



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**CONTRATO Nº 016/PGM/2023 – PROCESSO Nº 02.00564-2022**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, POR INTERMÉDIO DA SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE INTEGRAÇÃO DISTRITAL – SMD, DE UM LADO E DO OUTRO, A IMOBILIÁRIA ATRIUM LTDA ME, PARA FINS QUE ESPECIFICAM.**

Aos quinze dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três, 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 Avenida 7 de Setembro, 237 – Esquina com Avenida Farquar, centro, neste ato representado por intermédio da **SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE INTEGRAÇÃO DISTRITAL – SMD**, representada pelo Sr. Superintendente, **CLEBERSON PAULO PACHECO**, brasileiro, Casado, Administrador, portador da Cédula de Identidade nº57428481 SSP/PR e CPF nº 597.270.802-78 doravante denominado **LOCATÁRIO**, e a **IMOBILIÁRIA ATRIUM LTDA ME**, inscrita no cadastro de pessoa Jurídica sob o CNPJ nº 21.309.241/0001-97, situado na avenida Sete de Setembro nº 1741, loja B, bairro Nossa Senhora das Graças, município Porto Velho/Rondônia, representado por **BRUNO GOMES**, brasileiro, portador da cédula de identidade nº 443.361.277 SSP/SP, e CPF nº 347.090.408-18, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO** de locação de imóvel, por dispensa de licitação, nos autos do Processo Administrativo nº 02.00564-000/2022, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**I. CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO:**

**1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de 01 (um) imóvel comercial, com área total de 408,05 m<sup>2</sup> (Quatrocentos e oito metros quadrados e cinco decímetros quadrados), divididos em: parte térrea com 217, 97 m<sup>2</sup> (duzentos e dezessete metros quadrados e noventa e sete decímetros quadrados) com 06 (seis) salas de diferentes tamanhos, copa, 03 (três) banheiros sociais, área de circulação, possui também piso superior contendo: 190,08 m<sup>2</sup> (cento e noventa metros quadrados e oito decímetros quadrados) divididos em 06 (seis) salas de diferentes tamanhos e 02 (dois) banheiros sociais, o imóvel possui amplo estacionamento interno com área total de aproximadamente de 185 m<sup>2</sup> (cento e oitenta e cinco metros quadrados) e recentemente construído cerca de 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de estacionamento coberto, para futuras instalações, localizado na rua Dom Pedro II nº 2195, Bairro São Cristóvão, município de Porto Velho – Rondônia. Para funcionar acomodar a sede administrativa da Coordenadoria de Proteção e Defesa Civil – COMPDEC/SMD.**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
CONTRATO Nº 016/PGM/2023 – PROCESSO Nº 02.00564-2022

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO:**

2.1. O valor locatício do imóvel a que se refere este contrato de locação mensal é de **R\$ 14.000,00 (Quatorze mil reais)**.

**Parágrafo Primeiro** – O valor da primeira parcela de locação será proporcional aos dias em que o imóvel for efetivamente ocupado pela Administração com o termo inicial coincidente com a data consignada no Termo de Recebimento das Chaves.

**Parágrafo Segundo** – 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 Terceiro** – O preço relativo a presente locação, poderá ser reajustado anualmente, no momento da renovação do presente instrumento, mediante requerimento do locador e calculado pelo locatário, com base na variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), verificada no período ou por índice que vier a substituí-lo por determinação do Governo Federal.

**3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS RECURSOS:**

3.1. A despesa decorrente da contratação correrá por conta dos recursos consignados a Superintendência municipal de integração dos distritos, pela Lei Orçamentária Anual do Município de Porto Velho/RO, conforme a seguinte Ação Programática: **02.71.04.122.293.2.819 (Manutenção das Atividades do Departamento de Defesa Civil)** – Elemento de despesa: **3.3.90.39 (Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica)**, FONTE 15.00, no valor de **R\$ 168.000,00** (cento e sessenta e oito mil reais), conforme empenho 81/2023, consignado para o exercício de 2023.

3.2. As despesas remanescentes serão consignadas posteriormente mediante Termo Aditivo.

**4. CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA:**

4.1. O prazo de vigência do presente contrato de locação será de **12 (doze) meses, contados a da data de sua assinatura**, podendo ser renovado de acordo com a legislação pertinente, desde que devidamente justificado o interesse da administração.

4.2. Fica facultada à Administração, após os 05 (cinco) anos de locação, prorrogação pelo período que ela necessite, sempre atenta aos valores de mercado, bem assim, aos índices de correção monetária, para que não reste prejudicado o patrimônio, nem da administração pública,



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**CONTRATO Nº 016/PGM/2023 – PROCESSO Nº 02.00564-2022**

nem do particular. Após esse período, caso a Superintendência ainda necessite do edifício, ambas as partes poderão renegociar a locação.

4.3. A renovação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo de renovação, caso não tenha interesse na renovação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento contratual.

4.4. A transmissão da posse do imóvel locado e os efeitos financeiros do contrato, notadamente a obrigação do pagamento do aluguel e encargos, dar-se-á somente após a efetiva entrega das chaves do imóvel pelo LOCADOR, com a assinatura do Termo de Recebimento das Chaves, consoante parágrafo primeiro da Cláusula Segunda deste contrato.

**5. CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:**

**5.1. Compete ao LOCATÁRIO:**

a) Pagar as despesas, se houver, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

- 1) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas em uso;
- 2) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso;
- 3) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas;

b) Servir-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;

c) 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;

d) Restituir 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 decorrentes do uso normal;

e) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano o defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

f) 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;

af

af

af



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**CONTRATO Nº 016/PGM/2023 – PROCESSO Nº 02.00564-2022**

- g) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h) Não modificar a forma externa ou interno do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- i) 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;
- j) 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;
- k) 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;
- l) 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;
- m) 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;
- n) 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.

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

**Parágrafo Segundo** – Nos casos previstos na alínea “m” (reforma ou indenização) não incidirá a cobrança de aluguéis ao **LOCATÁRIO** durante o tempo necessário para conclusão da reforma ou dos trâmites processuais atinentes à indenização.

**6. CLÁUSULA SEXTA – DO GESTOR E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:**

6.1. Após a assinatura do presente contrato a SMD 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.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**CONTRATO Nº 016/PGM/2023 – PROCESSO Nº 02.00564-2022**

6.2. 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 de seus agentes e propositos, de conformidade com o art. 70 da Lei 8.666, de 199.

6.3. 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.

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

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

**7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA SUBLOCAÇÃO:**

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

**8. CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:**

8.1. Compete ao LOCADOR:

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



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**CONTRATO Nº 016/PGM/2023 – PROCESSO Nº 02.00564-2022**

- g) Realizar manutenção periódica no sistema de ar-condicionado conforme determina a lei; 13.589/2018 e normas técnicas;
- h) Realizar manutenção periódica no sistema de Elevador conforme ABNT NBR 16083:2012 e suas alterações;
- i) Realizar manutenção nas redes elétricas, hidráulica, hidrossanitárias e estrutural, quando necessário;
- j) Realizar manutenção nos extintores e todo o sistema de Proteção contra Incêndio e Panico, conforme normas da ABNT e CBMRO;
- k) Realizar renovação das licenças que forem necessárias para o devido funcionamento e habitabilidade do imóvel;
- l) 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 Único** – Estará sujeito ao **LOCADOR** o pagamento de multa no valor de 15% do valor total do contrato no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida podendo ser acumulada com a multa moratória de 3% por dia de atrasos injustificados sobre o valor total mensal da contratação, respeitando-se o devido processo legal, caso este venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato.

**9. CLÁUSULA NONA – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

9.1. O preço aludido na Cláusula Segunda 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.

*ef.*

*nl.*



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**CONTRATO Nº 016/PGM/2023 – PROCESSO Nº 02.00564-2022**

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

- a) Objeto do contrato;
- b) Número de processo;
- c) Número da nota de empenho;
- d) Banco, agência e conta-corrente do LOCADOR.

**Parágrafo Segundo:** O pagamento dos aluguéis será efetivado até o 10º (décimo) dia útil, que se dará após a apresentação do respectivo recibo de Aluguel, 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 Terceiro:** 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.

**Parágrafo Quarto:** 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**.

**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. O **LOCATÁRIO**, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

10.3. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao **LOCATÁRIO**, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

10.4. Também constitui motivo para rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóte-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**CONTRATO Nº 016/PGM/2023 – PROCESSO Nº 02.00564-2022**

ses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia e nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

10.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindi o contrato, antes do término de seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

10.6. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha ocorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a **01 (um) aluguel**, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

10.7. Nos casos em que reste impossibilidade a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

10.8. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação, escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

10.9. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente

10.10. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda parcialmente cumpridos;
- c) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- d) Indenizações e multas.

**11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS CASOS OMISSOS:**

11.1. O presente contrato de locação de imóvel será regido pela Lei nº 8.666/93, no que couber, e pela Lei nº 8.245/1991, alterada pela Lei nº 12.112/2009. Caso haja dúvidas decorrentes

*A*

*ef.*

*M.*



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**CONTRATO Nº 016/PGM/2023 – PROCESSO Nº 02.00564-2022**

de fatos não contemplados no presente contrato, estas serão dirimidas segundo os princípios jurídicos, aplicáveis à situação fática existente, preservando-se os direitos do **LOCADOR**, sem prejuízo da prevalência do interesse público.

**12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO:**

12.1. 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.

**13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO:**

13.1. Após as assinaturas deste contrato, o **LOCATÁRIO** providenciará a publicação do mesmo ou de resumo no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia – DOMER.

Para firmeza e como prova do acordado, é lavrado 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, 15 de março de 2023.

**CLEBERSON PAULO PACHECO**  
**SUPERINTENDENTE MUNICIPAL DE INTEGRAÇÃO DISTRITAL – SMD**

  
**BRUNO GOMES**

**REPRESENTANTE LEGAL – LOCADOR**

VISTO:

  
FELIPE ADAK AMORIM SANTOS  
SUBPROCURADOR ADMINISTRATIVO, CONVÊNIOS E CONTRATOS

TESTEMUNHAS:

  
NOME: Fabiana C. Gomes  
CPF Nº 284.146.29865  
RG Nº 26.399.910-5  
NOME: Alice Fernanda S. Mosquita  
CPF Nº 018.219.777-70  
RG Nº 1184081-55555/RO