



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 008/2022
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 153/2022

MUNICÍPIO DE GRAVATAÍ, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 87.890.992/0001-58, com sede na Av. Dr. José Loureiro da Silva, nº 1350, Gravataí/RS, neste ato representado pelo Secretário Municipal da Administração, Modernização e Transparência, Sr. Mauro Bossle Moreira, por delegação de competência, conforme Decreto nº 15.872/2017, doravante denominado **LOCATÁRIO** e, de outro lado, **ANTONIO SERGIO FONSECA MOREL**, pessoa física, inscrita no CPF sob nº 240.343.550-34, com endereço na Rua Lua Nova, nº 66, Jardim Timbaúva, Gravataí/RS, e **SUZANA MARIA DA COSTA MOREL**, pessoa física, inscrita no CPF sob nº 240.452.250-72, com endereço na Rua Lua Nova, nº 66, Jardim Timbaúva, Gravataí/RS, doravante denominado **LOCADOR**, neste ato representado por seu procurador **K R NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA (PLANO A NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 19.157.709/0001-23, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, nos termos e cláusulas que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

1.1. A presente locação é celebrada com fulcro no art. 74, inciso V da Lei Federal 14.133/21, sendo regido pelas disposições contidas na referida lei, bem como na Lei Federal nº 8.245/91, combinado com o art. 58, incisos I e IX, da Lei Orgânica do Município.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO

2.1. Constitui objeto do presente contrato **a locação de um imóvel situado na Rua Pompílio Gomes 163, Dom Feliciano, Gravataí/RS, matrícula do imóvel 12.798.**

2.2. O objeto locado tem por finalidade a instalação do **Abrigo Residencial Orquídea.**

CLÁUSULA TERCEIRA – DA ORIGEM

3.1. A contratação ora ajustada é oriunda da Requisição ao Compras nº 2110/2022 – SMFCAS, Inexigibilidade nº 153/2022 e Parecer Jurídico nº 369/2022, emitido pela Procuradoria Geral do Município, fazendo parte integrante do mesmo todas as disposições contidas no referido processo.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO

4.1. O contrato terá prazo de vigência de **12 (doze) meses**, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente por iguais períodos, apresentadas as solicitações e justificativas da secretaria competente, após comprovada a economicidade da contratação.

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. O aluguel mensal do imóvel objeto desta locação é de **R\$ 5.000,00**, perfazendo um total de **R\$ 60.000,00**, para um período de **12 meses**.

5.2. A proporção devida do valor do pagamento mensal será conforme a propriedade do referido imóvel.
ANTONIO SERGIO FONSECA MOREL – 50% - R\$ 2.500,00
SUZANA MARIA DA COSTA MOREL – 50% - R\$ 2.500,00



5.3. O reajuste do aluguel fixado nesta cláusula deverá ser realizado através de termo aditivo ou de apostilamento, por meio do índice para o reajuste, qual seja, Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou, na insubsistência deste, por outro índice que vier a substituí-lo.

5.4. Será permitido o reajuste desde que observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, a contar da vigência deste contrato ou da data do último reajuste.

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

6.1 O aluguel será pago a cada período de 30 (trinta) dias;

6.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves ao LOCATÁRIO, que será formalizada mediante a assinatura de TERMO DE ENTREGA DE CHAVES.

6.3. O valor correspondente será pago mediante depósito bancário na conta de titularidade da imobiliária, qual seja:

K R NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP
BANCO 136 – Unicred do Brasil
Agência 2710
C/C 60743-6
CNPJ: 19.157.709/0001-23

6.4. O pagamento das despesas decorrentes do consumo de água e esgoto, energia elétrica, gás e telefone são de responsabilidade do LOCATÁRIO, já as despesas de IPTU, bem como de demais impostos e taxas são de responsabilidade do LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

REQUISIÇÃO	AÇÃO	VÍNCULO	ELEMENTO	DESPESA
2110/2022	2103	10000	33390361500000000000	Locação de Imóveis

CLÁUSULA OITAVA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

8.1. A gestão da contratação ficará a cargo dos Gestores do Contrato, os servidores públicos, Sra. **Daniela Antunes Siqueira** e Sr. **Diego Eberhardt Germann**.

8.1.1. Compete aos Gestores, com anuência do Secretário da Pasta, nos termos da Lei Municipal nº 4.462/2022:

- I – Efetuar o controle do prazo de vigência contratual para fins de realizar-se eventual prorrogação do prazo do contrato;
- II – Autorizar a celebração de termo aditivo para a alteração do contrato;
- III – Autorizar a eventual celebração de termo aditivo para prorrogação de prazo do contrato, após exame qualitativo do produto ou serviço prestado pelo contratado;



- IV – Requerer a instauração de procedimento para aplicação de penalidade às empresas;
- V – Decidir sobre a rescisão do contrato;
- VI – Analisar e manifestar-se sobre eventuais pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro dos valores contratuais;
- VII – Analisar e responsabilizar-se por eventual necessidade de convalidação dos termos contratuais.

8.2. A fiscalização do cumprimento do avençado ficará a cargo do(a) Fiscal, o(a) servidor(a) público(a), Sra. **Juliana Barros Coelho**.

8.2.1. Compete ao (à) Fiscal do Contrato, nos termos do art. 7º da Lei Municipal nº 4.464/2022:

- I – Acompanhar a execução contratual em seus aspectos qualitativos e quantitativos;
- II – Registrar todas as ocorrências surgidas durante a execução do contrato;
- III – Determinar a reparação, correção, remoção, reconstrução ou substituição, a expensas da contratada, no total ou em parte, do objeto contratado em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução;
- IV – Receber o objeto do contrato mediante termo assinado pelas partes, em conjunto com o Secretário da Pasta;
- V – Rejeitar, no todo ou em parte, serviço ou fornecimento de objeto em desacordo com as especificações contidas no contrato, observando o termo de referência;
- VI – Exigir o cumprimento dos prazos estabelecidos no presente contrato;
- VII – Exigir o cumprimento das cláusulas do presente contrato e dos respectivos termos aditivos;
- VIII – Atestar as notas fiscais e faturas;
- IX – Comunicar ao Gestor do Contrato, em tempo hábil, qualquer ocorrência que requeira tomada de decisões ou providências que ultrapassem o seu âmbito de competência, em face de risco ou iminência de prejuízo ao interesse público;
- X – Aprovar a medição dos serviços efetivamente realizados, em consonância com o previsto no contrato;
- XI – Emitir atestado de avaliação do serviço prestado ou do objeto recebido.

8.3. O gestor ou o fiscal anotarà em registro próprio todas as ocorrências referentes ao descumprimento deste contrato, solicitando ao LOCADOR as providências necessárias à regularização das faltas ou defeitos observados.

CLÁUSULA NONA – DA FINALIDADE, BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. O imóvel alugado é destinado para a instalação do **Abrigo Residencial Orquídea**, ficando o LOCATÁRIO obrigado a manter em perfeitas condições de habitação o imóvel locado, correndo exclusivamente por sua conta as reparações tendentes à conservação do imóvel, das dependências, das instalações, bem como as multas a que der causa por inobservância de leis, decretos e regulamentos.

9.2. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis, caso haja prévia concordância do LOCADOR. Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

9.3. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado a expensas do LOCATÁRIO.



CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

10.1. São obrigações do LOCATÁRIO:

- 10.1.1. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- 10.1.2. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme vistoria realizada no início da locação, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- 10.1.3. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 10.1.4. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus agentes públicos, visitantes ou quaisquer outras pessoas que tenham permanecido no imóvel sob sua autorização;
- 10.1.5. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- 10.1.6. Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
- 10.1.7. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto do imóvel locado;
- 10.1.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei 8.245/91;
- 10.1.9. Pagar as despesas ordinárias de condomínio.

DO LOCADOR

10.2. São obrigações do LOCADOR:

- 10.2.1. Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- 10.2.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 10.2.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 10.2.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 10.2.5. Fornecer ao locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 10.2.6. Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;



10.2.7. 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;

10.2.8. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

10.2.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio;

10.2.10. Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

10.2.11. Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, especialmente as pertinentes à comprovação de regularidade fiscal.

10.3. As partes estipulam o pagamento de multa no valor de até 03 (três) alugueres vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada ao LOCADOR, respeitando-se o devido processo legal, caso este venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

11.1. O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício, pelo LOCATÁRIO, desse seu direito, obriga-se o LOCADOR a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

12.1. No caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do LOCATÁRIO, poderá este, alternativamente:

a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso;

b) considerar rescindido o presente contrato sem que o LOCADOR assista o direito a qualquer indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA MORA E SUA PURGAÇÃO

13.1. O LOCADOR reconhece ao LOCATÁRIO, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em qualquer circunstância e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO

14.1. O LOCADOR reconhece os direitos da administração em caso de rescisão administrativa prevista no



art. 115 da Lei nº. 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15.1. Fica eleito o foro da cidade de Gravataí para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja.

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 (dois) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Gravataí/RS, 10 de agosto de 2022.

MAURO BOSSLE
MOREIRA:2925164
8034

Assinado de forma digital por
MAURO BOSSLE
MOREIRA:29251648034
Dados: 2022.08.17 10:06:51
-03'00'

MUNICÍPIO DE GRAVATAÍ
Mauro Bossle Moreira
Secretário Municipal
Decreto nº 19.700/2022
Locatário

ANTONIO SERGIO FONSECA MOREL
CPF nº 240.343.550-34
pp. K R NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Locador

1. Testemunha

SUZANA MARIA DA COSTA MOREL
CPF nº 240.452.250-74
pp. K R NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Locador

2. Testemunha

ANEXO 1 pdf

Código do documento 1894e71b-7a18-40dd-8ca4-e1a49d8da81c



Assinaturas



Kárim Martins Freitas
karim@planoaimoveis.com.br
Assinou

Kárim Martins Freitas

Eventos do documento

16 Aug 2022, 10:45:15

Documento 1894e71b-7a18-40dd-8ca4-e1a49d8da81c **criado** por GISELE SILVA FRAGA (17c17b69-42c5-4718-9ef5-9a505a9ca9b6). Email: gisele@planoaimoveis.com.br. - DATE_ATOM: 2022-08-16T10:45:15-03:00

16 Aug 2022, 10:52:49

Assinaturas **iniciadas** por GISELE SILVA FRAGA (17c17b69-42c5-4718-9ef5-9a505a9ca9b6). Email: gisele@planoaimoveis.com.br. - DATE_ATOM: 2022-08-16T10:52:49-03:00

16 Aug 2022, 15:25:53

KÁRIM MARTINS FREITAS **Assinou** (42577239-3bcf-4e6b-bb44-05840eee8d70) - Email: karim@planoaimoveis.com.br - IP: 177.75.145.90 (177.75.145.90.mhnet.com.br porta: 55322) - Geolocalização: -29.936337 -50.993035 - Documento de identificação informado: 933.675.200-63 - DATE_ATOM: 2022-08-16T15:25:53-03:00

Hash do documento original

(SHA256):72678a773aa338c01546ade66d9e5e9bc4bfb69a5f5e7fb881f86fe94bb74efd

(SHA512):4c12918b3597b69f10b96de96078cf02c3d50f3983a7f1322ba4f30a5ebb160781fad0aae57c87b644e66453a7e28c3f23eb83f65c97d82a29b96caeb162eba5

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign