



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Procuradoria Geral do Estado - PGE

CONTRATO Nº 0196/PC-RO/PGE/2023

CONTRATANTE (LOCATÁRIA): O ESTADO DE RONDÔNIA, por intermédio da **POLÍCIA CIVIL**, inscrita no CNPJ/MF nº 01.664.910/0001-31, com endereço na Avenida Rogério Weber, 1928, Praça Marechal Rondon, Centro, CEP 76801-030 - Porto Velho/RO, neste ato representado por seu Delegado-Geral, Sr. **SAMIR FOUAD ABOUD**, portador do CPF/MF nº 360.829.106-72, na forma prescrita no art. 47, da Lei Complementar nº 224, de 04 de janeiro de 2000.

CONTRATADA (LOCADORA): A empresa **M A LOPES DE OLIVEIRA LTDA**, inscrita no CNPJ nº 12.631.866/0001-80, com endereço na Avenida Brasília, nº 2591, Sala-A, Bairro São Cristóvão, Porto Velho/RO, neste ato representada pela Sra. **MARCIA AUGUSTA LOPES DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF nº 591.895.332-91, conforme poderes que lhe são outorgados (0036490663 - 0036641311), sendo o imóvel de propriedade dos Srs. **FÁBIO LUIZ PIRES**, inscrito no CPF/MF nº 560.465.962-20 e **RICARDO COLOMBO PIRES**, inscrito no CPF nº 438.028.422-00, pela Sra. **MARCELA CRISTINA PIRES FECURY**, inscrita no CPF nº 560.465.882-00, consoante documentos acostados ao feito (0036491500).

Celebram as partes, por força do presente instrumento, contrato de locação de imóvel, o qual se regerá pelas disposições da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e, subsidiariamente, pela Lei nº 8.425 de 18 de outubro de 1991, além das demais normas pertinentes, por meio de Dispensa de Licitação, seguindo a orientação contida no Parecer nº 24/2023/PGE-SESDEC (0036656854), vinculando-se aos termos do Processo Administrativo nº 0019.006091/2023-92, ao Projeto Básico (0036138252), à Proposta (0036434073) e à Contraproposta (0036487701), mediante as seguintes cláusulas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Contrato objetivando a locação de imóvel localizado na rua Dom Pedro II, nº 1241, Centro, cidade de Porto Velho/RO, para atendimento, labor diário dos servidores e a guarda dos bens públicos afetos à estrutura de tecnologia da informação do órgão da Polícia Civil, conforme condições e especificações estabelecidas no Projeto Básico (0036138252).

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS/REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

2.1. O imóvel deverá atender as especificações constantes do Projeto Básico (0036138252) o qual integra este contrato independentemente de transcrição.

2.2. Deverá, também, atender as normas de segurança e prevenção de incêndios, com saídas de emergências sinalizadas e de fácil acesso, além de extintores de incêndio em cada pavimento.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA VINCULAÇÃO

3.1. Integram este ajuste, guardada a necessária conformidade entre eles, devidamente assinados e rubricados:

- a) O Projeto Básico (0036138252);
- b) O Estudo Técnico Preliminar (0036131705);
- c) O Laudo de Avaliação de Imóvel (0036428616);
- d) A Proposta (0036434073) e a Contraproposta (0036487701);
- e) O Parecer nº 24/2023/PGE-SESDEC (0036656854).

4. CLÁUSULA QUARTA - DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. O imóvel se destina a atender a finalidade de que trata a cláusula primeira deste instrumento contratual.

5. CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR

5.1. O valor total desta contratação é de **R\$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois mil reais)**, referente a 12 (doze) meses de locação.

5.2. O valor mensal do aluguel perfaz o montante de **R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais)**, a ser depositado em conta corrente em nome do Contratada ou seu representante legal devidamente constituído.

5.3. O aluguel mensal vencerá a cada 30 (trinta) dias, devendo ser pago à Contratada dentro do mês subsequente, em até 30 dias corridos, contados do recebimento dos documentos de faturamento.

6. CLÁUSULA SEXTA – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1. Satisfeitas as condições previamente estabelecidas, o pagamento pela locação será creditado em nome da Contratada, em moeda corrente nacional, mediante ordem bancária, em até 30 dias, contados do recebimento dos documentos de faturamento.

6.2. As notas fiscais/faturas mensais decorrentes da execução da contratação serão emitidas em favor da Polícia Civil do Estado de Rondônia, CNPJ 01.664.910/0001-31, com endereço na Avenida Rogério Weber, nº 1928, Praça Marechal Rondon, Centro, CEP 76801-030 - Porto Velho/RO.

6.3. As notas fiscais/faturas do aluguel deverão estar obrigatoriamente acompanhadas dos seguintes documentos:

a) **Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional**, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento;;

b) **Certidão de Regularidade de Débitos com a Fazenda Estadual**, mediante apresentação de certidão expedida pela Secretaria de Estado de Finanças do Estado de Rondônia, admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento;

c) **Certidão de Regularidade de Débitos com a Fazenda Municipal**, mediante apresentação de certidão expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura de Porto Velho - RO, admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento;

d) **Certidão de Regularidade do FGTS (Somente para Pessoas Jurídicas)**, mediante apresentação de certidão expedida pela Caixa Econômica Federal, admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento;

e) **Certidão de Regularidade de Débito Trabalhista (CNDT)**, para comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, admitida comprovação, também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo” diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento.

6.4. Na hipótese das notas fiscais/faturas apresentarem erros ou dúvidas quanto à sua exatidão ou documentação, a Contratante poderá pagar apenas a parcela não controvertida no prazo fixado para pagamento, ressalvado o direito da Contratada de reapresentar, para cobrança, as partes controvertidas com as devidas justificativas. Neste caso, o Locatário terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, a partir da reapresentação, para análise da despesa pelos órgãos controladores do Estado e o respectivo pagamento.

6.5. Os pagamentos, mediante a emissão de qualquer modalidade de ordem bancária, serão realizados desde que a Contratada efetue a cobrança de forma a permitir o cumprimento das exigências legais,

principalmente no que se refere às retenções tributárias.

6.6. Tratando-se a Contratada de pessoa física, será retido na fonte o Imposto sobre a Renda da Pessoa Física (IRPF) sobre os pagamentos efetuados, utilizando-se as alíquotas estabelecidas pela União.

6.7. Ocorrendo atraso no pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para o atraso, fica convencionado que a taxa de compensação financeira (encargos moratórios) devida, entre a data acima referenciada e a correspondente ao efetivo adimplemento da obrigação, será calculada com a aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

Onde:

EM = Encargos Moratórios

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento.

VP = Valor da parcela paga;

I = Índice de compensação financeira = 0,000328767, assim apurado:

$$I = (TX)/365 \quad I = \{(12/100/365)\} \quad I = 0,000328767$$

TX = Percentual da taxa anual = 12%

6.8. Poderá a Contratante reter, do montante a pagar, valores para assegurar o pagamento de multas, indenizações e ressarcimentos eventualmente devidos pela Contratada.

6.9. As notas fiscais/faturas deverão vir acompanhadas dos respectivos comprovantes de recolhimento de encargos sociais: certidão negativa do FGTS, certidão conjunta de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, certidão negativa das fazendas Estadual e Municipal e certidão negativa de débitos trabalhistas, todas devidamente atualizadas.

6.9.1. As certidões indicadas no item anterior também poderão ser positivas com efeito de negativas.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. As despesas com a locação de que trata este contrato serão retiradas da seguinte programação orçamentária para o exercício de 2021, conforme Declaração de Adequação Financeira (0036640393):

Programa de trabalho	Fonte de recurso	Natureza da despesa	Valor (R\$)
15003.06.183.2075.2269	15000	33.90.39	252.000,00
15011.06.122.2075.2087	17590		

8. CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTE DE PREÇO DO IMÓVEL

8.1. O preço de locação do imóvel deverá estar em conformidade com os preços de mercado, respeitando as determinações legais para a maior e/ou menor, quando assim o exigir.

8.2. A regra para a presente contratação é o irrealjustamento dos preços no primeiro ano de vigência contratual, consoante determina a Lei Federal nº 10.192/01. Do segundo ano em diante, não havendo vedação legal, eventual reajuste deverá ser feito utilizando-se como referência o Índice Geral de Preços do Mercado- IGPM, mediante requerimento formal e tempestivo da Contratada, qual seja, antes do vencimento da vigência.

9. CLÁUSULA NONA - DO PRAZO CONTRATUAL

9.1. O prazo da locação entre as partes será de 12 (doze) meses, com vigência a partir do recebimento das chaves, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, conforme necessidade da Contratante, desde que comprovado nos autos que a referida locação continua sendo a melhor alternativa para a Administração, respeitando-se os demais preceitos legais.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

10.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

- 10.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 10.3. Manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel;
- 10.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação e pelos vícios ocultos identificados após a locação cuja causa não possa ser atribuída à Contratante;
- 10.5. Fornecer à Contratante, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes (visíveis e ocultos);
- 10.6. Fornecer à Contratante recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 10.7. Pagar despesas extraordinárias que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção, como: obras de reforma ou acréscimos, pintura das fachadas, iluminação, bem como das esquadrias externas, obras destinadas a repor as condições de ocupação predial e instalação de equipamentos de segurança e de incêndio.
- 10.8. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas nas tratativas para a efetivação da locação;
- 10.9. Caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, entre outros, interferindo em sua utilização habitual, deverá ser promovido o imediato conserto que correrá as expensas da Contratada em prazo hábil que impeça a interrupção dos serviços públicos ali prestados.
- 10.10. Indicar representante para acompanhar a execução do contrato, que deverá ser pessoa dotada de autonomia para resolver de imediato as ocorrências, reparações e resolução consensual dos pontos de discordância contratual ou intermediar diretamente as soluções com a Contratante.
- 10.11. Fazer constar da escritura ou documento de venda, em caso de venda à terceiros, a obrigação de serem integralmente respeitados pelo comprador as condições da contratação.
- 10.12. Manter em funcionamento todos os itens elétricos e eletrônicos exigidos para locação, incluindo a substituição de lâmpadas e troca de itens necessários ao uso do imóvel e suas instalações, sendo de sua inteira responsabilidade os custos decorrentes.
- 10.13. Adaptar o imóvel para atendimento de todas as condições exigidas no presente contrato, caso assim não se encontrem, sem qualquer ônus à Contratante.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

- 11.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado;
- 11.2. 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;
- 11.3. Restituir o imóvel, no estado em que o recebera, salvo deteriorações decorrentes do seu uso normal, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse;
- 11.4. Comunicar por escrito a Contratada qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, as eventuais turbações da posse por terceiros, bem como prestar todas as informações solicitadas pelo fiscal da Contratada;
- 11.5. Realizar a reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, quando provocadas por si, seus visitantes ou prepostos, excetuados aqueles decorrentes de uso regular para atender a finalidade a qual se destina;
- 11.6. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento da Contratada;
- 11.7. Entregar imediatamente à Contratada os documentos de cobrança de tributos, bem como, qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe direcionada;
- 11.8. Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e Taxa de Resíduos Sólidos dos exercícios posteriores ao início da locação e durante o período da posse do imóvel.
- 11.9. Pagar as despesas de telefonia, energia elétrica, água e gás (se houver), bem como mantê-las em sua titularidade junto aos órgãos competentes durante o uso do imóvel.
- 11.10. Permitir a vistoria do imóvel pela Contratada ou por seu fiscal, mediante prévia combinação de dia, hora e condições, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no

art. 27 da Lei 8.245/91.

11.11. Acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato sob os aspectos qualitativo e quantitativo, por intermédio de representante especialmente designado, conforme prevê o art. 67, da Lei nº 8.666/93, rejeitando, no todo ou em parte, o serviço executado em desacordo com a nota de empenho/contrato, não eximindo a Contratada de total responsabilidade quanto ao pactuado.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS REPAROS NECESSÁRIOS

12.1. A Contratante consentirá na feitura de reparos, quando urgentes e necessários ao uso e conservação do imóvel, nas seguintes condições, no que couber:

12.1.1. Se as obras de reparos perdurarem por mais de 15 (quinze) dias a Contratante pedirá abatimento proporcional ao aluguel.

12.1.2. Se as obras de reparos perdurarem por mais de 01 (um) mês, tolhendo o uso regular do prédio, o contrato poderá ser rescindido.

12.2. É vedado à Contratante fazer obras no imóvel que lhe alterem a estrutura original, salvo com anuência escrita da Contratada.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

13.1. A Contratante designará representante para acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato, denominado fiscal, que deverá anotar todas as ocorrências que, porventura, existirem e determinando o que se torne necessário à regularização de faltas ou defeitos observados.

13.2. Fica facultado a Contratada indicar um preposto para representá-lo, perante a Contratante, na execução deste instrumento.

13.3. Quaisquer exigências da fiscalização, inerentes ao objeto do contrato, deverão ser prontamente atendidas, tanto quanto seja possível, pela Contratada, sem ônus para a Contratante.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA RESCISÃO

14.1. O presente contrato poderá ser rescindido, independentemente de aviso ou interpelação, no caso de infringência de quaisquer das cláusulas acordadas e demais hipóteses previstas na legislação.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS PENALIDADES

15.1. A recusa injustificada da Contratada em assinar o contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente (nota de empenho) dentro do prazo estabelecido pela Contratante, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-se às penalidades estabelecidas neste instrumento.

15.2. O descumprimento total ou parcial do contrato sujeitará a Contratada às seguintes penalidades:

a) Advertência;

b) Multas;

c) No caso de não cumprimento do fornecimento do imóvel, será aplicável à Contratada multa moratória de valor equivalente a 2% (dois por cento) do valor contratual;

d) Pela inexecução total ou parcial do contrato a Contratante poderá, garantida a prévia e ampla defesa, aplicar à Contratada as sanções previstas no artigo nº 87, da Lei nº 8.666/93, sendo que, no caso de multa, esta corresponderá a 2% (dois por cento) sobre o valor total do contrato limitada a 10% (dez por cento) do valor avençado;

e) Multa de 10% (dez por cento) do valor contratual quando a Contratada ceder o contrato, no todo ou em parte, à pessoa jurídica, sem autorização da Contratante, devendo reassumir o contrato no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data de aplicação da multa, sem prejuízo de outras sanções contratuais;

f) Suspensão do direito de participar em licitações/contratos de qualquer órgão da Administração direta ou indireta, pelo prazo de até 2 (dois) anos, quando, por culpa da Contratada ocorre a suspensão, e se for o caso, descredenciamento do Cadastro de Fornecedores do Estado, pelo prazo de 05 (cinco) anos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou, ainda, até que seja promovida a reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade;

g) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com órgãos da Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação, perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a Contratada ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e depois de decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos serão resolvidos de acordo com as normas e diretrizes emanadas pela Lei Federal nº 8.666/93, pelos preceitos de direito público, princípios da teoria geral dos contratos e disposições de direito privado, lavrando-se o competente termo aditivo.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA PUBLICAÇÃO

17.1. Após as assinaturas deste contrato, a Procuradoria Geral do Estado providenciará a publicação de resumo no Diário Oficial do Estado, sem prejuízo de outras publicações que a Contratante tenha como necessárias.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. O foro da comarca de Porto Velho/RO é o competente para dirimir eventuais litígios referentes a este instrumento.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DAS ASSINATURAS, DATA DA CELEBRAÇÃO E VISTO DA PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

19.1. Considerando que a presente avença é celebrada no bojo de processo virtual que tramita no âmbito do Sistema Eletrônico de Informações - SEI, a data de celebração será correspondente a da aposição da assinatura eletrônica mais recente de qualquer das partes qualificadas no preâmbulo.

19.2. O Termo será vistado na forma do art. 23, inciso I, da Lei Complementar Estadual nº 620, de 20 de junho de 2011, segundo as informações e documentos constantes dos autos do processo identificado neste instrumento.

19.3. Para firmeza e como prova do acordado, o presente Contrato, o qual, depois de lido e achado conforme, segue devidamente assinado pelas partes, dele sendo extraídas as cópias que se fizerem necessárias para sua publicação e execução, devidamente certificadas pela Procuradoria Geral do Estado.



Documento assinado eletronicamente por **Fabio Luiz Pires, Usuário Externo**, em 29/03/2023, às 11:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Marcia Augusta Lopes de Oliveira, Usuário Externo**, em 29/03/2023, às 11:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **MARCELA CRISTINA PIRES FECURY, Usuário Externo**, em 29/03/2023, às 11:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Colombo Pires, Usuário Externo**, em 29/03/2023, às 11:43, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **SAMIR FOUAD ABBoud, Delegado-Geral de Polícia Civil**, em 29/03/2023, às 17:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Olival Rodrigues Gonçalves Filho, Procurador Diretor**, em 30/03/2023, às 11:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0036890015** e o código CRC **F6793A38**.

Referência: Caso responda este Contrato, indicar expressamente o Processo nº 0019.006091/2023-92

SEI nº 0036890015