



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**  
**PROCURADORIA GERAL**  
**CONTRATO Nº 020/PGM/2016**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO/SEMED, DE UM LADO E DO OUTRO, O Srª TAISA SILVA MARINHO, PARA FINS QUE ESPECIFICAM.**

Aos onze dias do mês de abril do ano de dois mil e dezesseis, 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, Praça Pe. João Nicolletti, nesta capital, Centro, por força do Decreto Municipal nº 12.931, de 19 de fevereiro de 2013, publicado no D.O.M nº 4.431, de 28/02/2013, neste ato representado pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO/SEMED**, representada pela Sra. Secretária **FRANCISCA DAS CHAGAS HOLANDA XAVIER**, brasileira, viúva, professora, portadora da Cédula de Identidade nº 2002021012420 SSP/CE e CPF nº 170.349.493-87, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e a **Sra. Taisa Silva Marinho**, inscrito no CPF sob o nº 011.286.972.-62, com endereço na Rua Coronel Otávio Reis nº 4551 Bairro Rio Madeira, nesta Capital, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente **contrato** de locação de imóvel, por dispensa de licitação, conforme Parecer nº 107/CJSE-LCC/PGM/2016, nos autos do Processo Administrativo nº 09.00213-00/2015, 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, localizado na Rua Dom Pedro II nº 2684, Bairro Nossa Senhora das Graças, nesta capital, com área de 4.037 m², composto em 04 pavimentos, cada um medindo 1.000 m², sendo o pavimento térreo composto de 02 recepções com 02 banheiros, e estacionamento interno com capacidade par 50 veículos, 03 pavimentos superiores composto de 25 salas, 02 salas para uso de copa e depósito, com 02 blocos de banheiros coletivos com 03 sanitários, sendo 01 deles para uso de portador de necessidades especiais, totalizando 18 sanitários, 01 elevador para 08 pessoas, subestação de 225 Kva, poço semi-artesiano, reservatório de água com capacidade de 15.000 litros, rede telefônica, internet, rede lógica e TV a cabo., para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação/SEMED.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO** O presente contrato foi firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, conforme parecer nº 107/CJSE-LCC/PGM/2016, documento (fls.160 a 164).

**3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

**3.1. O LOCADOR obriga-se a:**

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;



**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE PORTO VELHO**

**PROCURADORIA GERAL**

**CONTRATO Nº 020/PGM/2016**

- e) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- f) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- g) Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- h) Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- i) Executar as obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- j) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- l) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- m) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

**4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:**

- 4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato; Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 4.1.2. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.1.3. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.4. 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;
- 4.1.5. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.1.6. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

### PROCURADORIA GERAL

#### CONTRATO Nº 020/PGM/2016

4.1.7. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

4.1.8. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

4.1.9. responsabilizar-se consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

4.1.10 .manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

4.1.12. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

4.1.13. permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou 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. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.2. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

5.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

5.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

#### 6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ **69.840,10( sessenta e nove mil, oitocentos e quarenta reais e dez centavos)** perfazendo o valor global anual de R\$ 628.560,90( seiscentos e vinte e oito mil, quinhentos e sessenta reais e noventa centavos).

#### 7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA E DA RENOVAÇÃO



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

### PROCURADORIA GERAL

#### CONTRATO Nº 020/PGM/2016

7.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a partir da data da sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

7.2. 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.

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

#### CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

#### 9. CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

9.2. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da Renovação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

9.3. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de renovação da vigência do contrato.

9.4. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

#### 10. CLÁUSULA DÉCIMA - DOS RECURSOS:

10.1. As despesas decorrentes do presente instrumento serão provenientes de recursos consignados no orçamento da Secretaria Municipal de Educação - SEMED, e correrão à conta da seguinte Programação Orçamentária:

- Programa/Atividade Código nº 09.01.1212200072.001, Elemento de Despesa 33.90.39.0000, Fonte de Recursos: 01.01 - Recursos do Tesouro, conforme **Nota de**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**

**PROCURADORIA GERAL**

**CONTRATO Nº 020/PGM/2016**

**Empenho Global nº 003674, de 01.04.2016, no valor de R\$ 628.560,90 (Seiscentos e vinte oito mil quinhentos e sessenta reais e noventa centavos).**

**11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

11.1. O valor da contratação abrange o pagamento, dos 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) conta corrente do **LOCADOR**.

**Parágrafo Segundo:** O pagamento dos aluguéis será efetivado até o 10º (décimo) dia útil, contados da data da liquidação da despesa, que se dará após a apresentação do 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 Terceiro:** O recibo será apresentado pelo **LOCADOR** em duas vias, nas quais constarão o mês e o valor do aluguel. Após a entrega do documento de cobrança, o pagamento deverá ser efetuado.

**12. CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA RESCISÃO:**

12.1 Este contrato poderá ser rescindido em conformidade com as disposições da Lei nº 8.245/91, alterada pela Lei nº 12.112/2009, por interesse da Administração, bem como por acordo entre as partes, nos termos do que disciplina o art. 79, § 1º da Lei nº 8.666/93.

**13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS CASOS OMISSOS:**

13.1. 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.

**14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO:**

14.1. 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.

**15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICAÇÃO:**

15.1. Após as assinaturas deste contrato, o **LOCATÁRIO** providenciará a publicação do mesmo ou de resumo no Diário Oficial do Município – D. O. M.

15.2. 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



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**  
**PROCURADORIA GERAL**  
**CONTRATO Nº 020/PGM/2016**

assinam, dele sendo extraídas as cópias que se fizerem necessárias para seu fiel cumprimento, **devidamente certificadas pela Procuradoria Geral do Município.**

Porto Velho/RO, 11 abril de 2016.

**FRANCISCA DAS CHAGAS HOLANDA XAVIER**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

**TAISA SILVA MARINHO**  
**LOCADOR**

Visto:  
JOSÉ LOPES DE CASTRO-OAB-RO  
PROCURADOR MUNICIPAL

TESTEMUNHAS:

NOME:  
CPF nº  
RG

NOME:  
CPF nº  
RG nº