

Contrato nº 095/2022
Processo nº 0701/2022

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS QUE ENTRE SI CELEBRAM A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO, E DE OUTRO LADO ALFA ENGENHARIA LTDA, NA FORMA ABAIXO.

A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO, pessoa jurídica de Direito Público, inscrita no CNPJ sob o nº 00.820.295/0001-42, com sede na Avenida Júnior Coimbra, Quadra 21, Lote 02, Loteamento Jaracaty, Renascença II, São Luís/MA, por meio do **FUNDO DE APARELHAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO – FADEP**, CNPJ: 22.565.391/0001-24, daqui em diante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada pela Defensora Pública-Geral do Estado, em exercício, **Dra. CRISTIANE MARQUES MENDES**, brasileira, defensora pública, matrícula nº 813915 DPE/MA, CPF n.º 974.797.053-87, com residência e domicílio, nesta Cidade, e, do outro lado, **ALFA ENGENHARIA LTDA**, CNPJ Nº 06.273.155/0001-88, representada por **Anna Paula Pereira Jorge**, portadora do RG nº 405.425 SSP/MA e CPF nº 351.516.683-15, doravante denominada **LOCADORA**, resolvem firmar o presente **Contrato**, cuja lavratura foi regularmente autorizada em despacho do Defensor Público Geral do Estado, em exercício, conforme consta no Processo Administrativo nº 0701/2022, através de Dispensa de Licitação, com fundamento no art. 24, X, da Lei 8.666/93, NE nº 2022NE000332, com integral sujeição às normas nela consubstanciadas, mediante as cláusulas, condições e obrigações seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente Contrato consiste na locação do imóvel situado na Estrada da Vitória, nº 2.409, Galpão 07, Fé em Deus, São Luís/MA, destinado à guarda de mobiliário e equipamentos da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. O presente Contrato é formalizado com fundamento no Art. 24, inciso X da Lei n.º 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia” da Supervisão de Obras e Reformas.

CLÁUSULA TERCEIRA - VIGÊNCIA

3.1. O prazo de **vigência** do presente Contrato de Locação é de **12 (doze) meses**, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado se for do interesse das partes, observadas, em tudo, as disposições da Lei nº 8.666/93 e a Lei 8.245/91.



DPE/MA	
FOLHA	
PROC.	0701/2022
RUBRICA	
MATRIC.	2498343
SETOR	ASSEJUR

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

4.1.0 LOCADOR obriga-se a:

- 4.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 4.1.2. 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 do LOCATÁRIO;
- 4.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 4.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 4.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 4.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 4.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 4.1.9. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 4.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico, bem como a rede elétrica;
- 4.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação.
- 4.1.12. Responsabilizar-se pelo pagamento do IPTU.

CLÁUSULA QUINTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

5.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 5.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 5.1.2. 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;
- 5.1.3. Realizar vistoria do imóvel antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;



5.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

5.1.5. Comunicar o LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.1.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

5.1.7. Entregar imediatamente o LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

5.1.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

5.1.9. 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 n.º 8.245, de 1991.

5.1.10. Comunicar ao LOCADOR, através do fiscal do contrato, o fim da vigência contratual ou desocupação do imóvel locado.

CLÁUSULA SEXTA - DA CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS

6.1. O LOCADOR reconhece entregar ao LOCATÁRIO o imóvel no estado especificado no Laudo de Vistoria expedido pela Supervisão de Obras e Reformas desta Defensoria, ficando à custa do LOCATÁRIO os reparos e obras que venham a necessitar o imóvel, obrigando-se a mantê-lo em perfeito estado de conservação e a restituí-lo nas mesmas condições que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, de acordo com as determinações do art. 23, III da Lei n.º 8.245/91;

6.1.1. A Supervisão de Obras e Reformas fará vistoria no imóvel a ser locado e, verificada a necessidade de realizar reformas, informará ao proprietário e ao requisitante quanto às possibilidades de:

I. Reforma sob responsabilidade do proprietário no prazo estipulado pela Supervisão de Obras e Reformas;

II. Reforma sob responsabilidade da DPE/MA, com desconto no valor da locação.

§ 1º No caso do inciso II será realizado desconto no valor do aluguel, no limite de 80% do seu valor, a fim de ressarcir o valor total da reforma.

§ 2º A reforma sob a responsabilidade da DPE/MA não poderá ser autorizada quando o seu valor superar o total do somatório dos valores a serem descontados da locação durante o período da vigência contratual.



6.2. Havendo necessidade de execução de reparos para devolução do imóvel, estes poderão ser executados diretamente pela Defensoria Pública do Estado do Maranhão ou indenizados no valor indicado em laudo resultante da vistoria técnica da Supervisão de Obras e Reformas, mediante aceite do LOCADOR.

§ 1º Na hipótese de devolução do imóvel mediante pagamento indenizatório, a DPE/MA ficará isenta de qualquer responsabilidade quanto ao imóvel (aluguéis, água, luz etc.) a partir do aceite do LOCADOR, ficando estipulado o prazo máximo de sessenta dias para a realização do pagamento.

6.3. O LOCATÁRIO poderá realizar benfeitorias no imóvel locado com vistas à sua melhor utilização, sendo-lhe facultado, a qualquer tempo, fazer possíveis retiradas, desde que não causem danos ao imóvel do LOCADOR:

6.4. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, e as úteis, desde que autorizadas, serão indenizadas, permitindo ainda ao LOCATÁRIO, o exercício do direito de retenção, conforme dispõe o artigo 35, da Lei nº. 8.245/91.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR

7.1. O valor mensal do aluguel será de **R\$ 7.000,00 (sete mil reais)**.

CLÁUSULA OITAVA - DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES

8.1. Em caso de necessidade de realização de obras de requalificação e adequação das instalações do imóvel pelo LOCATÁRIO, este terá direito, com a devida anuência do LOCADOR, à carência de até 30 (trinta) dias para o início do pagamento do aluguel, contada da assinatura do contrato;

8.2. O aluguel será pago mensalmente, mediante crédito em conta bancária do LOCADOR, até o 5º (quinto) dia do mês seguinte ao vencido;

8.3. O aluguel, ora pactuado, será reajustado de conformidade com a legislação em vigor;

8.4. Fica avençado que o LOCADOR assume total e inteira responsabilidade pela apresentação ao LOCATÁRIO, antes da assinatura do contrato e quando solicitado, das certidões negativas de débito de energia elétrica, água, IPTU e de outros encargos incidentes sobre o imóvel, sob pena de não ser celebrado o referido instrumento;

8.4.1. No caso de imóveis localizados no interior do Estado e que não houver recolhimento do IPTU, faz-se necessário à apresentação de declaração da Prefeitura Municipal informando o fato.

8.5. A celebração do contrato, bem como o pagamento dos aluguéis ficarão condicionados, também, pela apresentação dos seguintes documentos:

8.5.1. No caso de Pessoa Física, à apresentação da Certidão Negativa da Fazenda Nacional e Certidão de Regularidade Trabalhista;

8.5.2. No Caso de Pessoa Jurídica, à apresentação das Certidões Negativas: da Fazenda Nacional, da Fazenda Estadual, dos Tributos Municipais, Previdenciária e do FGTS, bem como Certidão de Regularidade Trabalhista.



8.6. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato;

8.7. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX)$

$$I = \frac{(6/100)}{365}$$

$I = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1. O presente Contrato será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, a contar da data de início da vigência do Contrato, mediante Apostilamento, ficando pactuado que as partes utilizarão, para tal fim, o valor encontrado pela variação nominal do índice divulgado pelo Governo Federal – IGPM/FGV I (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), ou na sua extinção, por outro índice que vier a ser fixado, de acordo com os dispositivos legais vigentes.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas com o pagamento do aluguel mensal, bem como dos encargos, correrão à conta da seguinte dotação orçamentária: UG: 08901- FADEP; Programa de Trabalho: 03.092.0341.4702.017081; ND: 339039.10 - Locação de Imóvel; FR: 0107000000.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. A gestão do contrato será feita pela Divisão de Logística e Consumo Consciente da DPE/MA, que fiscalizará a presente contratação, bem como acompanhará a vigência deste instrumento e demandará, em tempo hábil, as diligências para sua prorrogação, caso seja de interesse do LOCATÁRIO; e, por fim, determinará o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados durante a locação (art. 67, §§ 1º e 2º da Lei nº. 8.666/93), comunicando à autoridade superior para as providências cabíveis.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

12.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de 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.

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

12.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei n.º 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei n.º 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

12.2.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas nos termos do inciso X artigo 78 da Lei n.º 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do 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.

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

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

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

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

12.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.6.3. Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CESSÃO, DA TRANSFERÊNCIA E DA SUBLOCAÇÃO

13.1. A LOCATÁRIA não poderá ceder, transferir ou sublocar, total ou parcialmente o imóvel objeto do presente contrato para terceiros e particular sob pena de rescisão de pleno direito deste contrato.



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS CASOS OMISSOS

14.1. Fica estabelecido que, caso venha a ocorrer algum fato não previsto neste instrumento, estes deverão ser resolvidos entre as partes contratantes, respeitados o objeto deste contrato, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial as Leis n.º 8.666/93, bem como a Lei n.º 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICAÇÃO

15.1. O extrato do presente Contrato será publicado pela LOCATÁRIA no Diário Oficial do Estado, obedecendo ao disposto no art. 61, parágrafo único da Lei Federal n.º 8.666/93, sendo a publicação condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1. Fica eleito o Foro da Comarca de São Luís, Estado do Maranhão, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento, não obstante a idoneidade e sinceridade propósito das partes.

E por se acharem justas e contratadas, depois de lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, sem rasuras, perante 02 (duas) testemunhas, que também subscrevem, para maior validade jurídica.

São Luís (MA), de setembro de 2022.

CRISTIANE MARQUES MENDES
DEFENSORA PÚBLICA-GERAL DO ESTADO, EM EXERCÍCIO
LOCATÁRIA

ANNA PAULA PEREIRA JORGE
ALFA ENGENHARIA LTDA
LOCADORA

TESTEMUNHAS:

CPF: _____

CPF: _____

