



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 134/2018

1 DAS PARTES:

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO - RS, pessoa jurídica de direito público, com sede administrativa sita na Rua Coronel Júlio Pereira dos Santos, n.º 465, Santo Augusto-RS, inscrito no CNPJ n.º 87.613.105/0001-02, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Sr. **Naldo Wiegert**, brasileiro, casado, portador do CPF n.º 083.748.990-34, Carteira de Identidade n.º 4008623144, residente e domiciliado na Rua São João, n.º 532, Bairro Floresta, na cidade de Santo Augusto-RS.

LOCADOR: MARIO CESAR POLO, pessoa física, brasileiro, médico, solteiro, inscrita no CPF n.º 518.994.349-68, portador da Carteira de Identidade n.º 33375867, residente e domiciliado na Av. do Comércio, n.º 870, Bairro Centro, na cidade de Santo Augusto-RS.

2 DO OBJETO:

2.1 Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de 1.100,00m² de área construída, tipo pavilhão, com estrutura de concreto armado e cobertura com telhas de zinco, com vão interno livre de pilares, destinado à garagem para acomodar veículos oficiais, equipamentos e outros materiais, correspondente a parte do imóvel com área total de 2.533,00m² e 1.336,25m² de área construída, localizado na Rua Tiradentes, n.º 336, Bairro Centro, matriculado sob o n.º 16.576, do R.I. de Santo Augusto.

2.2 O LOCADOR declara ser legítimo detentor e proprietário do imóvel que dá ao LOCATÁRIO, em locação.

3 DAS DEMAIS CONDIÇÕES:

3.1 O LOCATÁRIO obriga-se:

- a) Pagar o aluguel da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, apontando, por escrito, no caso de eventuais defeitos existentes;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Realizar reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do valor do aluguel;
- g) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h) Não realizar no imóvel ora locado, além das especificadas, qualquer obra ou benfeitoria sem o prévio consentimento do LOCADOR;
- i) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- j) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo;
- k) Pela guarda e segurança dos bens recolhidos junto ao imóvel locado;
- l) Arcar com as despesas de manutenção e conservação das instalações, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

3.2 O LOCADOR obriga-se a:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Dispor do pátio externo pavimentado para estacionamento e acesso à área construída;
- c) Prestar todos os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente;
- d) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f) Atender prontamente as exigências da fiscalização, inerentes ao objeto do Contrato, sem quaisquer ônus adicionais ao LOCATÁRIO;
- g) Responder, integralmente, por perdas e danos que vier a causar ao LOCATÁRIO, ao abrigado ou a terceiros em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou dos seus prepostos, independentemente de outras cominações contratuais ou legais a que estiver sujeita;
- h) Aceitar, nas mesmas condições, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários;
- i) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- j) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), despesas de energia elétrica e água e demais taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- k) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas hidráulico e a rede elétrica do imóvel;
- l) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- m) Não alienar o imóvel enquanto vigente o contrato de locação, sem prévia notificação do LOCATÁRIO.

“NÃO USE DROGAS, DOE ÓRGÃOS, DOE SANGUE: SALVE VIDAS”

1



Estado do Rio Grande do Sul – SANTO AUGUSTO

Secretaria Municipal de Administração

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

compras@santoaugusto.rs.gov.br – Fone 55 37815239

4 DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO:

4.1 O prazo de vigência do presente contrato será de **12 (doze) meses**, com início em **18 de julho de 2018** e encerramento em **18 de julho de 2019**, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

4.1.1 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo Aditivo, no interesse do LOCATÁRIO e LOCADOR.

5 DO VALOR:

O valor do aluguel mensal é de **R\$ 4.300,00 (quatro mil e trezentos reais)**, perfazendo o valor total para 12 (doze) meses de **R\$ 51.600,00 (cinquenta e um mil reais e seiscentos reais)**.

6 DO PAGAMENTO:

6.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, por meio de ordem bancária, na agência e conta indicada pelo LOCADOR, mediante a expedição do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente, devidamente atestado pelo(s) fiscal(is) e ratificado pelo(a) Secretário(a) da pasta, dando conta do recebimento e do cumprimento das condições estipuladas neste Contrato.

6.2 Como condição para pagamento e anterior ao encaminhamento do documento fiscal à Secretaria de Finanças para pagamento, o Fiscal Administrativo deverá verificar a conformidade das informações do documento fiscal com os dados do presente Contrato, atestar a sua autenticidade e ainda, anexar a seguinte documentação, a ser solicitada ao LOCADOR:

- a) Certidão Conjunta Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa para com a Fazenda Federal;
- b) Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa para com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço-FGTS e
- c) Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Trabalhistas-CNDT.

6.3 No caso de incorreções da documentação os mesmos serão restituídos ao LOCADOR para as correções necessárias, não respondendo o LOCATÁRIO por quaisquer encargos resultantes de atrasos na liquidação dos pagamentos correspondentes.

6.4 Não será efetuado qualquer pagamento ao LOCADOR enquanto perdurar pendência de liquidação de obrigações em virtude de penalidades ou inadimplência contratual, podendo o Município reter do valor da fatura a importância devida, até a regularização de suas obrigações sociais, trabalhistas ou contratuais.

6.5 Os pagamentos em atraso, somente serão corrigidos monetariamente, caso derivar de culpa do Município. Neste caso, incidirá correção calculada pela variação do IPCA-Índice de Preços ao Consumidor Amplo a ser aplicado sobre o total do débito em atraso.

7 DO REAJUSTE:

7.1 Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a 12(doze) meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.1.1 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

8 DAS DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS:

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município deste exercício, na seguinte dotação: 3390/22-65.

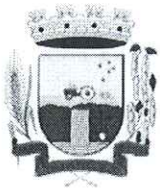
9 DA FISCALIZAÇÃO:

9.1 O acompanhamento e a fiscalização do objeto deste Contrato será exercida pelos Fiscais de Contrato, abaixo designados aos quais compete acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar o cumprimento do objeto, bem como dirimir e desembaraçar quaisquer dúvidas e pendências que surgirem, determinando o que for necessário à regularização das faltas, falhas, problemas ou defeitos observados, conforme determina o Art. 67, da Lei Federal nº 8.666/1993 e alterações e o Decreto Executivo nº 3.951, de 16 de maio de 2018.

Fiscal Titular/Suplente: Cristiano Schirmer/Antonio Augusto Stival

9.2 Caberá ao LOCADOR atender prontamente e dentro do prazo estipulado pela fiscalização quaisquer exigências inerentes ao objeto deste Contrato, sem que disso decorra qualquer ônus extra para o Município, não implicando essa atividade de acompanhamento e fiscalização qualquer exclusão ou redução da responsabilidade do LOCADOR, que é total e irrestrita em relação ao objeto, inclusive perante terceiros, respondendo a mesma por qualquer falta, falha, problema, irregularidade ou desconformidade observada durante a locação.

“NÃO USE DROGAS, DOE ÓRGÃOS, DOE SANGUE: SALVE VIDAS”



Estado do Rio Grande do Sul – SANTO AUGUSTO

Secretaria Municipal de Administração

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

compras@santoaugusto.rs.gov.br – Fone 55 37815239

10 DO PROCESSO DE DISPENSA:

O presente contrato resulta do processo de **Dispensa de Licitação nº 026/2018, de 17 de julho de 2018 (Processo Administrativo nº 106/2018), com base no Art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8666/93 e alterações.**

11 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

11.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) Multa:

b.1) Moratória de até 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

b.2) Compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do Contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Santo Augusto-RS, pelo prazo de até 02(dois) anos;

d) 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 sempre que o LOCADOR ressarcir ao LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

11.2 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

11.3 Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, a parte que, em razão do presente contrato: tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos ou demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO em virtude de atos ilícitos praticados.

11.4 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei Federal nº 8.666/93 e alterações.

11.5 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.

11.6 As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do LOCADOR, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa Do Município e cobrados judicialmente.

11.7 A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

12 DA RESCISÃO:

12.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.2 A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

12.3 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no Art. 78 da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.4 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do Art. 78 da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

12.5 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do Art. 78 da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações, ao LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

12.5.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) aluguéis, proporcional ao período de cumprimento do contrato, conforme prevê o Art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91 e alterações e o Art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

“NÃO USE DROGAS, DOE ÓRGÃOS, DOE SANGUE: SALVE VIDAS”



Estado do Rio Grande do Sul – SANTO AUGUSTO

Secretaria Municipal de Administração

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

compras@santoaugusto.rs.gov.br – Fone 55 37815239

12.6 O contrato também poderá ser rescindido caso o LOCADOR alienar o imóvel durante o prazo de locação, devendo o LOCADOR notificar o LOCATÁRIO, com antecedência de no mínimo de 90 (noventa) dias para a desocupação do imóvel.

12.7 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

12.8 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13 DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO:

O objeto poderá ser alterado (acrescido ou suprimido) por aditivo contratual no interesse público, nos termos do Artigo 65, § 1º da Lei 8666/93.

14 DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS:

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei Federal nº 8.245/91 e alterações e, subsidiariamente na Lei Federal nº 8.666/93 e alterações, bem como, no Decreto Executivo nº 3.951, de 16 de maio de 2018 e demais regulamentos e normas administrativas, atinentes ao objeto do presente, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

15 DO FORO:

As partes, de pleno e comum acordo, elegem o Foro da Comarca de Santo Augusto, para dirimir quaisquer litígios, decorrentes do presente, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por se acharem plenamente justos e contratados, firmam o presente em quatro (3) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

Santo Augusto-RS, 18 de julho de 2018.

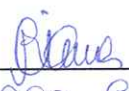

Lurdes Gonzatto
Assessora Jurídica
OAB/RS 55.170


NALDO WIEGERT
Prefeito Municipal
LOCATÁRIO

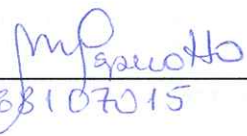

MARIO CESAR POLO
LOCADOR

Testemunhas:

CPF


000 928 840 67

CPF


40468107015