



## MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS

### PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 156/2024 PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, TIPO SALA COMERCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DO DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO E MOBILIDADE, COM ÁREA PRIVATIVA DE 54,00M<sup>2</sup>, LOCALIZADA NA RUA APARÍCIO BORGES, 498, EM FREDERICO WESTPHALEN**

Que fazem, o **MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN**, pessoa jurídica de direito público, com sede administrativa na Rua José Cañellas, nº 258, inscrita no CNPJ/MF sob nº 87.612.917/0001-25, neste ato representado por seu Prefeito Municipal Sr. **JOSÉ ALBERTO PANOSSO**, brasileiro, casado, doravante denominado **CONTRATANTE LOCATÁRIO** e **WALTER WANER MICHEL**, inscrito no CPF sob o nº 410.338.170-15, portador da cédula de identidade civil sob nº 1031752726, residente e domiciliado em Erval Seco/RS, doravante denominado **LOCADOR**, as partes acima qualificadas celebram, entre si, por este instrumento de contrato, mediante as seguintes cláusulas e condições que seguem:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DA REGÊNCIA:

O presente contrato administrativo reger-se-á, pelas normas da Lei 14.133/2021, tendo como base a Inexigibilidade de Licitação nº 20/2024, Processo nº 126/2024.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO:

O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel, tipo sala comercial, para funcionamento do departamento de trânsito e mobilidade, com área privativa de 54,00m<sup>2</sup>, localizada na Rua Aparício Borges, 498, em Frederico Westphalen

#### CLÁUSULA TERCEIRA - DAS BENFEITORIAS:

**3.1.** O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica desde logo autorizado a fazer, no imóvel locado, as benfeitorias necessárias à manutenção do imóvel. As benfeitorias necessárias são indenizáveis, mediante prévia autorização do LOCADOR.

**3.2.** As benfeitorias úteis dependem de autorização prévia do LOCADOR, e são passíveis de indenização.

**3.3.** As demais alterações ou benfeitorias ditas voluptuárias feitas com prévio consentimento do LOCADOR poderão integrar o imóvel, desde que indenizadas, ou serem retiradas o pelo LOCATÁRIO, quando não afetarem a estrutura e a substância do imóvel.

**3.4.** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo LOCATÁRIO, ao termo do contrato, sem prejuízo das obrigações de restituição do imóvel nas condições em que foi recebido.

#### CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO:

**4.1.** A vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar da data do contrato, podendo ser prorrogado nos moldes da Lei nº 14.133/2021.

**4.2.** Findo o prazo acima estipulado, se o (a) Locatário (a) permanecer no imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do (a) Locador (a), ficará prorrogada a locação, nas condições ajustadas neste contrato.

#### CLÁUSULA QUINTA - DA FISCALIZAÇÃO:

A fiscalização do contrato será realizada pelo Departamento de Trânsito e Mobilidade, ou por servidor devidamente designado para esta função, a quem compete informar todas as ocorrências relacionadas à execução do Contrato, determinando o que for necessário para regularizar as faltas ou defeitos observados, submetendo à autoridade



**MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS**  
**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**

competente da contratante o que ultrapassar a sua competência, em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

**CLÁUSULA SEXTA - DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:**

**6.1 São deveres do LOCADOR:**

- a) entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) Garantir, durante o tempo de 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 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 de idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- h) Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio do seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- i) Exibir ao locatário os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- j) Caberá ao LOCADOR o pagamento de impostos relativos à propriedade do imóvel e taxas correlatas de administração imobiliária, bem como das despesas extraordinárias de condomínio, se houver.

**6.2. São deveres do LOCATÁRIO:**

- a) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o dia 10 do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro não tiver sido indicado no contrato;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza desse e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- d) 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;
- e) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- f) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- g) 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;
- h) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
- i) Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, desde que a atividade desempenhada pelo Consórcio não reste prejudicada.
- j) Obriga-se o LOCATÁRIO, além do pagamento do aluguel, a satisfazer o pagamento do consumo de água, luz, esgoto, gás, telefone.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO E REAJUSTE:**

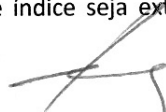

**7.1.** O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o valor mensal de: **R\$ 1.460,29 (um mil e quatrocentos e sessenta reais e vinte e nove centavos)**. Perfazendo o total de **R\$ 17.523,48 (dezesete mil quinhentos e vinte e três reais e quarenta e oito centavos) pelo período de 12 meses.**

**7.2.** O valor do primeiro e do último aluguel, quando inferior a 30 dias será cobrado proporcionalmente à razão de 1/30 dos dias decorridos ou decorrentes.

**7.3.** O pagamento do aluguel será efetuado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, mediante a apresentação de fatura/recibo, acompanhada do boleto bancário que será encaminhado para empenho.

**7.4.** Deverá a(s) empresa(s) vencedora(s), apresentar o número da conta bancária para pagamento.

**7.5.** O valor do aluguel poderá ser corrigido anualmente pelo IPCA. Caso este índice seja extinto, o reajuste será corrigido pelo índice que venha a substituí-lo;

-----  
 



**MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS**  
**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**

**7.6.** A Fatura/recibo emitida pelo locador deverá conter, em local de fácil visualização, a indicação do número do Contrato Administrativo, a fim de acelerar o trâmite de recebimento do(s) bem(s) e posterior liberação do documento fiscal para pagamento.

**7.7.** Considerando o Art. 2º do Decreto Municipal nº 008/2022 o Município passará a aplicar a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.234/2012 para fins de retenção de Imposto de Renda em seus pagamentos. Sendo que Pessoas jurídicas optantes pelo SIMPLES NACIONAL e MEI não estarão sujeitas à retenção de IR.

**7.8.** Considerando o Art. 349, I do Código Tributário Municipal, LC 004/2018, o município efetuará a retenção do imposto sobre serviços - ISS, quando da prestação de serviços.

**CLÁUSULA OITAVA - DA DESPESA:**

A despesa decorrente do presente Contrato correrá por conta dos seguintes códigos e rubricas:

Projeto/Despesa	Há Previsão
2097   3390.36.00.00.00.00 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA FIS.	Sim

**CLÁUSULA NONA - DAS INFRAÇÕES E SANCÕES ADMINISTRATIVAS:**

**9.1.** A contratada será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- a) dar causa à inexecução parcial do contrato;
- b) dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) dar causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- i) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- l) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- m) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- n) recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;
- o) pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva; ou
- p) deixar de apresentar amostra ou apresentar amostra falsificada ou deteriorada;



**MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS**  
**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**

q) apresentar proposta ou amostra em desacordo com as especificações do edital e seus anexos

r) recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

s) agir em conluio ou em desconformidade com a lei;

t) induzir deliberadamente a erro no julgamento;

9.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no item 9.1 deste, as seguintes sanções:

a) advertência;

b) multa de no mínimo 0,5% (cinco décimos por cento) e máximo de 30% (trinta por cento) do valor do objeto licitado ou contratado;

c) impedimento de licitar e contratar, no âmbito da Administração Pública direta e indireta do órgão licitante, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

9.3 As sanções previstas nas alíneas "a", "c" e "d" do item 9.2. do presente poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista na alínea "b" do mesmo item.

9.4. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções, conforme previsto no item 9.2 do presente.

9.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

9.6. A aplicação das sanções previstas no item 9.2. deste não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

9.7. Na aplicação da sanção prevista no item 9.2, alínea "b", do presente, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

9.8. A aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do caput do art. 156 desta Lei requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.



**MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS**  
**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**

**9.9.** Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o licitante ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

**9.10.** Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

**9.11.** A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos nesta Lei ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

**9.12.** É admitida a reabilitação do licitante ou contratado perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, exigidos, cumulativamente:

- a) reparação integral do dano causado à Administração Pública;
- b) pagamento da multa;
- c) transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;
- d) cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;
- e) análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste artigo.

**9.13.** A sanção pelas infrações previstas nas alíneas “h” e “m” do item 10.2 do presente exigirá, como condição de reabilitação do licitante ou contratado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável.

**9.14.** Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida.
- b) as peculiaridades do caso concreto
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes
- d) os danos que dela provierem para a Administração Pública
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.



**MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS**  
**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**

**CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO CONTRATUAL:**

**10.1** O Contratante poderá rescindir administrativamente o presente Contrato, nas hipóteses previstas nos artigos 137, da Lei 14.133/2021, sem que caiba o Contratado o direito de qualquer indenização, sem prejuízo das penalidades pertinentes.

**Parágrafo Único:** o presente contrato não poderá ser objeto de cessão ou transferência, no todo ou em parte.

**10.2.** O contrato será rescindido de pleno direito, independente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem qualquer espécie de indenização a CONTRATADA, nos casos de:

- a) Falência ou liquidação da CONTRATADA;
- b) Incorporação, fusão ou cisão da CONTRATADA que venha a prejudicar a execução do contrato;
- c) Transferência a outrem, no todo ou em parte as obrigações decorrentes do contrato sem a autorização do Município;
- d) Manifesta irresponsabilidade por parte da CONTRATADA de cumprir com as obrigações assumidas;
- e) Procedimentos irregulares da CONTRATADA, que venha causar transtornos ou prejuízos para o Município e/ou terceiros;

A rescisão do contrato unilateralmente pelo Município acarretará as seguintes consequências, sem prejuízo de outras de caráter civil ou criminal, se necessárias:

- I) Assunção imediata do objeto do contrato, por ato próprio do Município, mediante a lavratura de termo circunstanciado;
- II) Responsabilização da CONTRATADA por prejuízos causados ao Município

**10.3.** Este contrato poderá ser rescindido ainda:

- 1. Por acordo das partes;
- 2. Por morte do locador;
- 3. Por venda do imóvel objeto da locação;
- 4. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
- 5. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;
- 6. Interesse público;
- 7. Por vontade unilateral do LOCATÁRIO, em face do interesse público justificado, sem a obrigação de pagar os aluguéis correspondentes ao restante do Contrato ou quaisquer outras indenizações;

**§ 1º.** Finda a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR nas mesmas condições de higiene e habitabilidade em que recebeu, conforme Laudo de Vistoria integrante do contrato, ressalvados os desgastes naturais decorrentes de uso normal, mediante quitação do LOCADOR.

**§ 2º.** Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato, bem como o Locador, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes. Ocorrerá a rescisão deste contrato de pleno direito no caso de desapropriação, incêndio ou acidente que sujeite o imóvel locado às obras que importem na sua reconstrução total, ou que impeçam o uso do mesmo por mais de trinta dias;

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO:**

Fica eleito o Foro da Comarca de Frederico Westphalen para dirimir quaisquer dúvidas a respeito do cumprimento do presente Contrato.



**MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS**

**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**

E, por estarem justos e contratados, lavrou-se o presente contrato, em duas vias em originais de igual teor e forma que, após lido e achado conforme, é assinado pelas partes.

Frederico Westphalen/RS, 29 de julho de 2024.

**José Alberto Panosso**  
Prefeito Municipal  
Contratante Locatário

**WALTER WANER MICHEL**  
**WALTER WANER MICHEL**  
Locador

