



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CONTRATO Nº 064/PGM/2023 – PROCESSO Nº 00600-00013354/2023-41

CONTRATO 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, SENHOR AGNALDO ARAÚJO NEPOMUCENO, PARA OS FINS QUE ESPECIFICAM.

Aos vinte dias do mês de outubro de dois mil e vinte e três, o **MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ 05.903.125/0001-45, com sede na Avenida 7 de Setembro, 237 – Esquina com Avenida Farquar, centro, neste ato representado por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DA FAMÍLIA/SEMASF**, representada pelo Sr. Secretário **CLAUDINALDO LEÃO DA ROCHA**, portador do CPF 338.***.***-53 doravante denominado **LOCATÁRIO**, e o senhor **AGNALDO ARAÚJO NEPOMUCENO**, inscrito no CPF 290.***.***-00,, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO** de locação de imóvel, por Chamamento Público, conforme consta nos autos e-Proc **00600-00013354/2023-41**, mediante as cláusulas e condições seguintes

1. CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO:

1.1. O presente contrato tem por objeto a Locação de imóvel, localizado na Av. Mamoré, nº 2486, Bairro Juscelino Kubitschek, Porto Velho-RO, inscrição municipal 01.30.060.0515.001, apresentando área construída aproximadamente de 376,65 m², com a finalidade de acomodar a sede administrativa do II Conselho Tutelar da Criança e do Adolescente.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO

2.1. O valor mensal da locação é de **R\$ 5.630,78 (cinco mil, seiscentos e trinta reais e setenta e oito centavos)**, totalizando o valor anual de **R\$ 67.569,36 (sessenta e sete mil, quinhentos e sessenta e nove reais e tinta e seis centavos)**.

Parágrafo Primeiro - O valor da primeira parcela de locação será proporcional aos dias em que o imóvel foi 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,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CONTRATO Nº 064/PGM/2023 – PROCESSO Nº 00600-00013354/2023-41

preferencialmente no momento da prorrogação 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 até dezembro de 2023 ocorrerá por conta dos recursos consignados a Secretaria Municipal de Assistência Social e da Família/SEMASF, pela Lei Orçamentária Anual do Município De Porto Velho/RO, conforme o seguinte:

- **Projeto Atividade: 12.01.08.122.007.2.531** - Manutenção Administrativa dos Conselhos Tutelares e Municipais, Elemento de Despesa 3.3.90.36 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica, Fonte de Recursos 1.500 - Recursos do Exercício Corrente - Recursos não Vinculados de Impostos, Empenho nº 5495/2023, no valor de **R\$ 22.523,12 (vinte e dois mil, quinhentos e vinte e três reais e doze centavos)**, eDOC EC6F72FE , per. 01.09 à 31.12.2023.

4. CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

4.1. O prazo de vigência do presente contrato de locação será de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado de acordo com a legislação pertinente, desde que devidamente justificado o interesse da administração, e demonstrada a manutenção da compatibilidade dos valores de mercado pelo Departamento de Avaliação Mercadológica e Imobiliária – DAMI/SGP

4.2. A prorrogação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita a LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de término da vigência do contrato.

4.3. 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 a sua administração, como, por exemplo:

- 1) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas em uso;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CONTRATO Nº 064/PGM/2023 – PROCESSO Nº 00600-00013354/2023-41

- 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 durarem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 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 condutas 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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CONTRATO Nº 064/PGM/2023 – PROCESSO Nº 00600-00013354/2023-41

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 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.

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 prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei 8.666, de 1993.

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:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CONTRATO Nº 064/PGM/2023 – PROCESSO Nº 00600-00013354/2023-41

- 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;
- g) Realizar manutenção periódica dos sistemas de maior relevância como: sistemas estruturais, telhados, estabilidade do solo, entrada da rede elétrica, caixa d'água ou poço, hidráulicos, dos climatizadores de ar, bem como as recargas e manutenção nos extintores e todo o sistema de Proteção contra Incêndio e Pânico, conforme normas da ABNT e CBMRO, quando necessários, serão de responsabilidade única e exclusiva do LOCADOR, não importando em nenhum ônus a SEMASF.
- h) Realizar renovação das licenças que forem necessárias para o devido funcionamento e habitabilidade do imóvel;
- i) 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, P090S 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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CONTRATO Nº 064/PGM/2023 – PROCESSO Nº 00600-00013354/2023-41

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 a 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 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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CONTRATO Nº 064/PGM/2023 – PROCESSO Nº 00600-00013354/2023-41

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 hipóteses 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 ressarcida 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 rescindido 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, desmoração, 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 n.º 8.666/93, no que couber,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CONTRATO Nº 064/PGM/2023 – PROCESSO Nº 00600-00013354/2023-41

e pela Lei nº 8.245/1991, alterada pela Lei nº 12.112/2009. Caso haja dúvidas decorrentes 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, 20 de outubro de 2023.

CLAUDINALDO LEÃO DA ROCHA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DA FAMÍLIA/SEMASF

AGNALDO ARAUJO
NEPOMUCENO
AGNALDO ARAÚJO NEPOMUCENO
LOCADOR

Assinado de forma digital por
AGNALDO ARAUJO NEPOMUCENO
Dados: 2023.10.24 13:28:45 -03'00'

Visto:

FELIPPE IDAK AMORIM SANTOS
SUBPROCURADOR ADMINISTRATIVO, CONVÊNIOS E CONTRATOS

Testemunhas:

NOME:
CPF:

NOME:
CPF:



Assinado por **Felippe Idak Amorim Santos** - Subprocurador Administrativo, Convênios e Contratos - Em: 24/10/2023, 11:42:58



Assinado por **Claudinaldo Leão Da Rocha** - Secretário da SEMASF - Em: 24/10/2023, 11:36:46



Assinado por **Ândrel Fellipe De O. Leitão** - Chefe de Apoio - Em: 24/10/2023, 11:33:25



Assinado por **Clara Juliana Jaques Vidal** - ASSESSOR NÍVEL II - Em: 24/10/2023, 11:31:47



Assinado por **Clara Juliana Jaques Vidal** - ASSESSOR NÍVEL II - Em: 24/10/2023, 12:44:06