CIMCERO - CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DA REGIÃO CENTRO LESTE DO ESTADO DE RONDÔNIA
CNPJ nº. 02.049.227/0001-57
R. Padre Adolfo Rhol, nº. 1346, Bairro Casa Preta, Ji-Paraná - RO, CEP 76.907-554
contato (69) 3423-0401 / e-mail: protocolo@cimcero.ro.gov.br / site: https://cimcero.ro.gov.br

CONTRATO Nº. 105/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DA REGIÃO CENTRO LESTE DO ESTADO DE RONDÔNIA - CIMCERO E A MARQUES IMOBILIARIA LTDA (IMOBILIÁRIA PORTO REAL), PARA OS FINS QUE NAS CLÁUSULAS ABAIXO SE ESPECIFICAM.

DAS PARTES CONTRATANTES

De um lado o **CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DA REGIÃO CENTRO LESTE DO ESTADO DE RONDÔNIA - CIMCERO,** inscrito no CNPJ sob nº. 02.049.227/0001-57, situado à Rua Padre Adolfo Rohl, nº. 1346, Bairro Casa Preta, município de Ji-Paraná, estado de Rondônia, CEP 76.907-554, neste ato representado pela Secretário Executivo Substituto **RÔMULO CHAVES DE AZEVEDO,** brasileiro, servidor público, portadora da Cédula de Identidade RG sob nº. 884464 - SSP-RO, inscrito no CPF sob o nº 947.854.902-25, residente e domiciliado à Rua Manoel Franco, nº 338, Bairro Nova Brasília, Ji-Paraná (RO), aqui denominado **LOCATÁRIO** e, de outro lado, a proprietária **SIRLEY BONFIM LEITE**, brasileira, portadora da carteira de identidade nº 148006 – SSP/RO, inscrita no CPF sob o nº 340.995.732.49, residente e domiciliada à Rua Padre Adolfo Rhol, nº 850, Bairro Casa Preta, CEP nº 76.907-566, Ji-Paraná – RO, neste ato representado pela **MARQUES IMOBILIÁRIA LTDA (IMOBILIÁRIA PORTO REAL)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 52.295.140/0001-38 e no CRECI J 4550, estabelecida na Rua Getúlio Vargas, nº 315 - C, bairro União, **ADMINISTRADORA** do imóvel objeto do contrato, neste ato denominada **LOCADORA** resolvem celebrar o presente termo de **CONTRATO** de locação de imóvel, com base no ato que autorizou o procedimento através do Termo de Inexigibilidade de Licitação, do Processo Administrativo nº. 284/2025, com fundamento no inciso V do artigo 74 da Lei Federal nº. 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais normas legais federais e estaduais vigentes, e pelas cláusulas e condições a seguir, as quais mutuamente outorgam e estabelecem, tudo de acordo com o processo de inexigibilidade de licitação acima citado.

CLÁUSULA PRIMEIRA - Do objeto

1.1 O presente contrato é formalizado com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº. 14.133/21, o qual autoriza a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel urbano nº. 09, Quadra 28, Setor 101 - Cadastro Inscrição Municipal nº. 479, localizado na **Imóvel localizado na Rua Mato Grosso, nº 1809, bairro Casa Preta, cidade de Ji-Paraná/RO.**, visando o **funcionamento da Sede Administrativa.**

1.2 Este termo de Contrato vincula-se ao termo de referência, laudo de localização e avaliação de imóvel para locação, termo de inexigibilidade, proposta e os demais elementos constantes do processo administrativo supracitado, independentemente de sua transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA - Do preço e pagamento

2.1 O aluguel **mensal** da locação do imóvel será de **R$ 3.500,00** (três mil e quinhentos reais), referente ao prazo contratual de 60 (sessenta) meses.

2.2 O pagamento do aluguel será efetuado até o dia 10º (décimo) dia útil de cada mês, através de boleto bancário a ser emitido pela LOCADORA, o qual deve ser entregue e devidamente certificado pela Comissão de recebimento de serviço.

2.3 Será de responsabilidade do LOCATÁRIO os pagamentos de IPTU do imóvel legalmente permitidas por lei e eventuais taxas lixo e outras futuras e tributos que vierem a ser criadas pelo Poder Público futuramente.

2.4 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante termo, precedido de vistoria do imóvel.

2.5 Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade fiscal e trabalhista do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso e juntado ao processo de pagamento.

2.6 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

2.7 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste termo de contrato.

2.8 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que as LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica estabelecido os critérios de atualização, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, na forma do inciso V, do artigo 92 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA TERCEIRA - Do reajuste de valor

3.1 Os preços acordados no presente instrumento serão fixos e irreajustáveis, pelo prazo de 12 (doze) meses.

3.2 Os preços poderão ser ajustados, desde que devidamente justificado tal ajuste, segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), somente a partir do 13º (décimo terceiro) mês e a pedido da LOCADORA, ressalvadas as hipóteses previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e se comprovado o desequilíbrio econômico-financeiro.

CLÁUSULA QUARTA - Do prazo de vigência

4.1 O prazo de **vigência** do presente instrumento será de **60 (sessenta) meses**, período compreendido entre **15 de agosto de 2025 a 15 de maio de 2030**, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4.2 A eficácia do presente instrumento é condicionada a publicação de seu extrato na forma e prazo previstos pelo artigo 94, da Lei Federal nº 14.133/2024.

CLÁUSULA QUINTA Da vigência em caso de alienação

5.1 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.

CLÁUSULA SEXTA - Das obrigações do locatário

6.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:

a. Efetuar o pagamento do aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato, bem como servir-se do imóvel para o uso convencionado, ficando vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização da LOCADORA ou da ADMINISTRADORA;

b. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

c. Finda a locação, realizar vistoria do imóvel e fazer constar no termo de vistoria os eventuais defeitos existentes, bem como restituir o imóvel nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

d. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo para os casos de adaptações indispensáveis ao desempenho de suas atividades, simples adequações no layout, como remanejamento e instalação de divisórias, portas e interruptores;

e. Entregar imediatamente à LOCADORA as os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública;

f. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal, bem como acompanhar e fiscalizar a execução do presente contrato, anotando em registro próprio as falhas detectadas;

g. Notificar a LOCADORA por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção;

h. Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano IPTU, e demais taxas incidentes sobre o imóvel;

i. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

j. Publicar o extrato do presente instrumento no Diário Oficial, na forma do artigo 94, da Lei Federal nº 14.133/2021;

l. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

CLÁUSULA SÉTIMA - Das obrigações da Locadora

7.1 A LOCADORA obriga-se a:

a. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas no termo de referência e laudo de avaliação de imóvel, constantes no processo administrativo supracitado;

b. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica e, caso exista prestar os esclarecimentos cabíveis;

c. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, manter a forma e o seu destino e responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

d. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para a entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

e. Fornecer recibo discriminado das importâncias pagas, vedada à quitação genérica;

f. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

g. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

h. Autorizar os reparos ou adequações necessárias à manutenção, o regular uso do imóvel;

i. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação habilitação e qualificação exigidas na licitação, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

i. Responsabilizar-se pela quitação dos débitos que porventura recair sobre o imóvel relativamente ao período anterior à locação, referentes à CAERD e ENERGISA, sob pena de rescisão contratual;

j. Faz parte deste instrumento, como obrigação da LOCADORA, independentemente de sua transcrição o termo de referência.

CLÁUSULA OITAVA - Das benfeitorias e conservação

8.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas por escrito, não serão indenizáveis.

CLÁUSULA NONA - Das penalidades

9.1 Caso a LOCADORA convocado dentro do prazo de validade de sua proposta, não assinar o contrato, deixar de entregar documentação exigida, apresentar documentação falsa, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do contrato, comportar-se de modo inidôneo, fizer declaração falsa ou cometer fraude fiscal, garantido o direito à ampla defesa, ficará impedido de licitar e de contratar com o Consórcio, pelo prazo de até cinco anos, sem prejuízo das multas previstas no contrato e das demais cominações legais.

9.2 Além do previsto no parágrafo anterior, pela inexecução total ou parcial do presente instrumento por parte da LOCADORA, o LOCATÁRIO poderá, garantida a prévia defesa, aplicar as sanções previstas nos artigos 137, 138 e 139 da Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo da responsabilização civil e criminal.

CLÁUSULA DÉCIMA - Da rescisão do contrato

10.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir este instrumento contratual, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

10.2 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.

10.3 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133/2021, com exceção das previstas no inciso IV, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

10.4 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VII do artigo 137 da Lei nº 14.133/2021, 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 a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

10.5 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Do controle e fiscalização

11.1 A fiscalização do presente contrato será exercida pelo fiscal de contratos do CIMCERO, o qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

11.2 O fiscal 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 encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

11.3 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes. A fiscalização exercida pelo LOCATÁRIO não excluirá ou reduzirá a responsabilidade da LOCADORA pela completa e perfeita execução do objeto contratado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Dos casos omissos

12.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/1991, e na Lei nº 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Do reconhecimento dos direitos da Administração Pública

13.1 Pelo presente, a LOCADORA reconhece os direitos da Administração Pública em caso de rescisão administrativa prevista no artigo 155 da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Das leis regedoras

14.1 O presente instrumento é regido pela Lei Federal nº. 14.133/2021, com sua posterior alteração e a Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Da qualificação

15.1 A LOCADORA deverá manter, durante a execução do presente instrumento, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo administrativo supracitado, em cumprimento a Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Das prerrogativas

16.1 A LOCADORA reconhece os direitos do LOCATÁRIO relativos ao presente Contrato e à rescisão administrativa de que trata o artigo 104 da Lei nº 14.133/2021, bem como as prerrogativas abaixo elencados:

16.1.1 Modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do LOCATÁRIO;

16.1.2 Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados nesta Lei;

16.1.3 Fiscalizar sua execução;

16.1.4 Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

16.1.5 Ocupar provisoriamente bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato nas hipóteses de:

16.1.5.1 Risco à prestação de serviços essenciais;

16.1.5.2 Necessidade de acautelar apuração administrativa de faltas contratuais pelo LOCADOR, inclusive após extinção do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Das vedações

17.1 É vedado à LOCADORA:

17.1.1 Caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira;

17.1.2 Interromper a execução contratual sob alegação de inadimplemento por parte da LOCATÁRIO, salvo nos casos previstos em lei.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Da proteção de dados

18.1 É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

18.2 Sem prejuízo da aplicação das normas previstas pela Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, às partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações em especial os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis repassados em decorrência da execução contratual, em consonância com o disposto na Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de

Dados Pessoais LGPD), sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual.

18.2.1 O dever de sigilo e confidencialidade permanecem em vigor mesmo após a extinção do vínculo existente entre o LOCATÁRIO e o LOCADOR, e entre esta e seus colaboradores, subcontratados, prestadores de serviço e consultores.

18.3 Em atendimento ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, o LOCATÁRIO, para a execução do serviço objeto deste contrato, terá acesso a dados pessoais dos representantes da LOCADORA, tais como número do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial, e cópia do documento de identificação, os quais serão tratados conforme as disposições da Lei nº 13.709/2018.

18.4 A LOCADORA declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo LOCATÁRIO.

18.5 A LOCADORA fica obrigada a comunicar ao LOCATÁRIO em até 24 (vinte e quatro) horas qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados.

18.5.1. A comunicação não exime a LOCADORA das obrigações, sanções e responsabilidades que possam incidir em razão das situações violadoras acima indicadas.

18.6.O descumprimento de qualquer das cláusulas acima relacionadas ensejará, sem prejuízo do contraditório e ampla defesa, na aplicação das penalidades cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - Da política anticorrupção

19.1 O LOCATÁRIO, por intermédio dos agentes públicos, e a LOCADORA, pelos sócios, acionistas, administradores e colaboradores:

19.1.1 Declaram que têm conhecimento das normas previstas na legislação, entre as quais na Lei Federal nº 8.429, de 2 de junho de 1992; na Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; em regulamentos e eventuais outras aplicáveis;

19.1.2 Comprometem-se a não adotar práticas ou procedimentos que se enquadrem nas leis e regulamentos mencionados no inciso I desta cláusula, bem como comprometem-se a exigir o mesmo de terceiros por ela contratados;

19.1.3 Declaram que têm ciência de que a violação de qualquer das obrigações previstas nesta cláusula, além de outras, é causa para a rescisão unilateral do contrato, sem prejuízo de cobrança de eventuais perdas e danos, inclusive, danos potenciais, causados à parte inocente, além das multas pactuadas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - Do foro

19.1 As partes elegem o Foro da Comarca de Ji-Paraná/RO, em detrimento de qualquer outro por mais privilegiado que seja para julgar toda e qualquer demanda oriunda do presente contrato.

E por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma, para juntas ou separadas surtirem os mesmos efeitos legais.

Ji-Paraná/RO, 15 de agosto de 2025

1º OFICIO JI-PARANÁ RO

CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL CIMCERO
CNPJ nº. 02.049.227/0001-57
LOCATÁRIO

1º OFICIO JI-PARANÁ RO

Sirley Bonfim Leite

SIRLEY BONFIM LEITE
CPF nº 340.995.732.49
PROPRIETÁRIA

1º OFICIO JI-PARANÁ RO

MARQUES IMOBILIÁRIA LTDA (IMOBILIÁRIA PORTO REAL)
CNPJ nº 52.295.140/0001-38
ADMINISTRADORA
LOCADORA

1º OFICIO
PRIMEIRO REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO DE NOTAS
MUNICÍPIO E COMARCA DE JI-PARANÁ ESTADO DE RONDÔNIA
Lucia Regly Mum[illegible] TABELIÃ E OFICIALA REGISTRADORA
Rua Pedro Teixeira, 1417 - Centro - Fone: (69) 3421-5525 / 3423-5064
Selo Digital de Fiscalização - - E4AHW22116-AE525, E4AHW22117-AC863, E4AHW22118-DDA51.
www.tjro.jus.br/consultaselo/
Reconheço por Semelhança as assinaturas de ROMULO CHAVES DE AZEVEDO, SIRLEY BONFIM LEITE e ANDRESSA TOBINHO DA SILVA MARQUES.
"0087"1517982" Dou fé.
Ji-Paraná-Rondônia, **15 de agosto de 2025**.
Em Test° da Verdade
Suzana Tatiane de Medeiros Coriaço - Notária Substituta
Emolumentos: R$27,39, Fuju: R$5,49, Selo: R$4,53, Fundep: R$1,11, Fundimper: R$2,04, Fumorpge: R$0,81, Total = R$41,37

1º Ofício de Notas e Registro Civil
Suzana Tatiane de M. Coriaço
Tabelã Substituta
Ji-Paraná-RO

Cons. Interm. Reg. Centro Leste Est. Rondônia

02.049.227/0001-57
Rua Padre Adolfo Rhol
www.consorciopublico.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Contrato	**105**	**15/08/2025**

ID: **84494**
CRC: **8E11D3F1**
Processo: **0-0/0**
Usuário: **ROMULO CHAVES DE AZEVEDO**
Criação: **15/08/2025 13:24:31** Finalização: **15/08/2025 13:26:31**

Processo Documento

MD5: **3B3E4F1C7342CDA5712D9A2C8B286342**
SHA256: **256994F4678CC887BD05A4FCB313DBE1110366050D651059E274F132E29F1D82**

Súmula/Objeto:
CONTRATO

INTERESSADOS

CIMCERO - CONSORCIO INTERMUNICIPAL DA REGIAO CENTRO LESTE	JI-PARANA	RO	15/08/2025 13:25:36

ASSUNTOS

OUTROS	15/08/2025 13:26:19

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

ROMULO CHAVES DE AZEVEDO	SECRETÁRIO EXECUTIVO SUBSTITUTO	15/08/2025 13:26:46

Assinado na forma do Resolução Municipal nº 001/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.consorciopublico.ro.gov.br informando o ID 84494 e o CRC 8E11D3F1.