



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
DISPENSA DE LICITAÇÃO
PROCESSO DPE Nº 1094/2019

LOCATÁRIA

CONTRATO DPE 010/2020

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SANTA CATARINA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 16.867.676/0001-17, estabelecida na avenida Othon Gama D'Eça, nº 622, Edifício Luiz Carlos Brunet, CEP 88015-240, que tem como seu representante legal o Excelentíssimo Defensor Público Geral João Joffily Coutinho, a seguir denominada simplesmente **LOCATÁRIA**.

LOCADORA

CASSOL ADMINSTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA., pessoa jurídica, inscrito(a) no CNPJ nº 23.563.866/0001-06, com sede na Rua São Luiz, nº 2364, Quadra 78, Lote 15, Centro, Pinhalzinho/SC, CEP 89.870-000, neste ato representada pela sócia/administradora DEISI CRISTINA CASSOL SCHUH, brasileira, casada, empresária, residente e domiciliada na AV. Porto Alegre, nº 744, apto 401, Centro, Pinhalzinho/SC, CEP 89870-000, portadora de RG: 3.961.172 e CPF nº 057.149.599-06, a seguir denominada simplesmente **LOCADORA**.

Por este instrumento particular, as partes qualificadas celebram de comum acordo o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS**, o qual obedecerá às disposições da legislação federal e estadual sobre a matéria e casos omissos, bem como às cláusulas e condições a seguir pactuadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - VINCULAÇÃO

O presente Contrato de Locação de Imóvel se vincula ao Formulário de Contratação por Dispensa de Licitação, à proposta da Locadora - Processo DPE nº 1094/2019, conforme a Lei Federal nº 8.245/91, a Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

Este contrato tem por objeto a locação de um imóvel constituído de sala comercial em alvenaria, com área construída de 175,00 m², localizada na Rua Nereu Ramos, esquina com a Rua Dom Pedro II, Bairro Centro São Lourenço do Oeste/SC, sendo parte do lote urbano nº 18, quadra nº 3, Série C, Edifício Green Park.

CLÁUSULA TERCEIRA - DESTINAÇÃO

O imóvel destina-se ao funcionamento específico da Administração Pública, em especial às atividades da Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina.

CLÁUSULA QUARTA - PRAZO

O **prazo de vigência** do presente contrato de locação será de 5 (cinco) anos, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado mediante Termo Aditivo, se for do interesse das partes, sem prejuízo das disposições contidas no artigo 167, II, da Constituição Federal, nos artigos 34, 35 e 39 da Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1964, Lei Federal nº 8.245/91, no artigo 57, II, artigo 60 em seu parágrafo único e no artigo 62 em seu parágrafo 3º, I, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações.

Parágrafo Primeiro – O **prazo de execução** do contrato iniciar-se-á com a assinatura de Termo de Aceite de finalização da obra, pela **LOCATÁRIA**, após vistoria, momento em que passará a deter a posse do imóvel, conforme disposto na proposta apresentada, que faz parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Segundo – O pagamento somente será devido a partir da data da posse e do efetivo empenho das despesas, conforme disposto na cláusula sétima.



Parágrafo Terceiro – Caso haja atraso superior à 60 dias do planejado que inviabilize a posse do imóvel, fica a LOCATÁRIA autorizada a rescindir a avença, podendo a LOCADORA responder pelos prejuízos que causar, salvo mediante acordo entre as partes.

Parágrafo Quarto – Junto com o termo de aceite de finalização da obra, fica a LOCADORA obrigada a apresentar os seguintes documentos faltantes, sob pena de rescisão do presente contrato, conforme alínea “e” do parágrafo primeiro da cláusula décima segunda: certidão atualizada do imóvel, certidão de habite-se e laudo atualizado do Corpo de Bombeiros.

CLÁUSULA QUINTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste contrato está previsto no orçamento vigente e no exercício de 2020 desta Unidade Gestora, conforme segue:

Fonte de recursos: 100

Subação: 12522

Natureza: 33.90.39

Subelemento de despesa: 10

CLÁUSULA SEXTA - DADOS BANCÁRIOS DA LOCADORA

Para efetivar o pagamento a **LOCATÁRIA** efetuará o depósito na conta bancária de titularidade da **LOCADORA**, por este indicada, conforme segue:

Nome do Banco: Banco SICOOB

Número do Banco: 748

Número da Agência: 3036; Dígito da Agência: X

Número da Conta: 20504; Dígito da Conta: 4

Parágrafo Único - indicando a **LOCADORA**, conta bancária diferente do Banco do Brasil S.A., o depósito dar-se-á a *posteriori* em função da necessidade da sua transferência, cabendo a esse o pagamento dos emolumentos referentes à mencionada operação bancária.

CLÁUSULA SÉTIMA - VALOR E REAJUSTAMENTO

A **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** o aluguel mensal livremente convencionado de R\$ 3.200,00, (três mil e duzentos reais) sendo anualmente reajustado pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor, dos últimos 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura do presente contrato.

Parágrafo Único – A **LOCATÁRIA** somente passará a efetuar o pagamento a partir da data da posse, nos termos da Cláusula Quarta, mediante o efetivo empenho das despesas.

CLÁUSULA OITAVA - BENFEITORIAS

A **LOCATÁRIA** poderá fazer pequenas benfeitorias e adaptações nos imóveis, necessárias para o seu funcionamento e ao exercício de suas atividades, ficando proibidas as reformas, adaptações e ampliações, que afetem a estrutura e a substância do imóvel, ressalvada a hipótese de autorização expressa da **LOCADORA**.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADE

São obrigações e responsabilidades das partes:

I - da **LOCATÁRIA**:

a) finalizado e não prorrogado o prazo contratual, obriga-se a devolver o imóvel nas condições em que o



recebeu, conforme o LAUDO DE VISTORIA a ser assinado, excetuando-se as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

b) fica impedido de sublocá-lo total ou parcialmente, sem prévia autorização da **LOCADORA**;

c) pagar, em outros elementos de despesas, as despesas com o consumo de água (mediante instalação de medidor próprio), luz e limpeza, relacionadas com o objeto da locação.

II - da **LOCADORA**:

a) pagar as despesas ordinárias e extraordinárias com condomínio, assim como constituição de fundo de reserva;

b) pagar as despesas relativas às taxas e impostos que, por força de lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, responsabilizando-se inclusive pelo pagamento de IPTU;

b) durante a vigência deste contrato, obriga-se a manter o imóvel com todas as condições de uso e habitação;

c) pagar pelo seguro contra incêndio e seguro complementar de incêndio (contra fogo) do imóvel;

Parágrafo Primeiro: Consideram-se compreendidos no valor fixo mensal do aluguel, as despesas do condomínio e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Parágrafo Segundo - Enquanto durar a locação, a **LOCATÁRIA** poderá defender a posse do imóvel em nome do proprietário.

Parágrafo Terceiro - A **LOCADORA** responsabiliza-se pelo cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, no caso de venda ou transferência do imóvel a terceiros, bem como, obriga-se a manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

CLÁUSULA DÉCIMA - INEXECUÇÃO E PENALIDADES

A inexecução total ou parcial do contrato pela **LOCADORA**, poderá importar nas penalidades seguintes:

- advertência, por escrito, quando constatadas pequenas irregularidades para as quais tenha concorrido;
- suspensão do direito de licitar e impedimento de contratar com a Administração, num prazo de até 02 (dois) anos dependendo da gravidade da falta;
- declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com o Poder Público nos casos de faltas graves;
- na aplicação de penalidades serão admitidos os recursos estabelecidos em lei, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo Único - A rescisão do contrato sujeita a **LOCADORA** à multa rescisória correspondente ao valor de 10% (dez por cento) do valor do saldo do contrato, corrigido na data da rescisão pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - VALIDADE

O presente contrato somente produzirá seus efeitos jurídicos e legais depois de publicado no Diário Oficial do Estado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – RESCISÃO

Parágrafo Primeiro - O presente contrato poderá ser rescindido nos casos seguintes:

- por ato unilateral e escrito da **LOCATÁRIA**, nas situações previstas na Lei Federal nº 8.245/91 e na Lei nº 8.666/93, e suas alterações;
- amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, descabendo indenização a qualquer uma das partes, resguardando o interesse público;
- descumprimento, por parte da **LOCADORA**, das obrigações legais e ou contratuais, assegurando à **LOCATÁRIA** o direito de rescindir o contrato, a qualquer tempo, independente de aviso, interpelação judicial e ou extrajudicial;
- judicialmente, nos termos da legislação vigente.
- o presente contrato será rescindido pela **LOCATÁRIA** caso não seja entregue pela **LOCADORA** a documentação exigida na negociação, a qual está condicionada à finalização da obra, conforme parágrafo quarto da Cláusula Quarta.



Parágrafo Segundo - Ao término do contrato, o imóvel será devolvido mediante assinatura de termo próprio e com a entrega das chaves pela **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Terceiro - Finda a locação, o imóvel será devolvido nas mesmas condições em que o tenha recebido a **LOCATÁRIA**, procedendo-se a necessária vistoria, baseada no documento assinado quando da entrega das chaves, obrigando-se assim, se for o caso, a reparar o que estiver estragado, inclusive a pintura, que deverá estar nas mesmas condições em que foi entregue o prédio à **LOCATÁRIA**, bem como apresentar quitação total de luz elétrica.

Parágrafo Quarto - A eventual necessidade de reformas para que o imóvel retorne ao estado em que foi recebido, não será impedimento para a entrega do imóvel e encerramento da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CASOS OMISSOS

O presente contrato rege-se pelas disposições da Lei nº 8.666, de 21.06.1993, e suas alterações, pelos preceitos do Direito Público, aplicando-se-lhe, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e disposições do Direito Privado, em especial a Lei Federal nº 8.245/91. Os casos omissos serão resolvidos à luz da mencionada legislação, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do Direito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FORO

Para dirimir toda e qualquer questão, com origem neste Contrato, fica eleito o Foro da Comarca de Florianópolis, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para serem dirimidas questões originárias da execução deste Contrato.

E, por estarem justos e acordados, declaram as partes aceitar todas as disposições estabelecidas no presente Contrato.

ASSINATURAS

LOCADORA/PROCURADOR
(assinado digitalmente)

LOCATÁRIA (NOME/CARGO/MATRÍCULA)
(assinado digitalmente)

1ª TESTEMUNHA (assinado digitalmente)

2ª TESTEMUNHA (assinado digitalmente)