



# Estado do Rio Grande do Sul

## PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDA ALTA

**PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 027/2025  
INEXIGIBILIDADE N° 003/2025  
CONTRATO N° 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 n° 87.711.503/0001-53, com sede na Praça Mose Míssio, s/nº, representado pelo seu Prefeito Municipal **MARCOS MIGUEL BEUX**, brasileiro, casado, portador do CPF n° 900.\*\*\*.060-\*\* e RG n° 30\*\*13\*\*92, residente e domiciliado em Ronda Alta/RS.

**LOCADOR: ODIR DOMINGOS FACCHI**, portador do CPF n° **213. \*\*\*.270-\*\***, RG n° 20\*\*39\*\*84, residente e domiciliado na Rua Juvêncio Rodrigues da Silva, n° 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 m<sup>2</sup> 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, n° 374, em Ronda Alta/RS, Matrícula n° 008, parte Lote Rural INCRA 868.167.017.825, com Carta de Habite-se n° 110/2022, com área total de 300 m<sup>2</sup>, 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 n° 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 n° 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, reparar, 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 Secretaria 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 resarcido 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 nº 28.733**  
**Assessor Jurídico**