



## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 5864/2025

**TERMO DE CONTRATO, que fazem entre si, O MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA DO SUL, e o locador Dr. José Galeno Teixeira Júnior, Autorizado pelo Edital Inexigibilidade de Licitação nº.3997/2025.**

**O MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA DO SUL**, pessoa jurídica de Direito Público, inscrito no CNPJ sob nº 88.142.302/0001-45, com sede na Rua XV de Novembro, nº 438, neste ato representado pelo Prefeito Sr. **MARCELO C. SPODE**, brasileiro, empresário, portador do CPF nº 401.055.980-20, residente e domiciliado nesta cidade, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado o **Dr. JOSÉ GALENO TEIXEIRA JÚNIOR**, brasileiro, solteiro, Advogado, inscrito no CPF sob o nº 558.177.260-68, residente e domiciliado na Rua Silva Jardim, nº 788, nesta cidade, doravante simplesmente denominado de **LOCADOR**, celebram o presente contrato, com base na modalidade **Inexigibilidade de licitação nº 09/2025**, em conformidade com o art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

### DO OBJETO

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel urbano, com 231,00 m<sup>2</sup> de área construída, localizado na Rua General Osório, nº 842, nesta cidade, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, sob a matrícula nº. 17.636, fls. 1, resolve locar ao Município o imóvel ora citado onde atualmente está instalado o Centro Materno Infantil.

### CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.

O **LOCADOR** obriga-se a:

**§1º** - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

**§2º** - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

**§3º** - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

**§4º** - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

**§5º** - Responder pelos débitos de qualquer natureza, anteriores à locação;

**§6º** - Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

**§7º** - Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);



**§8º** - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

**§9º** - Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

**§10º** - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.**

O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

**§1º** - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

**§2º** - Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

**§3º** - Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

**§4º** - Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu.

**§5º** - Comunicar o LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**§6º** - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias;

**§7º** - Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**§8º** - Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

**§9º** - Comunicar o LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

### **CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO.**

O **LOCATÁRIO** poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

**§1º** - As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

**§2º** - O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

**§3º** - Caso as modificações ou adaptações feitas pelo **LOCATÁRIO** venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do **LOCATÁRIO**.



## CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO E PRORROGAÇÃO.

§1º - O prazo do presente Contrato será de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado nos termos da Lei n. 14.133/2021, contado da data de sua assinatura.

§2º - Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

§3º - O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

§4º - A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

§5º - Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

§1º - O **MUNICÍPIO** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de **R\$ 6.531,46 (seis mil, quinhentos e trinta e um reais e quarenta e seis centavos)**, perfazendo o valor global de R\$ 78,377,52 (setenta e oito mil trezentos e setenta e sete reais e cinquenta e dois centavos).

§2º - O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento, com depósito em conta-corrente do Banco do Brasil nº 7389-X.

§3º - Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., *pro rata die*, desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.

§4º - Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

§5º - O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

§1º - Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice IGP-M editado pela Fundação Getúlio Vargas, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

§2º - Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, os LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.



§3º - Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

§4º - O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

### CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

§1º - As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da Secretaria Municipal da Saúde na seguinte Dotação Orçamentária:

Programa de Trabalho	2.140
Natureza da Despesa	33.90.36.15
Código Reduzido	1616
Fonte de Recurso	1500

### CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

§1º - A servidora responsável pela fiscalização da presente locação será a Sra. **Graciela Gonsalves Borba**, matrícula nº 4778634, inscrita no CPF nº 006.xxx.490-01, residente e domiciliada na Rua Antônio Mota, 41, Centro de Caçapava do Sul/RS, CEP nº 96.570-000, sendo que todos os assuntos atinentes ao contrato será resolvido através da mesma.

§2º – A servidora que atuará como gestora do contrato será a Sra. **Daiane Garcia Marques**, matrícula 4771907, inscrita no CPF nº 008.xxx.410-09, residente e domiciliada na Rua XV de Novembro, nº 1334, Cidade de Caçapava do Sul/RS, CEP nº 96.570-000,

### CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021, às penalidades de:

§1º – Advertência em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;



**§2º** – Multa Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

**§3º** – A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021.

**§4º** – Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

**§5º** – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

**§6º** – A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**§7º** – Na aplicação das sanções serão considerados:

I. a natureza e a gravidade da infração cometida;

II. as peculiaridades do caso concreto;

III. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

**§8º** – A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

**§9º** – As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

**§10º** – As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.



### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO.**

Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada aos LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO.**

O Locatário, na forma do estatuído na Lei n.º 14.133/2021, art. 75, XV, com suas alterações, poderá rescindir unilateralmente o contrato, nas hipóteses especificadas nos incisos I a V do art. 137 desta Lei, sem que assista a Locador indenização de qualquer espécie, excetuada a hipótese.

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** Fica estabelecido que qualquer variação na forma da contraprestação, ora ajustada, será efetuada mediante acordo escrito, firmado por ambas as partes, o qual fará parte integrante deste instrumento, observadas as condições legais estabelecidas.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** As partes contratantes declaram-se, ainda, cientes e conformes em todas as disposições e regras atinentes ao presente Contrato, bem como ao Edital nº 3997/2025 e seus anexos e demais disposições contidas na Lei nº 14.133/2021.

### **DO FORO**

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** As partes elegem o Foro da comarca de Caçapava do Sul para dirimir dúvidas oriundas do presente contrato.

E, por estarem certos e ajustados, assinam o presente contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Caçapava do Sul /RS, 06 de novembro de 2025.

---

**José Galeno Teixeira Junior**  
Locador

---

**Marcelo C. Spode**  
Prefeito Municipal  
Locatário

**Daiane Garcia Marques**  
Gestora

**Graciela Gonsalves Borba**  
Fiscal