



CONTRATO Nº 95/2024
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 28/2024

Pelo presente instrumento, as partes, de um lado o **MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob o nº 88.370.879/0001-04, representada por seu Prefeito Municipal **Sr. Júlio César Campani**, com sede à Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 426, Centro, São Sebastião do Caí/RS. CEP 95.760-000, neste ato denominado **LOCATÁRIO**; e do outro lado **KPIO IMÓVEIS LTDA**, inscrito no CNPJ sob o nº 48.078.827/0001-44, com sede à Rua Andrade Neves, nº 365, Centro, em São Sebastião do Caí/RS, neste ato representada pelos sócios-administradores infra-assinados, denominada **LOCADORA**, em observância às disposições da Lei nº 8.245/91 e Lei nº 14.133/21, celebram entre si o presente contrato mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado à Rua Mal. Floriano Peixoto, 491, sala 05, com área de 61,99m², no Edifício Fructus Laborum, Centro, em São Sebastião do Caí, matriculado no Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 25.883, L2 - RG, de propriedade de Cleidi Helena Flores, CPF nº 463.820.030-34, com vistas à instalação do Conselho Tutelar do Município.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

2.1 O Contrato firmado entrará em vigor no dia 1º de outubro de 2024, estendendo-se a sua execução por 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado sucessivamente, mediante celebração de termo aditivo, nos termos da Lei nº 8.245/91 combinada com a Lei nº 14.133/21.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO, DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

3.1 O Locatário pagará à Locadora o **valor mensal de R\$ 1.170,00 (um mil cento e setenta reais)**.

3.2 O pagamento será efetuado em crédito em conta indicada pela Locadora, no prazo de até 10 (dez) dias subseqüentes à locação, mediante a apresentação de recibo ao Setor de Contabilidade do Município, a ser conferido pela Secretaria Municipal competente.

3.3 Os preços do objeto deste contrato poderão sofrer reajuste, desde que observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data de apresentação da proposta de preços pela Contratada, utilizando-se a variação do IGP-M.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

4.1 O Locatário, durante a vigência do contrato, compromete-se a:

- a)** Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado;
- b)** Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- c)** 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;
- d)** Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, visitantes ou prepostos;

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Kpio' and 'Julio']



- e) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio do locador, as adaptações da área para o pleno desempenho do objeto da locação, com o intuito de cumprir sua finalidade;
- f) Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
- g) Pagar as despesas de telefone e de consumo de luz, gás, água e esgoto;
- h) 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 de Locações;
- i) Utilizar o imóvel para atender a sua finalidade pública.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

5.1 A Locadora compromete-se, além das demais previstas neste Contrato, a:

- a) Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- g) 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;
- h) Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- i) Informar, junto ao primeiro recibo de pagamento, a conta bancária para depósitos dos valores pertinentes aos aluguéis;
- j) Autorizar as adaptações da área para o pleno desempenho do objeto da locação, com o intuito de cumprir sua finalidade.

CLÁUSULA SEXTA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

6.1 A inexecução total ou parcial deste Contrato, bem como o descumprimento de quaisquer dos deveres nele elencados, sujeitará o Locadora, garantida a prévia defesa, às penalidades previstas na Lei 14.133/21:

- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa diária no valor de 5% sobre o valor mensal do aluguel até que se comprove o restabelecimento da plena execução do contrato.

6.2 Ao Locatário, caso haja atraso injustificado no pagamento, acarretará a incidência de juros de mora correspondente a 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do aluguel em atraso, e multa correspondente a 0,1 % (um décimo por cento) por dia de atraso, limitada a 10% (dez por cento) do valor da parcela em atraso.

Handwritten signature in blue ink.



CLÁUSULA SÉTIMA – DA EXTINÇÃO

7.1 O Locatário poderá rescindir este Contrato, 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.

7.2 O presente contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas no art. 137 da Lei nº 14.133/21, assegurados o contraditório e a ampla defesa à Contratada.

7.3 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VII do artigo 137 da Lei nº 14.133/21, 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, conforme predetermina o artigo 6º da Lei n.º 8.245/91.

7.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, 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.

7.5 Antes do vencimento do prazo ajustado na Cláusula Segunda, não poderá a Locadora retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do Locatário e nem poderá este último devolvê-lo ao Locador.

CLÁUSULA OITAVA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

8.1 Para as alterações contratuais que se fizerem necessárias dever-se-á observar o que dispõe o artigo 124 e seguintes da Lei nº 14.133/21.

CLÁUSULA NONA - DA VINCULAÇÃO E DA REGÊNCIA

9.1 O presente contrato rege-se pelas normas constantes na Lei nº 14.133/21, suas alterações posteriores e demais dispositivos legais aplicáveis, inclusive nos casos omissos, e vincula-se ao processo de Inexigibilidade de Licitação nº 28/2024, fundamentado no art. 74, inc. V, da Lei nº 14.133/21, assim como tendo por base a Lei n.º 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO

10.1 A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do Locatário, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

10.2 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.

10.3 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO RECURSO FINANCEIRO

11.1 As despesas do presente contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

711680	Código da Despesa
0700	Secretaria Municipal de Assistência Social
0701	Assistência e Desenvolvimento Social
08.243.1027.2005	Manutenção do Conselho Tutelar
3.3.3.90.39.000000	Outros Serviços de Terceira – Pessoa Jurídica

[Handwritten signature]

KPO

[Handwritten signature]



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

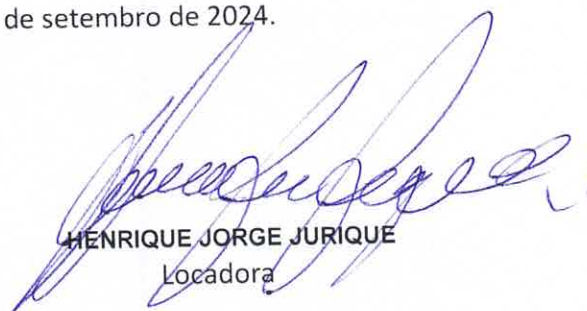
12.1 Para dirimir eventuais dúvidas e/ou conflitos, oriundos do presente contrato fica eleito e convencionado o Foro da Comarca de São Sebastião do Caí, com renúncia a quaisquer outros por mais privilegiados que possam ser.

E por estarem justos e contratadas, assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

São Sebastião do Caí, 27 de setembro de 2024.



JÚLIO CÉSAR CAMPANI
Prefeito Municipal
Locatário



HENRIQUE JORGE JURIQUE
Locadora



KAREN MOZARA ZIMMER PIO
Locadora