo

**EQUIPE DE CONTAS E CONTRATOS – DIVISÃO ADMINISTRATIVA**  
Rua Padre Chiquinho, 913 - Bairro Pedrinhas - CEP: 76801-490 - Porto Velho - RO  
Fones: 69 3216-7287  
[www.defensoria.ro.gov.br](http://www.defensoria.ro.gov.br)