



CÂMARA MUNICIPAL DE CANGUÇU
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CONTRATO N° 07/2024

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE
ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL
DE CANGUÇU E O SENHOR IGOR OTTO
MULLER**

A CÂMARA MUNICIPAL DE CANGUÇU, inscrita no CNPJ sob o n.º 90.320.847/0001-46, com sede Rua General Osório, 979, representada pelo seu Presidente, Vereador SILVIO VENZKE NEUTZLING, neste ato denominado LOCATÁRIO, e, de outro, e o Sr. IGOR OTTO MULLER, doravante denominado LOCADOR, resolvem celebrar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, fundamentado em Inexigibilidade de Licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1. O objeto do presente contrato consiste na locação do imóvel, localizado na Rua General Osório, n.º 971, sala 02, Centro, nesta Cidade, destinado às instalações da Secretaria do Legislativo Municipal.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA VINCULAÇÃO

2.1. O presente contrato tem fundamento no inciso V do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021.

2.2. O LOCATÁRIO e a LOCADOR vinculam-se plenamente ao presente contrato e aos documentos que integram o Processo Administrativo n.º 12/2024, e que são partes integrantes deste instrumento, independente de transcrição.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência do contrato será de até 5 (cinco) anos, com início em primeiro de dezembro, podendo ser prorrogado até o máximo de 10 (dez) anos, por acordo entre as partes, conforme artigos 106 e 107 da Lei n.º 14.133/2021.

CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

4.1. A LOCADORA obriga-se a:

4.1.1. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

4.1.2. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

4.1.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.4. Fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

4.1.5. Informar a LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

4.1.6. Responsabilizar-se pelo pagamento dos impostos de qualquer natureza, taxas, contribuições de melhorias e prêmios de seguro, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do Contrato ou de suas prorrogações;

4.1.7. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação.



CÂMARA MUNICIPAL DE CANGUÇU **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

CLÁUSULA QUINTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

5.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

5.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

5.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

5.1.3. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

5.1.4. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.1.5. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

5.1.6. Comunicar a LOCADORA, através do fiscal do contrato, o fim da vigência contratual ou desocupação do imóvel locado.

5.1.7. Pagar as despesas de condomínio e de consumo de energia elétrica e água e esgoto.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR

7.1. O valor mensal do aluguel será de R\$ 1.674,76 (Um mil seiscentos e setenta e quatro reais e setenta e seis centavos), perfazendo no período de 5 (cinco) anos o valor total de R\$ 100.485,60 (cem mil quatrocentos e oitenta e cinco reais e sessenta centavos).

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES

7.1. O aluguel será pago mensalmente, mediante crédito em conta bancária da LOCADORA, até o 5º (quinto) dia do mês seguinte ao vencido.

7.2. O aluguel ora pactuado será reajustado anualmente, por Termo de Apostilamento, tendo como índice o IPCA ou outro que o substitua. O período a ser considerado para verificação da variação ocorrida no indexador pactuado terá como termo inicial o dia da assinatura do Contrato e como termo final o dia imediatamente anterior ao do seu aniversário, perfazendo o total de 12 (doze) meses.

7.3. Fica avençado que a LOCADORA assume total e inteira responsabilidade pela apresentação a LOCATÁRIA, antes da assinatura do contrato e quando solicitado, das certidões negativas de débito e de outros encargos incidentes sobre o imóvel, sob pena de não ser mantido o contrato;

7.4. A celebração do contrato, bem como o pagamento dos aluguéis, ficarão condicionados à apresentação das Certidões Negativas: da Fazenda Nacional, da Fazenda Estadual, dos Tributos Municipais.

7.5. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.6. A locatária poderá instalar ar condicionado nas dependências do conjunto por sua exclusiva conta, devendo deixar os vãos resultantes da retirada dos aparelhos devidamente fechados, bem como as luminárias, sem dever qualquer indenização ao locador.

7.7. A locatária declara haver vistoriado o imóvel enfocado, integralmente, seja no concernente a área que utilizará com exclusividade, bem como as de uso comum, pelo que afirma estarem todas exemplarmente cuidadas e em excelente estado de conservação, com vidraças, louças de banheiro, aberturas, pisos, demais revestimentos e de outras instalações intactas, inclusive pintura, esta em acrílico, comprometendo-se a entregar, finda a relação locatícia, devidamente pintada na área de uso exclusivo, como também na área de utilização comum, nessa dividido o custo



CÂMARA MUNICIPAL DE CANGUÇU ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

proporcionalmente aos ocupantes do prédio que utilizem áreas comuns, como ainda todas as instalações nas mesmas excelentes condições ora verificadas.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes desse contrato de locação serão suportadas por dotação orçamentária própria da Câmara Municipal de Vereadores.

Projeto Atividade 2.0001-Manutenção das Atividades Legislativas

Categoria Econômica 3-Despesa de Capital

Rubrica 3.3.90.36.15.00.00.00 – Locação de Imóveis

CLÁUSULA NONA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

9.1. A Gestão do Contrato caberá à Coordenadoria da Presidência da Câmara Municipal;

9.2. O servidor responsável pela fiscalização será designado através de portaria específica.

CLÁUSULA DEZ – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

10.1. A LOCATÁRIA poderá extinguir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta a LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

10.1.1. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas a LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

10.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei n.º 14.133/2021, com exceção das previstas nos incisos IV, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;

10.2.1. Nas hipóteses de extinção de que tratam os incisos V e VIII do art. 137 da Lei n.º 14.133/2021, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

10.2.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas nos termos do inciso VIII do art. 137 da Lei n.º 14.133/2021, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e extinguir 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.

10.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato extinto imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

10.4. O procedimento formal de extinção terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente a LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

10.5. Os casos da extinção contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

10.6. O termo de extinção deverá indicar, conforme o caso:

10.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

10.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

10.6.3. Indenizações e multas.

CLÁUSULA ONZE – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS



CÂMARA MUNICIPAL DE CANGUÇU ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

11.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:

b.1. Moratória de até 0,3% (zero vírgula três por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;

b.2. Compensatória de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

c. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

11.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

11.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, a LOCADORA que, em razão do presente contrato:

11.2.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

11.2.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

11.3. 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 e, subsidiariamente, na Lei nº 9.784, de 1999.

11.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado a LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

11.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados a LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município de Canguçu, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

11.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

11.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

CLÁUSULA DOZE– DOS CASOS OMISSOS

12.1. Fica estabelecido que, caso venha a ocorrer algum fato não previsto neste instrumento, estes deverão ser resolvidos entre as partes contratadas, respeitados o objeto deste contrato, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a Lei nº. 14.133/21, bem como a Lei n.º 8.245/91.

CLÁUSULA TREZE – DA PUBLICAÇÃO



CÂMARA MUNICIPAL DE CANGUÇU
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

13.1. A LOCATÁRIA providenciará a publicação de forma resumida deste Contrato, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA QUATORZE – DO FORO

14.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Canguçu, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser.

E, por assim estarem justas e contratadas as partes, por seus representantes legais, assinam o presente contrato, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas, que declaram conhecer o seu inteiro conteúdo.

Canguçu, 27 de novembro de 2024.

Vereador SILVIO VENZKE NEUTZLING
Presidente da Câmara Municipal de Canguçu
LOCATÁRIO

IGOR OTTO MULLER
LOCADOR