



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDA ALTA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 027/2025
INEXIGIBILIDADE Nº 003/2025
CONTRATO Nº 024/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE CELEBRAM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE RONDA ALTA E ODIR DOMINGOS FACCHI.

LOCATÁRIO: O MUNICÍPIO DE RONDA ALTA, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrição no CNPJ nº 87.711.503/0001-53, com sede na Praça Mose Mísio, s/nº, representado pelo seu Prefeito Municipal **MARCOS MIGUEL BEUX**, brasileiro, casado, portador do CPF nº 900.***.060-** e RG nº 30**13**92, residente e domiciliado em Ronda Alta/RS.

LOCADOR: ODIR DOMINGOS FACCHI, portador do CPF nº 213.***.270-**, RG nº 20**39**84, residente e domiciliado na Rua Juvêncio Rodrigues da Silva, nº 318, Bairro São Cristóvão, no Município de Ronda Alta – RS.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. Constitui objeto do presente contrato a Locação de imóvel (galpão) com área de 300 m² para servir de depósito para a Secretaria Municipal de Educação e Desporto.

O LOCADOR é legítimo proprietário de um imóvel localizado na Rua Juvêncio Rodrigues da Silva, nº 374, em Ronda Alta/RS, Matrícula nº 008, parte Lote Rural INCRA 868.167.017.825, com Carta de Habite-se nº 110/2022, com área total de 300 m², com instalações elétricas e hidráulicas em perfeitas condições de uso.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO

1. Pela execução do objeto deste Contrato, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o valor de R\$ 3.036,00 (três mil e trinta e seis reais) mensais.
2. O pagamento será efetuado até o décimo dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço.
3. O pagamento será feito através de depósito bancário em conta corrente ou poupança em nome do Locador, mensalmente, nas agências do Banco do Brasil, Banrisul, Sicredi, Caixa ou outra a ser informada, através dos Recursos Orçamentários correspondentes.
4. Os valores referidos não incluem despesas com água e luz. O IPTU, taxa de lixo e seguro, ficam sob responsabilidade do Locador o pagamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO REAJUSTE

1. O prazo do presente contrato é de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal regulamentada pelo art. 107 da Lei nº 14.133/214.
2. No caso de a execução contratual ultrapassar o prazo de 12 (doze) meses, poderá ser concedido, mediante pedido formal do LOCADOR e interesse da Administração, reajuste ao preço proposto tendo como indexador a variação do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) ou IGPM, aquele que melhor atender ao interesse da Administração Pública, medida no período.
3. Conforme previsto na Lei Federal nº 14.133/21, em seu Artigo 92, § 3º, a data base para reajuste do contrato é vinculada à data do orçamento estimado.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDA ALTA

CLÁUSULA QUARTA – DOS PRAZOS

1. A vigência do presente Contrato será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, caso necessário, nos termos da Lei 14.133/2021, desde que devidamente justificado.
2. Este contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal regulamentada pelo art. 107 da Lei nº 14.133/21, mediante demonstração de que as condições e os preços permanecem vantajosos para o locatário, permitindo-se ainda, eventuais negociações entre as partes.

CLÁUSULA QUINTA– DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

1. São obrigações do LOCATÁRIO:
 - 1.1. Será responsável pela observância às leis, decretos, regulamentos, portarias e demais normas legal, direta e indiretamente aplicáveis ao contrato.
 - 1.2. Responsabilizar-se pela lavratura do respectivo contrato, com base nas disposições da Lei nº 14.133/21.
 - 1.3. Assegurar os recursos orçamentários e financeiros para custear a prestação.
 - 1.4. Processar e liquidar o pagamento mensal referente ao aluguel.
 - 1.5. Comunicar imediatamente o LOCADOR qualquer irregularidade manifestada na prestação dos serviços.
 - 1.6. Aplicar penalidades por descumprimento das condições estabelecidas neste contrato.
 - 1.7. Zelar para que durante a vigência do Contrato sejam cumpridas as obrigações assumidas por parte do LOCADOR, bem como sejam mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na prestação.
 - 1.8. Acompanhar, controlar e avaliar a prestação, através da unidade responsável por esta atribuição.
 - 1.9 O LOCATÁRIO é responsável pelas despesas com água e luz, ficando sob sua responsabilidade o pagamento das mesmas.
 - 1.10 O LOCATÁRIO poderá suspender o pagamento do aluguel do imóvel se as condições de funcionalidade do mesmo forem prejudicadas, até que sejam tomadas as devidas providências para o seu bom funcionamento.
 - 1.11 Obriga-se o LOCATÁRIO a não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria sem autorização expressa do LOCADOR.
 - 1.12 Obriga-se o LOCATÁRIO a não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação.
 - 1.13 No caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo LOCADOR, repor, por ocasião da entrega efetiva do imóvel, seu estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização, a não ser pelas benfeitorias úteis e necessárias.
 - 1.14 Quando encerrado ou rescindido o presente contrato de locação, caberá ao LOCATÁRIO restituir o imóvel em condições adequadas de uso, pintura, conservação, higiene e manutenção.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

1. São obrigações do LOCADOR:
 - 1.1. O LOCADOR se obriga a fornecer o local, com acesso total para a Administração Municipal utilizar durante todo o período de vigência do contrato.
 - 1.2. O LOCADOR se compromete a não se desfazer do imóvel durante a vigência do contrato, sem prévio aviso e acordo com a Administração Municipal.
 - 1.3. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na inexigibilidade de licitação.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDA ALTA

1.4. As despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro serão por conta do LOCADOR.

1.5. O LOCADOR é responsável pelo pagamento do IPTU, taxa de lixo e seguro. As partes tem como justo e contratado que o pagamento do Imposto Predial do imóvel locado ficará por conta do LOCADOR durante o período de vigência deste contrato, ficando, desde já autorizado o município a proceder, por ocasião de seus vencimentos, seu desconto quando do pagamento do aluguel, acaso ainda não pago.

1.6 Facultar ao LOCADOR ou a seu representante legal a examinar ou vistoriar o imóvel sempre que para tanto for solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado a venda, permitir que interessados o visitem; no caso de venda, deve-se respeitar o direito de preferência do LOCATÁRIO, bem como respeitar o prazo de locação, em caso de venda para terceiros.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA FISCALIZAÇÃO

1. A execução do presente contrato será acompanhada e fiscalizada por representante do LOCATÁRIO, na figura da Coordenadora Pedagógica, Rafaela Perin Galiotto.

Parágrafo único: A responsabilidade de que trata o caput desta cláusula não exclui ou reduz a responsabilidade do LOCADOR por danos causados direta ou indiretamente ao LOCATÁRIO e a TERCEIROS.

2. Dentre as responsabilidades do fiscal, está a necessidade de anotar, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, inclusive quando de seu fiel cumprimento, determinando o que for necessário para a regularização de eventuais faltas ou defeitos observados.

3. Fica designado como Gestor do presente contrato, a Secretária Municipal de Educação e Desporto, Andreia Scarpin Noetzold.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO

1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta das seguintes dotações orçamentárias:

Secretaria Municipal de Educação e Desporto

0701 12 361 0082 1007 449052 42 00 00 00 1500

CLÁUSULA NONA– EXTINÇÃO DO CONTRATO

1. O presente contrato poderá ser extinto conforme o Artigo 138 da Lei Federal nº 14.133/21, sendo:
I - determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

II - consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;

III - determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

§ 1º A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

§ 2º Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, o contratado será ressarcido pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido e terá direito a:

I - devolução da garantia;

II - pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção;

III - pagamento do custo da desmobilização.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDA ALTA

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS PENALIDADES

1. A CONTRATADA, conforme os Artigos 155 e 156 da Lei Federal nº 14.133/21, estará sujeita às seguintes penalidades

1.1. Advertência, no caso de inexecução parcial do contrato, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

1.2. Multa, no percentual de 20% do valor do contrato, que poderá ser cumulada com a advertência, o impedimento ou a declaração de inidoneidade de licitar ou de contratar.

1.3. Impedimento de licitar e de contratar com o CONTRATANTE, pelo prazo de até 3 (três) anos, nas seguintes hipóteses:

1.3.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano ao Município, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo.

1.3.2. Dar causa à inexecução total do contrato.

1.3.3. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame.

1.3.4. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado.

1.3.5. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta.

1.3.6. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado.

1.4. Declaração de inidoneidade de licitar e contratar com qualquer órgão público da Administração Federal, Estadual, Distrital ou Municipal, direta ou indireta, pelo prazo de 3 (três) a 6 (seis) anos, nas seguintes situações:

1.4.1. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato.

1.4.2. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato.

1.4.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza.

1.4.4. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação.

1.4.5. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

2. Na aplicação das sanções serão considerados:

2.1. A natureza e a gravidade da infração cometida.

2.2. As peculiaridades do caso concreto.

2.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes.

2.4. Os danos que dela provierem para o CONTRATANTE.

2.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

3. Na aplicação das sanções previstas nesta cláusula, será oportunizado ao LOCADOR defesa, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da sua intimação.

4. A aplicação das sanções de impedimento e de declaração de inidoneidade requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão designada pelo CONTRATANTE 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.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDA ALTA

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– DO EMBASAMENTO LEGAL

1. O presente contrato está embasado no **Processo Administrativo nº 027/2025, Inexigibilidade nº 003/2025** e na Lei Federal nº 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - POSSIBILIDADE DE ASSINATURA DIGITAL

1. Acordam as partes que o presente instrumento pode ser assinado com a utilização de ferramentas de assinaturas e a validade eletrônica, bem como as assinaturas e a página de certificação, que tornar-se-ão parte integrante deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DO FORO

Elegem as partes, independentemente de qualquer outro por mais privilegiado que for, o Foro da Comarca de Ronda Alta/RS para dirimir qualquer dúvida ou questão do presente contrato.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente em três vias de igual teor e forma, para igual distribuição, para que produza seus efeitos legais.

Ronda Alta - RS, 04 de fevereiro de 2025.

MUNICÍPIO DE RONDA ALTA – RS
MARCOS MIGUEL BEUX
Prefeito Municipal
Locatário

ODIR DOMINGOS FACCHI
Locador

GESTOR DO CONTRATO
Andreia Scarpin Noetzold
Secretário Municipal de Educação e Desporto

FISCAL DO CONTRATO
Rafaela Perin Galiotto
Coordenadora Pedagógica

Everson Luiz Pandolfi
OAB/RS n ° 28.733
Assessor Jurídico