PRIMEIRO TERMO ADITIVO DE RENOVAÇÃO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA/SEMFAZ, DE UM LADO, E DO OUTRO, A EMPRESA PARAÍSO COMERCIO E CONFECÇÕES LTDA, PARA FINS QUE ESPECIFICAM.

Aos dezessete dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte dois, o **MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob o nº 05.903.125/0001-45, com sede na Av sete de setembro, nº 237, Centro, por força do Decreto nº 12.931, de 19 de fevereiro de 2013, publicado no D.O.M. nº 4.431, de 28/02/2013, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA/SEMFAZ**, representada pelo Sr. Secretário, **JOÃO ALTAIR CAETANO DOS SANTOS,** brasileiro, casado, Contador, portador da Cédula de Identidade nº 31837723 SSP/PR e CPF nº 368.413.239-04, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e a empresa **PARAÍSO COMÉRCIO E CONFECÇÕES LTDA**, CNPJ nº 06.210.049/0001-55, com endereço na Av. Sete de setembro, nº 870, Centro, nesta Capital, neste ato representado pelo seu procurador, o Sr. **LINDOMAR DE OLIVEIRA VASCONCELOS**, brasileiro, casado, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG nº 2000097213587 SSP/CE, e CPF nº 115.871.213-87, residente e domiciliado à Av. Sete de setembro, nº 870-B, Centro, em Porto Velho – RO, doravante denominada **LOCADOR**, resolvem celebrar o **Primeiro Termo Aditivo** ao Contrato de locação de imóvel, por dispensa de licitação, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, conforme autorizado no Processo Administrativo nº 06.11036-000/2018, mediante as cláusulas e condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de 01 (um) imóvel urbano, tipo Comercial, com 3.084,10m² de área construída, contendo quatro pavimentos, sendo subsolo, térreo, 1º pavimento e 2º pavimento, seis banheiros distribuídos entre os andares térreo, 1º pavimento e 2º pavimento, divididos por sexo, ambiente com acessibilidade, climatização, copa, vagas para garagem, um elevador com portas em estrutura em alumínio e vidro temperado, de acesso a todos os pavimentos, rede lógica em todos os andares, imóvel interligado no anel Óptico do Município de Porto Velho, uma cozinha, uma garagem no subsolo, um transformador de 150Kva, iluminação de todo o prédio em Led, sistema de proteção contra incêndio e pânico, localizada na Av. Sete de Setembro, nº 744, Bairro Centro, Inscrição Municipal nº 03.03.036.0125.001, nesta capital. Para funcionar como sede da SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA/SEMFAZ.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO TERMO RENOVAÇÃO:

2.1. Constitui objeto do presente termo, **a renovação do contrato de locação por 36 (trinta e seis) meses, contados a partir de 22 de fevereiro de 2022.**

2 CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR DO ALUGUEL:

2.1.. O valor da locação foi revisado entre as partes, sendo que o **valor mensal do aluguel passará de 95.000,00 (noventa e cinco mil) para R$ 107.030,00 (cento e sete mil e trinta reais), totalizando o valor anual de R$ 1.284,360,00(um milhão duzentos e oitenta e quatro mil, trezentos e sessenta reais).**

Parágrafo Primeiro - Caso o **LOCADOR** não esteja quite com os Tributos Municipais, poderá apresentar certidão positiva com efeitos de negativa, obtida mediante parcelamento do débito junto à Fazenda Municipal.

Parágrafo Segundo - O preço relativo a presente locação, poderá ser reajustado anualmente, preferencialmente no momento da renovação do presente instrumento, mediante requerimento do locador e calculado pelo locatário, com base na variação do IPCA, verificada no período ou por índice que vier a substituí-lo por determinação do Governo Federal.

3 CLÁUSULA TERCEIRA - DOS RECURSOS:

3.1. Parte das despesas decorrentes do presente instrumento referente a fevereiro a dezembro/2022 serão provenientes de recursos consignados no orçamento da Secretaria Municipal de Fazenda/SEMFAZ, e correrão à conta da seguinte Programação Orçamentária:

- Programa/Atividade Código nº **06.01.0412200072.001**, Elemento de Despesa **3.3.90.39,** Fonte de Recursos: **15.00** – Recursos do Tesouro, conforme nota de Empenho Global nº **000296** no valor de **R$ 1.141.653,34 (um milhão, cento e quarenta e um mil, seiscentos e cinquenta e três reais e trinta e quatro centavos).**

3.2. As despesas remanescentes serão consignadas posteriormente pela SEMFAZ, mediante a elaboração de termo de apostilamento.

4 CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA:

4.1. O **prazo de vigência** do presente termo será de **36 (trinta e seis) meses, a partir de 22 de fevereiro de 2022** , nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos;

4.2. A Renovação do contrato será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública;

4.3. A Renovação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo de renovação, caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

5.1. Compete ao **LOCATÁRIO**:

a) O pagamento relativo às tarifas de luz e água;
b) Autorizar o LOCADOR, por si ou por seus representantes legalmente constituídos, a promover as vistorias que se julgarem necessárias, desde que comunicadas com antecedência, objetivando preservar os direitos da Administração, no que se refere ao acesso às dependências do setor público;
c) Antes da assinatura do contrato, o LOCATÁRIO, por seu representante, deverá promover as vistorias necessárias, registrando através de registro fotográfico as condições do imóvel, bem como, realizar registro fotográfico antes de rescindir o contrato;
d) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
e) Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
f) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si;
g) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

6. CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

6.1. Compete ao **LOCADOR:**

a) Fica o LOCADOR, por si, seus prepostos ou procuradores, autorizados a vistoriar o imóvel, sempre que necessário;
b) Notificar o LOCATÁRIO das eventuais vistorias, indicando o dia e a hora da realização desse ato;
c) Efetuar o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e TRSD, incidente sobre o imóvel locado;
d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
e) Receber as chaves após o término do contrato ou rescisão contratual;

f) Realizar manutenção periódica no sistema de ar-condicionado conforme determina a Lei 13.589/2018 e normas técnicas;
g) Realizar manutenção periódica no sistema de Elevador conforme ABNT NBR 16083:2012 e suas alterações;
h) Realizar manutenção nas redes elétricas, hidráulica, hidrossanitárias e estrutural, quando necessário;
i) Realizar manutenção nos extintores e todo o sistema de Proteção contra Incêndio e Pânico, conforme normas da ABNT e CBMRO;
j) Realizar renovação das licenças que forem necessárias para o devido funcionamento e habitabilidade do imóvel;
k) Por despesas extraordinárias que se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

Parágrafo Primeiro - As partes estipulam o pagamento de multa no valor de 01 (um) aluguel vigente à época da ocorrência do fato, a ser pago pelo LOCADOR, respeitando – se o devido processo legal, caso este venha a infringir as alíneas de "a" à "k" contidas nesta cláusula;

Parágrafo Segundo – No caso de incidir quaisquer das hipóteses da alínea "l" referente as despesas extraordinárias as partes estipulam o pagamento mensal pelo LOCADOR no valor de um aluguel à época da ocorrência dos fatos e enquanto não for sanada a situação ensejadora do fato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO GESTOR E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

7.1. Logo após a assinatura do presente contrato a SEMFAZ deverá designar os servidores para gerenciar e fiscalizar o contrato, incumbindo a estes informar ao setor competente toda e qualquer irregularidade que venha a ocorrer, para que sejam adotadas as providências cabíveis.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA SUBLOCAÇÃO:

8.1. É proibido ao **LOCATÁRIO** sublocar o imóvel objeto deste contrato de locação, bem como, cedê-lo ou transferi-lo sem prévia autorização do **LOCADOR.**

9. CLÁUSULA NONA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

9.1. O preço aludido na Cláusula Terceira abrange o pagamento, os encargos e custos de responsabilidade do **LOCADOR,** especialmente o imposto incidente sobre o imóvel. Os custos diretos e indiretos, bem como, os demais custos inerentes à manutenção da segurança do imóvel e outros necessários ao perfeito cumprimento deste contrato.

Parágrafo Primeiro - Para fins de pagamentos, no texto do recibo deverão constar, obrigatoriamente, as seguintes referências:

a) Objeto do contrato;
b) Número do processo;
c) Número da nota de empenho;
d) Mês de referência;
e) Valor do aluguel;
d) Banco, agência e conta-corrente do **LOCADOR**;

Parágrafo Segundo: O vencimento do aluguel, objeto deste contrato de locação, ocorrerá todo dia **22 de cada mês.**

Parágrafo Terceiro: O pagamento dos aluguéis será efetivado até 10 (dias) úteis, contados da data do vencimento do aluguel. Nesta ocasião o Locador deverá apresentar o respectivo recibo, devidamente certificado pelo setor competente, sendo que, transcorrido o prazo ora estabelecido, fica o **LOCATÁRIO** obrigado a promover a atualização financeira dos valores a serem pagos, desde a data do adimplemento da obrigação até a data do efetivo pagamento, usando-se o índice de correção definido pelo governo federal à época dos fatos.

Parágrafo Quarto: O recibo será apresentado pelo **LOCADOR** em 02 (duas) vias, nas quais constarão o mês e o valor do aluguel. Após a entrega do documento de cobrança, o pagamento deverá ser efetuado.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DARESCISÃO:

10.1. Este contrato poderá ser rescindido em conformidade com as disposições da Lei nº 8.245/1991, alterada pela Lei nº 12.112/2009, bem como, por acordo entre as partes, nos termos do que disciplina o art. 79, da Lei nº 8.666/93;

10.2. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel alugado (art. 4° da Lei n°. 8.245/91);

10.3. Ao **LOCATÁRIO** reserva-se o direito de, no interesse da Administração Pública ou em decorrência de motivos supervenientes, rescindir o presente contrato, sem a aplicação de multa ou qualquer ônus, mediante aviso prévio;
10.4. Fica dispensado qualquer obra, reforma, ampliação, ou demolição, para efeitos de entrega das chaves do imóvel;

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO ENCERRAMENTO DO CONTRATO:

11.1. Ocorrendo o término contratual o **LOCATÁRIO** poderá reformar ou indenizar o **LOCADOR** por eventuais desgastes ocorridos durante a utilização do prédio, **salvo, os que ocorrerem em decorrência do uso normal do imóvel**;

11.1.1. Na hipótese de indenização será ofertado pela administração, baseada em avaliação feita a pedido do fiscal do contrato ao departamento de engenharia responsável e nos registros fotográficos feitos antes e depois da rescisão do contrato, não podendo ser superior ao valor de 01(um) aluguel vigente;

11.1.2. O valor da indenização ofertado pela administração, a requerimento do **LOCADOR**, poderá ser alvo do contraditório e ampla defesa.

11.1.3. Nos casos previstos nos casos previstos no item 11.1. desta cláusula (reforma ou indenização) não incidirá a cobrança de alugueres ao **LOCATÁRIO** durante o tempo necessário para conclusão da reforma ou dos trâmites processuais atinentes a indenização.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DOS CASOS OMISSOS:

12.1. O presente contrato de locação de imóvel será regido pela Lei nº 8.666/93, no que couber e pela Lei nº 8.245/1.991 e suas alterações. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas municipais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO:

13.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Porto Velho/RO, para dirimir as dúvidas e controvérsias oriundas do presente termo de renovação de contrato de locação.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO:

14.1. Após as assinaturas deste contrato, o **LOCATÁRIO** providenciará a publicação do mesmo ou de resumo no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia – A. R. O.M.

Para firmeza e como prova do acordado, é lacrado o presente contrato, que depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes e duas testemunhas que também o assinam, dele sendo extraídas as cópias que se fizerem necessárias para seu fiel cumprimento, devidamente certificadas pela Procuradoria Geral do Município.

Porto Velho/RO, 17 de fevereiro de 2022.

JOÃO ALTAIR CAETANO DOS SANTOS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA

LINDOMAR DE OLIVEIRA VASCONCELOS
LOCADOR

VISTO:

FELIPPE BAK AMORIM SANTOS
SUBPROCURADOR ADMINISTRATIVO, CONVÊNIOS E CONTRATOS

TESTEMUNHAS:

NOME: Aline Magalhães de Barcelo
CPF Nº 941.968.772-49
RG Nº 971-259 SSP/RO

NOME: Sidnei Ferreira Júnior
CPF Nº 010.404.452-76
RG Nº 1109774