



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO RODEIO BONITO

CONTRATO Nº 121/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 106/2026

TIPO: LOCAÇÃO

De um lado, **MARISA ELISETE LANDFELDT DA SILVA**, pessoa física, casada, inscrito no CPF sob o nº 499.***.***-72, com domicílio na Rua Duque de Caxias, nº 246, bairro Centro, na cidade de Rodeio Bonito/RS, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**.

De outro lado, o **MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO - RS**, Estado do Rio Grande do Sul, Pessoa Jurídica de Direito Público, inscrita no CNPJ nº 87.613.204/0001-86, com sede na Av. do Comércio, 196, na cidade de Rodeio Bonito - RS, representado neste ato pelo Prefeito Municipal, Sr. **Paulo Duarte**, brasileiro, em união estável, residente e domiciliado à Rua Assis Brasil, nº 315, Centro, Rodeio Bonito/RS, portador do CPF nº 344.***.***-91, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

Pelo presente instrumento de contrato de locação de imóvel, as partes acima identificadas ajustam e contratam a locação de imóvel de propriedade do **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, fundamentados nas disposições da Lei nº 8.245/91 e da Lei nº 14.133/21, e tendo em vista o que consta no Processo Licitatório nº 106/2026 e Inexigibilidade de Licitação 24/2026, resolvem celebrar o presente contrato mediante as cláusulas que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

O presente contrato tem por objeto a locação, que faz o **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, do imóvel de sua propriedade situado no Lote nº 10, Quadra 03, situado na Rua Júlio de Castilhos, nº 626, Centro, na cidade de Rodeio Bonito/RS, registrado no Ofício do Registro de móveis de Rodeio Bonito/RS, matrículas nº 10.541, ficha 01.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE:

A locação objeto do presente contrato tem por finalidade garantir condições adequadas para o funcionamento do Conselho Tutelar do Município, enquanto perdurar a reforma do prédio público.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO:

A vigência do contrato será de 9 (nove) meses, contado a partir de 01 de outubro de 2026, podendo o contrato ser prorrogado nas hipóteses previstas no art. 105, da Lei Federal nº 14.133/21 e também quando houver necessidade e interesse da Administração, desde que preenchidos os requisitos legais, através de Termo Aditivo ao Contrato.

§ 1º - O valor do aluguel de que trata o objeto deste contrato, não poderá sofrer reajuste em prazo inferior a 01 (um) ano e, em havendo prorrogação do contrato de acordo com esta Cláusula, o reajuste não poderá ser superior ao índice medido pelo IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) no período, ou por outro indexador que lhe substituir em caso de extinção.

§ 2º - O **LOCATÁRIO** poderá rescindir o presente contrato a qualquer tempo, sem que isso determine indenização ou ressarcimento de qualquer espécie ao **LOCADOR**, ressalvada a obrigação de,



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

no caso de rescisão, comunicar a esta com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e de entregar o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR, FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE:

O aluguel ajustado é de R\$ 1.621,00 (mil seiscentos e vinte e um reais) mensais, devendo ser pago até o dia 10 (dez), diretamente ao **LOCADOR** ou a quem esta designar, sendo que o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** a título de locação ora contratada a importância total de R\$ 14.589,00 (quatorze mil quinhentos e oitenta e nove reais) por ano.

§ 1º- Além do aluguel, durante o período de uso, obriga-se o **LOCATÁRIO** ao pagamento de energia elétrica e IPTU, sendo as demais taxas, tributos, impostos que vierem incidir sobre o imóvel de responsabilidade do **LOCADOR**, bem como a taxa de água.

§ 2º- Caso não ocorra o pagamento do locatício no prazo estipulado, incorrerá o **LOCATÁRIO** em mora, o que lhe acarretará pagamento de atualização monetária, multa e juros, todos baseados nos índices aplicáveis aos locatícios em geral, e aplicável quantas vezes forem os meses em atraso, independentemente de outras medidas, judiciais ou extrajudiciais, necessárias à quitação dos valores eventualmente impagos.

CLÁUSULA QUINTA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:

O **LOCATÁRIO** obriga-se a zelar e manter o imóvel ora locado nas mesmas condições em que o recebeu, e conservá-lo como se fosse seu próprio, ficando vedada a cessão ou transferência do presente contrato, especialmente a sublocação ou alteração de sua finalidade total ou parcial sob pena de rescisão, somente permitida com a anuência expressa do **LOCADOR**.

§ 1º- O **LOCATÁRIO** poderá executar reformas, alterações e/ou adaptações no imóvel ora locado, de forma a adequá-lo à finalidade da sua locação, devendo, no entanto, quando da rescisão do presente contrato e entrega do imóvel ao **LOCADOR**, retornar-lhe às condições encontradas quando o recebeu em locação, com exceção das benfeitorias realizadas, correndo por sua conta, se assim o fizer, as despesas de conserto e suprimentos que se fizerem necessários.

§ 2º - Em nenhum caso o **LOCATÁRIO** se responsabilizará pelo mau funcionamento de instalações elétricas, sanitárias, água, esgoto, conduto pluvial e, ainda, por todos os direitos trabalhistas, previdenciários ou fiscais, que o **LOCADOR** terá, por si próprio, responsabilidade “una” e insubstituível.

CLÁUSULA SEXTA – DA RESCISÃO:

Este contrato ficará rescindido de pleno direito, independente de qualquer aviso, notificação judicial ou extrajudicial, além da condição estabelecida na Cláusula Terceira, se houver o descumprimento de qualquer das cláusulas nele estabelecidas, ou se houver atraso superior a 90 (noventa) dias no pagamento do aluguel ou das taxas e impostos de responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

§ 1º- Finda ou rescindida por qualquer motivo a locação ora contratada, a restituição do imóvel objeto da mesma será imediata, fluindo por conta do **LOCATÁRIO** todas as despesas assumidas de rescisão e todas as obrigações assumidas no presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA:



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

As despesas do LOCATÁRIO, decorrentes da execução do presente Contrato serão suportadas por uma das seguintes dotações orçamentárias:

PA: 2024 / 33.90.39.10.00.00.00 – Locação de Imóveis / FR: 1500.0001

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

O Locatário obriga-se a zelar e manter o imóvel ora locado nas mesmas condições em que o recebeu, e conservá-lo como se fosse seu próprio, ficando vedada a cessão ou transferência do presente contrato, especialmente a sublocação ou alteração de sua finalidade total ou parcial sob pena de rescisão, somente permitida com a anuência expressa do Locador.

Designar servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;

Aplicar ao Locador as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;

Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

Notificar o LOCADOR, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção;

O LOCATÁRIO deverá comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

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

Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior, com exceção das benfeitorias realizadas, correndo por sua conta, se assim o fizer, as despesas de conserto e suprimentos que se fizerem necessários;

O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior, com exceção das benfeitorias realizadas, correndo por sua conta, se assim o fizer, as despesas de conserto e suprimentos que se fizerem necessários.

Arcar com os custos de energia elétrica e IPTU, exceto taxa de água.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

Permitir que os prepostos do Locatário inspecionem a qualquer tempo e hora a execução do contrato;

Efetuar as manutenções estruturais necessárias decorrentes de danos ocasionados por fatores naturais ou intempéries, tais como vendavais, tempestades, descargas atmosféricas ou outras ocorrências que comprometam a integridade do imóvel.



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

Comunicar imediatamente ao Locatário a ocorrência de qualquer situação anormal ou urgente que possa comprometer a estrutura do imóvel ou sua utilização adequada, prestando os esclarecimentos necessários.

Manter, durante toda a execução do contrato, as condições de habilitação e regularidade jurídica exigidas para contratação com a Administração Pública.

Apresentar os documentos necessários para possibilitar a transferência da titularidade das faturas de energia elétrica e abastecimento de água para o Locatário, bem como providenciar, ao término do contrato, o retorno da titularidade para o proprietário do imóvel.

Entregar o imóvel em perfeito estado de funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e demais estruturas essenciais, garantindo condições adequadas de uso no momento da entrega das chaves.

Responsabilizar-se pelas manutenções estruturais que não decorram do uso regular do imóvel pelo Locatário, especialmente aquelas relacionadas à integridade da edificação.

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pelo município de Rodeio Bonito – RS;

O LOCADOR deverá informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

Caso o LOCADOR venha a alienar o imóvel a terceiros, após ter oportunizado ao LOCATÁRIO o exercício do direito de preferência e este tenha manifestado formalmente a não intenção de adquiri-lo, ficará assegurado ao LOCATÁRIO o prazo mínimo de 06 (seis) meses para desocupação do imóvel, sem custos, contados a partir da data de notificação formal realizada pelo LOCADOR após a efetiva formalização da venda.

Durante esse período, permanecerão vigentes todas as condições estabelecidas no presente contrato de locação, garantindo-se ao LOCATÁRIO tempo hábil para reorganização administrativa e transferência das atividades instaladas no imóvel, de modo a preservar a continuidade dos serviços públicos.

CLÁUSULA DÉCIMA – FISCALIZAÇÃO:

A execução do objeto deste Contrato será acompanhada e fiscalizada pela **CONTRATANTE**, por meio de representante especialmente designado, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, ao qual competirá o acompanhamento, controle e verificação do fiel cumprimento das obrigações contratuais.

A fiscalização exercida pela **CONTRATANTE** não exclui nem reduz a responsabilidade da **CONTRATADA** pela perfeita execução do contrato, respondendo esta por quaisquer irregularidades decorrentes da execução contratual.

§ 1º - Quaisquer exigências do LOCATÁRIO, resultantes da sua fiscalização, deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

§ 2º - A servidora Letícia Mayane da Silva Pinto, é nomeada como fiscal do presente contrato.

Página 4 de 6



Av. do Comercio, 196| CEP: 98360-000
Fone: 55 3798 1155
E-mail: administracao@rodeio bonito.rs.gov.br
CNPJ: 87613204/0001-86



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

Pela inexecução, total ou parcial, do objeto deste Contrato, o Município poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao LOCADOR as seguintes sanções:

- advertência;
- multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, a ser recolhida no prazo máximo de quinze dias corridos, uma vez comunicada oficialmente;
- suspensão temporária do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública, por prazo de até dois anos;
- 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 após o licitante ressarcir a Administração por eventuais prejuízos causados e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

§ 1º – Os motivos a seguir, entre outros, também sujeitam o LOCADOR às penalidades tratadas na condição prevista no ‘caput’ desta cláusula:

- recusa injustificada em receber a nota de empenho;
- manifesta deficiência na prestação dos serviços e o cometimento de faltas na execução do contrato;
- desobediência aos preceitos estabelecidos na legislação e neste contrato;
- descumprimento de alguma das condições e dos prazos estabelecidos no edital de licitação, na sua proposta de prestação de serviços e neste contrato;

§ 2º – Se o motivo ocorrer por comprovado impedimento ou de reconhecida força maior, devidamente justificado e aceito pelo Município, o LOCADOR ficará isenta das penalidades mencionadas.

§ 3º – Não configurará motivo de força maior, em qualquer circunstância, o atraso na execução e na prestação dos serviços em decorrência da falta de diligência normal ou previsãotécnico-administrativa do LOCADOR.

§ 4º – A critério do Município, na ocorrência de multa, o valor poderá ser descontado dos valores que estejam eventualmente pendentes de pagamento ao LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – CASOS OMISSOS:

Os casos omissos serão resolvidos em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/21, na Lei nº 8.245/91 e com os princípios gerais de direito.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

As partes contratantes sujeitam-se expressamente aos dispositivos legais tanto compulsórios como facultativos que regem a matéria de locação, quando não explicitados no presente contrato.

§ 1º- O Extrato do presente Contrato será publicado no mural e no site do Município, pelo **LOCATÁRIO**, em cumprimento ao disposto no art. 94, da Lei nº 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO:

Fica eleito o Foro da Comarca de Rodeio Bonito/RS, para dirimir todas as questões que advirem do presente contrato ou de seu objeto.



ESTADO RIO GRANDE DO SUL
MUNICIPIO RODEIO BONITO

E por estarem desta forma justos e Contratados, firmam o presente com 02 (duas) testemunhas, em 03 (três) vias de igual teor e forma, sem emendas e rasuras, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

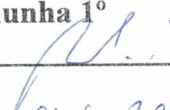
Rodeio Bonito – RS, 24 de setembro de 2026.


MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO - RS
Locatário


MARISA ELISETE LANDFELDT
DA SILVA
Locador


Letícia Mayane da Silva Pint
Fiscal do Contrato

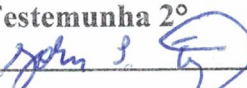
Testemunha 1º



CPF:

045 382 659 85

Testemunha 2º



CPF:

040 776 300 70


De acordo em data supra
Procuradora Jurídica
Paula Geisa Pena
OAB/RS 100.531