CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DA FAMÍLIA- SEMASF, DE UM LADO, E DO OUTRO, SR. OLIVER REINALDO MEDINA BELLOTA, PARA FINS QUE ESPECIFICAM.

Ao vigésimo oitavo dia do mês de maio do ano de dois mil e dezenove, 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 Rua Dom Pedro II, nº 826, 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 ASSISTÊNCIA SOCIAL E DA FAMÍLIA - SEMASF**, representada pelo Sr. Secretário , **CLAUDINALDO LEÃO DA ROCHA**, brasileiro, casado, Professor licenciado em Filosofia, portador da Cédula de Identidade nº 563.161 SSP/RO e CPF nº 203.536.932-00**,** doravante denominado **LOCATÁRIO**, e o **Sr. OLIVER REINALDO MEDINA BELLOTA**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da Carteira de Identidade RG nº 000558-493 SSP/RO, e CPF nº 516.175.012-04, residente e domiciliado à Av. Boenos Aires, nº 1456, Bairro Nova Porto Velho, em Porto Velho – RO, doravante denominada **LOCADOR**, por meio de sua representante legal Sra. **BETTY BELLOTA DE MEDINA**, brasileira naturalizada, viúva, portadora do RG nº 277.238 SSP/RO e CPF nº 420.967.152-53, residente e domiciliada na Av. Buenos Aires nº 1456, bairro: Nova Porto Velho, resolvem celebrar o presente 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 **n° 12.00098-000/2018**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1. Locação de um imóvel para instalação da sede da Unidade de Acolhimento Frei Damião. Imóvel situado na Rua Duque de Caxias, nº 745, Bairro Centro. Imóvel medindo 940m², em alvenaria contendo 45 quartos, todos com banheiros privados; 02 depósitos; 01 cozinha com armários, fogão, aquecedor de alimentos, forno industrial e mesa em granito; 01 sala para refeições com mesas, cadeiras, balcão para colocar mantimentos, todos com tampa em granito preto; 02 banheiros sociais; 01 banheiro social para deficientes; camas de solteiro com protetores de colchão; Ar condicionados em todos os quartos; Televisores em todos os quartos; 01 bebedouro para 100 (cem) litros de água; Área de lavanderia que possui 10 (dez) tanques para lavar roupa, espaço coberto para instalação de máquinas elétricas; Serviço de água é fornecida pela companhia de águas e esgotos CAERD, matrícula 332-8; 02 (dois) poços artesianos; Alta capacidade de armazenamento de água: duas caixas d'água de 5000 litros cada, 04 caixas de 2000 litros cada e 01 cisterna de 7000 litros; Área de recepção com balcão na entrada do prédio; Escritório; Serviço de energia elétrica e fornecida pela companhia CERON – CENTRAIS ELÉTRICAS DE RONDÔNIA. O código de identificação é nº 0006643-5.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO:

2.1. O valor mensal da locação é **R$ 14.000,00 (quatorze mil reais),** totalizando um valor total de **R$ 504.000,00 (quinhentos e quatro mil 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 IGP-M (FGV), 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 serão provenientes de recursos consignados no orçamento da **Secretaria Municipal de Assistência Social e da Família - SEMASF**, e correrão à conta da seguinte Programação Orçamentária:

- Programa/Atividade Código n° **12.01.08.122.007.2.001**, Elemento de Despesa **3.3.90.36,** Fonte de Recursos: **01.23 –** Recursos do Tesouro, conforme nota de Empenho nº **001527**, no valor de **R$ 70.000,00 (setenta mil reais),** consignados para o exercício de 2019.

3.2. As despesas remanescentes serão consignadas posteriormente pela SEMASF, 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, contados da data de sua assinatura**, 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. Fica facultada a Administração, após os 36 (trinta e seis) meses de locação, a prorrogação pelo período que ela necessite. Após esse período, caso a SEMASF ainda necessite do edifício, ambas a partes poderão renegociar a locação.

4.4. 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.O LOCATÁRIO obriga-se a:

5.2 – Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
5.3 – Servi-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
5.4 – Realizar vistoria, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
5.5 – Restitui o imóvel, finda a locação, nas condições em que recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações descorrentes do uso normal;
5.6 – Comunicar ao LOCADOR qualquer dano o defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
5.7 – Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
5.8 – Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
5.9 – Não modificar a forme externa ou interno do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
5.10 – Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, se houver, cujo pagamento não seja do seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
5.11 – Pagar as despesas, se houver, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
a) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas em uso;
b) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso;
c) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas;

5.12 – Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

5.13 – Cumprir integralmente as cláusulas contratuais.

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 nas redes elétricas, hidráulica, hidrossanitárias e estrutural, quando necessário;
h) Realizar manutenção nos extintores e todo o sistema de Proteção contra Incêndio e Pânico, conforme normas da ABNT e CBMRO;
i) Realizar renovação das licenças que forem necessárias para o devido funcionamento e habitabilidade do imóvel;
j) Por despesas extraordinárias que se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
k) – Pagar as despesas extraordinárias, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

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 habilitabilidade do edifício;
IV) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
V) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicações, de esporte e de lazer;
VI) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
VII) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança.

6.3 – Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas combate a incêndio e rede lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica:
6.4 – Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
6.5 – Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
6.6 – Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
6.7 – Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
6.8 – Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

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 "j" 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 SEMASF 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.

7.2 – A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

7.3 – A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da ou de seus agentes e propostos, de conformidade com o art. 70 da Lei 8.666, de 1993.

7.4 – O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhados os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

7.5 – As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

7.6 – O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

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 pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, **até o 10º(décimo) dia do mês subsequente**, desde que o recibo locatício, ou documento de de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 10(dez) dias.

Parágrafo Terceiro: O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR. 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. Havendo erros na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstâncias que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

Parágrafo Quinto: O pagamento será efetuado por meio de ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, por outro meio previsto na legislação vigente, sendo considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

Parágrafo Sexto: O LOCATÁRIO não se responsabilizá por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO:

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 do Município – D. 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, 28 de Maio de 2019.

CLAUDINALDO LEÃO DA ROCHA
SECRETARIO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DA FAMÍLIA- SEMASF

OLIVER REINALDO MEDINA BELLOTA
LOCADOR

VISTO:

FELIPPE IDAK AMORIM SANTOS
SUBPROCURADOR ADMINISTRATIVO, CONVÊNIOS E CONTRATOS

TESTEMUNHAS:

NOME:
CPF Nº
RG Nº

NOME:
CPF Nº
RG Nº