CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 5875/2025

TERMO DE CONTRATO, que fazem entre si, O MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA DO SUL, e o locador Sr. ERNANI GARCIA LIMA, Autorizado pelo Edital Inexigibilidade de Licitação nº. 4011/2025.

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.XXX.980-20, residente e domiciliado nesta cidade, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado o Sr. **ERNANE GARCIA LIMA**, inscrito no CPF sob nº 349.xxx.330-53, Rua Bento Gonçalves, nº 909, Centro, Caçapava do Sul/RS, CEP 96.570-000, doravante simplesmente denominada de **LOCADOR**, celebram o presente contrato, com base na modalidade **Inexigibilidade de licitação nº 115/2025**, em conformidade com o art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 O objeto do presente contrato e a locação de imóvel urbano, constituído de uma edificação comercial, possuindo aproximadamente 110,00m² de área padrão normal, localizada a Rua Bento Gonçalves No: 909, registrado no Cadastro Imobiliário Urbano sob n° 1909000. Setor 02 Quadra 62 Lote 31 e Matrícula do CRI n° 20.898, com preços praticados de acordo com o mercado de locações imóveis no Município, conforme artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/21, obedecendo aos preceitos no artigo 72 da mesma Lei que rege as Licitações Públicas.
1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:
1.2.1. O Termo de Referência;
1.2.2. Documento de Formalização de Demanda;
1.2.3. Formulário de Estudo Técnico Preliminar;
1.2.4. Laudo Técnico de Avaliação imóvel, onde fica as instalações do CENTRO DE REABILITAÇÃO E FISIOTERAPIA;
1.2.5. A Documentação de Habilitação e Proposta de Preços do contratado;
1.2.6. Eventuais anexos dos documentos supracitados.
1.3. Os documentos referidos no item anterior são considerados suficientes para, em complemento a este contrato, definirem a sua extensão e, dessa forma, regerem a execução adequada do contrato ora celebrado.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO E PRORROGAÇÃO.

I- O prazo do presente Contrato será de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado nos termos do art. 3° da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.
II - O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

III - 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 TERCEIRA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

I- O **MUNICÍPIO** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de **R$ 1.484,86** (hum mil, quatrocentos e oitenta e quatro mil, com oitenta e seis centavos), perfazendo o valor global de R$ 17.818,32 (dezessete mil, oitocentos e dezoito reais e trinta e dois centavos).
II – Os aluguéis deverão ser pagos até o dia 10 (dez), do mês subseqüente ao vencimento, com depósito em conta-corrente do **Locador – Banco 748, SICREDI, AGÊNCIA Nº 434.9 C/C 33480-5,** devendo, o **Locatário,** fazer prova de quitação do mesmo, bem como das parcelas de I.P.T.U, sob pena de não considerar-se integralmente pago o aluguel, ensejando ação de despejo por falta de pagamento. Qualquer alteração nesta ordem de pagamento, será comunicada por escrito.
III - Havendo atraso no pagamento dos aluguéis incidirá, sobre os valores devidos, multa de 10% (dez por cento) mais juros de 1 % (um por cento) ao mês, além da correção monetária pelo INPC.

CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE.

I - 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 positivo do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), 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.
II - Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.
III - 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.
IV - O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

I - As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da Secretaria Municipal de Saúde (SMS), na seguinte Dotação Orçamentária:

Programa de Trabalho	2.140
Natureza da Despesa	3.3.90.36.15
Código Reduzido	1616
Fonte de Recurso	1500

CLÁUSULA SEXTA: DO ESTADO ATUAL DO IMÓVEL.

I- O **Locatário** confessa haver vistoriado e registrado com fotos digitais, os imóveis, aceitando-os nas condições em que se encontram, correndo por sua conta e risco todas as modificações e adaptações necessárias para o seu uso.

II- Finda a locação, o **Locatário** se compromete a devolver os imóveis ora locados nas condições em que os recebeu, independente de qualquer aviso ou notificação, e após a devida verificação pelo **Locador** do estado em que os mesmos se encontram.

III - Se o **Locador,** pela vistoria que fizer, encontrar qualquer defeito, ou dano, Poderá recusar-se a receber as chaves, correndo o aluguel, impostos, taxas e demais encargos da locação por conta do **Locatário** até que fiquem satisfeitas as exigências do presente contrato.

IV- Quando da entrega das chaves após vistoria prévia, deverá o **Locatário,** entregar ao **Locador** os últimos comprovantes de pagamento do I.P.T.U, contas de água e luz, todos devidamente quitados.

CLÁUSULA SÉTIMA: DO USO DOS IMÓVEIS

I- A presente locação destina-se exclusivamente a fins **COMERCIAIS do Locatário,** sendo vedada a alteração desta finalidade sem a expressa concordância do **Locador** por escrito.

II – O Locatário não poderá sublocar, ceder ou emprestar os imóveis locado, quer no todo ou em parte, durante todo o prazo de locação que terminará com a efetiva entrega das chaves, e lhe sendo também vedado transferir a terceiros o presente contrato sem o consentimento expresso e por escrito do **Locador.**

III- O Locatário obriga-se pela total observância da legislação Federal, Estadual e Municipal, inclusive em relação ao cumprimento das normas de segurança exigidas pelo Corpo de Bombeiros para liberação do PPCI e outras eventuais exigências dos órgão públicos, responsabilizando-se pela plena reparação dos danos causados aos imóveis ou a terceiros sejam de pequena ou grande monta, mesmo que sejam provocados por fenômenos naturais como vendaval, terremoto, ou, ainda, em caso de incêndio, destruições causadas por caso fortuito ou de força maior.

IV- O Locatário se obriga pela perfeita conservação dos imóveis locados, obedecendo às posturas Municipais quanto à utilização das calçadas, acessos ao imóvel tanto de fornecedores quanto de clientes, saneamento, higiene, limpeza, ruídos, barulhos, bem como os devidos cuidados com o meio ambiente obrigando-se ainda, a não causar incômodos de quaisquer naturezas aos vizinhos e terceiros.

V - Compromete-se o **Locatário** em caráter irrevogável e irretratável a transferir as contas de água e energia para seu nome, até 30 (trinta) dias, a partir do início deste contrato, devendo fazer prova e tal junto ao **Locador,** sob pena de caracterizar-se infração contratual.

VI - As despesas do IPTU correrão por conta do **Locatário** a partir da assinatura do presente contrato, devendo comprovar o pagamento ao **Locador,** proporcionalmente aos meses de utilização.

VII - Toda a benfeitoria a ser introduzida no imóvel locado, será objeto de acordo entre as partes, podendo ou não incorporar-se aos mesmos. Em qualquer dessas hipóteses, o **Locatário** não terá direito a qualquer indenização ou retenção.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

I – Efetuar os pagamentos conforme estabelecido.

II – Proporcionar as condições necessárias para a execução contratual.

III – Fiscalizar a prestação dos serviços, adotando medidas corretivas quando necessário.

IV – Designar servidor responsável pela fiscalização do contrato.

V - Cumprir as cláusulas contratuais pactuadas.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

I - O LOCADOR obriga-se a manter o imóvel em adequadas condições de uso e conservação, realizando as manutenções preventivas e corretivas necessárias, abrangendo a estrutura física, elétrica, hidráulica e sanitária, incluindo pintura, portas, janelas, paredes, pisos, forros e demais instalações.

II - Caso sejam identificados problemas que comprometam o uso do imóvel pelo LOCATÁRIO, o LOCADOR deverá realizar os reparos necessários no prazo máximo de **10 (dez) dias úteis** após notificação formal.

III - Não poderá o LOCADOR transferir ao LOCATÁRIO a responsabilidade por manutenções ou reparos decorrentes de desgaste natural, vícios ocultos ou da própria conservação do imóvel.

IV - O LOCADOR responderá pelos danos causados ao LOCATÁRIO ou a terceiros quando decorrentes de falhas de manutenção, omissão ou descumprimento das obrigações previstas nesta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA FACULDADE DE VISTORIAR DO IMÓVEL

I - Fica expressamente facultado ao **Locador,** examinar ou vistoriar o imóvel, ora locado, sempre que entender conveniente ou necessário, desde que marcados dia e horário com antecedência.

II - Se feita a vistoria, for constatado quaisquer danos nos imóveis, o **Locador** notificará o **Locatário,** para que no, máximo em 05 (cinco) dias, proceda os reparos necessários, correndo as respectivas despesas por sua conta. A notificação poderá ser extrajudicial, a critério exclusivo do **Locador.**

III- Não atendidos pelo **Locatário,** os termos dessa notificação, o **Locador** mandará executar os consertos ou reparos necessários por pessoa ou empresa de sua escolha, ficando ao **Locatário** obrigada ao pagamento de todos os gastos verificados.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA MULTA

I - Em caso de rescisão unilateral por parte do Locatário, na vigência do prazo contratual, ficará obrigada a pagar o valor atinente a três meses de aluguel em seu valor máximo previsto neste contrato.

II - Decorrido o prazo de um (01) ano de locação, quaisquer das partes pode rescindir o presente mediante aviso prévio de três meses.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO.

I - O servidor responsável pela fiscalização da locação será o Sr. **José Clécio dos Santos Lima**, inscrito no CPF nº 017.xxx.594-32, residente e domiciliado na Rua Lúcio Jaime, nº 929, Centro – Cidade de Caçapava do Sul/RS, CEP nº 96.570-000, sendo que todos os assuntos atinentes ao contrato será resolvido através da mesma.

II – A servidora que atuará como gestora do contrato será a Sra. **Nicele Leal Braseiro**, inscrita no CPF nº 007.xxx.930-14, residente e domiciliada na Rua General Osório, nº 72, centro, Cidade de Caçapava do Sul/RS, CEP nº 96.570-000.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO

I - O Locatário, na forma do estatuído na Lei n.º 14.133/2021, art. 74, V, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO.

I - 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 ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DISPOSIÇÕES GERAIS.

I - Correrão por conta exclusiva do **Locatário** todas as despesas de água, luz, gás, esgotos, impostos prediais ou territoriais, ou quaisquer outras que incidam ou tenham a incidir, sobre o imóvel locado.

II - O pagamento de todo e qualquer tributo, despesas ou encargos, seja qual for sua natureza e âmbito, que venha por lei a ser criado, durante a vigência deste contrato, será de responsabilidade única do Locatário, desde que relacionado aos imóveis locados e proporcionalmente ao tempo de uso.

III- No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **Locadora** livre de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado o **Locatário** tão somente a faculdade de haver do Poder expropriante a indenização a que, por ventura, tiver direito.

IV - Este contrato obriga as partes, herdeiros e sucessores.

V - 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 SEXTA - As partes contratantes declaram-se, ainda, cientes e conformes em todas as disposições e regras atinentes ao presente Contrato, bem como ao Edital nº 4011/2025 e seus anexos e demais disposições contidas na Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

I- Para todas as questões resultantes deste contrato as partes elegem desde já o Fórum de Caçapava do Sul, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, custas, despesas jurídicas e honorários advocatícios.

E por estarem assim, justos e contratados, ratificam todas as cláusulas e dizeres constantes no presente instrumento, lidos, discutidos, e achados conforme, assinando-os em 02 (duas).

Caçapava do Sul /RS, 03 de dezembro de 2025.

Empresa Ernani Garcia Lima
Locador

Marcelo C. Spode
Prefeito Municipal
Locatário

Sr. José Clécio dos Santos Lima
Fiscal

Nicele Leal Braseiro
Gestora