

CONTRATO Nº 03/2023
TIPO: LOCAÇÃO

De um lado, Nelson Recalcati, Rua Júlio de Castilhos, nº 688, Centro, na cidade de Rodeio Bonito/RS, inscrito no CPF sob o nº 944.641.979-49, neste ato representado pelo Sr. Nelson Recalti, RG nº 13/R - 2358343, CPF nº 944.641.979-49, com domicílio na Rua Arno Adolf Gregori, nº 120, bairro Piratini, 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, representada neste ato pela Prefeita Municipal Em Exercício **Sra. Marcia Beatriz Vedana**, brasileira união estável, residente e domiciliada a rua Assis Brasil, nº 315, Centro, na cidade de Rodeio Bonito/RS, 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 8.666/93, e tendo em vista o que consta no Processo Licitatório nº 192/2022, Chamamento Público nº 02/2022 e Dispensa de Licitação 02/2023, 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 na Rua Júlio de Castilhos, nº 688, Centro, na cidade de Rodeio Bonito/RS, medindo 336,25 m², registrado no Ofício do Registro de Imóveis de Rodeio Bonito/RS, matrícula nº 6.116, ficha 01.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE:

A locação objeto do presente contrato tem por finalidade de melhor atendimento tendo em vista o aumento de atendimentos e necessidades de salas com espaço físico adequado para os atendimentos de saúde.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO:

O prazo da locação será de 12 (doze) meses, sendo a vigência contada a partir da data da assinatura deste instrumento, podendo o contrato ser prorrogado nas hipóteses previstas no inciso II, do art. 57, da Lei Federal nº 8.666/93, limitada a duração total a 48 (quarenta e oito) meses, 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, 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\$ 3.960,00 (três mil e novecentos e sessenta reais) mensais, devendo ser pago até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao mês vencido, diretamente ao **LOCADOR** ou a quem esta designar, sendo que o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** título de locação ora contratada a importância total de R\$ 47.520,00 (quarenta e sete mil e quinhentos e vinte reais).

§ 1º- Além do aluguel, obriga-se o **LOCATÁRIO** ao pagamento das taxas de água, luz, esgotos, etc., que incidirem sobre o imóvel locado.

§ 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:

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

P/A: 2012| 3390391000000 – Locação de Imóveis RV - 40

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGACÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

O **LOCATÁRIO** deverá servir-se do imóvel para o fim previamente convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

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;

Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;

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;

Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, internet, água e esgoto, durante o período de locação; Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

Se durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do LOCATÁRIO, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou rescindir o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava;

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.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

Entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação hidráulica, instalação elétrica, instalação de combate a incêndio, pintura, paredes e sanitário(s) feminino(s) e masculino(s);

Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada;

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

Pagar os impostos (IPTU, dentre outros) incidentes sobre o imóvel;

Incorrer nas despesas relacionadas com: a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel; b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação;

Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Lei 8.666/93 e suas alterações, para comprovação sempre que necessária junto ao município de Rodeio Bonito - RS;

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;

Responder pelos danos diretamente causados ao município de Rodeio Bonito - RS ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo LOCATÁRIO;

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

O LOCADOR observará as demais disposições previstas na Lei Federal nº 8.245/91;

O LOCADOR responderá pelos débitos de energia elétrica, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual; Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem. Arcar com as despesas de prêmio de seguro contra fogo e intempéries da estrutura física do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA – FISCALIZAÇÃO:

A fiscalização do perfeito cumprimento do objeto deste Contrato ocorrerá por conta da CONTRATADA, cabendo-lhe integralmente os ônus decorrentes e já incluídos no valor do Contrato, sem prejuízo da fiscalização e supervisão, concomitantemente, por parte do CONTRATANTE, conforme art. 67, da Lei nº 8.666/93, que a realizará por um representante especialmente designado.

§ 1º - Quaisquer exigências do LOCATÁRIO, resultantes da sua fiscalização, deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR, desde que estejam de acordo com o exigido no Edital referente ao Chamamento Público nº 02/2022, e seus anexos.

§ 2º - A servidora Janaina Conzatti de Pelegrin, é nomeada como fiscal do presente contrato.

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 previsão técnico-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 8.666/93, 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. 61, § Único, da Lei nº 8.666/93.

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.

E, por estarem assim de acordo, firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas instrumentais abaixo assinadas.

Rodeio Bonito – RS, 11 de janeiro de 2023.

MUNICÍPIO DE RODEIO BONITO - RS
Locatário

NELSON RECALTI
Locador

Janaina Conzatti de Pelegrin
Fiscal do Contrato

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

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