

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 028/2024 DE 01 DE ABRIL DE 2024.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DO MUNICÍPIO. QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BOM JESUS DO OESTE, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E, DE OUTRO LADO, ONEIDE ROEDER, NA FORMA ABAIXO.

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, de um lado, a PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DO OESTE, CNPJ/MF: nº 01.594.009/0001-30, localizada na Av. Nossa Senhora de Fátima nº 120 — Centro, nesta cidade, através do Prefeito Municipal Sr. Airton Antônio Reinehr, brasileiro, casado, portador do CI sob nº. 12R – 1.835.845 do CPF nº 569.504.709-91, doravante denominado simplesmente de **CONTRATANTE/LOCATÁRIO**, e do outro lado,

A Sra. **ONEIDE ROEDER**, brasileira, residente na Av. Planalto, Centro, Município de Bom Jesus do Oeste SC, inscrita no CPF nº 782.037.169-20 e RG: nº 2.436.275 SESPSP/SC, denominada simplesmente **LOCADORA**, independentemente de transcrição na parte em que com este não conflitar, submetem-se ao que dispõem o art. 37^o e seguintes da Constituição Federal, as Leis números 14.133/2021, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à espécie, para, entre si, pactuarem o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, na forma e nas condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO — O presente contrato tem por objeto a locação de 01 (um) imóvel sala comercial com área de 64,54 m² na zona urbana da cidade, servido pelas redes públicas de água, , energia elétrica, localizado na Rua: La Salle, nº 455, Centro, na cidade de Bom Jesus do Oeste, de propriedade da LOCADORA, destinar-se-á ao funcionamento do Conselho Tutelar Municipal.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS - A locação será prestada em regime de execução indireta, empreitada por preço unitário, pagamento por preço mensal.

Parágrafo único — Enquanto perdurar a presente locação será de responsabilidade do LOCATÁRIO a manutenção do imóvel locado, devendo, assim, se necessário, contratar, supervisionar e remunerar pessoa encarregada de algum reparo a ser



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BOM JESUS DO OESTE

Av. Nossa Senhora de Fátima, 120
Fone/Fax: (0 **49) 3363 0200 / 3363 0201 / 3363 0041
CNPJ 01.594.009/0001-30

CEP 89.873-000

efetuado no imóvel objeto desta locação, podendo o LOCATÁRIO rever as condições deste contrato, e até mesmo rescindi-lo, se entender necessário, devendo comunicar previamente a LOCADORA.

CLÁUSULA TERCEIRA: DAS BENFEITORIAS - Quaisquer benfeitorias que possam causar mudança na estrutura ou estética do prédio, somente serão efetuadas após expressa autorização da LOCADORA e ficarão incorporadas ao mesmo, não tendo o LOCATÁRIO direito a qualquer indenização, reembolso, restituição, devolução ou retenção, podendo levantá-las, desde que não haja dano na estrutura predial.

CLÁUSULA QUARTA: DA SUBLOCAÇÃO - O LOCATÁRIO não poderá fazer a cessão da locação, a sublocação ou o empréstimo do imóvel locado sem o consentimento, por escrito, da LOCADORA.

CLÁUSULA QUINTA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA:

5.1 - São Obrigações da Locadora, sem prejuízo das demais obrigações constantes nas demais cláusulas e por imposição legal:

5.1.1 - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nos autos do processo em questão, do projeto básico e sua proposta;

5.1.2 Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços;

5.1.3 - Realizar ou permitir as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura;

5.1.4 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

5.1.5 - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

5.1.6 - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

5.1.7 Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

5.1.8 - Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada à quitação genérica;

5.1.9 - Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BOM JESUS DO OESTE

Av. Nossa Senhora de Fátima, 120
Fone/Fax: (0 **49) 3363 0200 / 3363 0201 / 3363 0041
CNPJ 01.594.009/0001-30

CEP 89.873-000

5.1.10 – Deixar pontos individuais para o imóvel de Luz e Água para que sejam transferidas as faturas ao município. Em caso de impossibilidade de transferir a titularidade, a mesma deve ser paga pela locadora até sua regularização.

5.11- Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

5.1.12 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

CLÁUSULA SEXTA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

6.1 - São obrigações do LOCATÁRIO:

6.1.1 - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

6.1.2 - Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conserva-lo como se seu fosse;

6.1,3 - Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

6.1.4 - Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

6.1.5 - Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

6.1.6 - Consentir com a realização de reparos urgentes a cargo da LOCADORA, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26^o da Lei n^o 8.245, de 1991,

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

6.1.8 - Pagar as despesas de telefone, de consumo de energia elétrica e consumo de água, desde que existam pontos individuais para transferência das faturas a Locatária. Em caso de impossibilidade de



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BOM JESUS DO OESTE**

Av. Nossa Senhora de Fátima, 120
Fone/Fax: (0 **49) 3363 0200 / 3363 0201 / 3363 0041
CNPJ 01.594.009/0001-30

CEP 89.873-000

transferência das faturas, as mesmas deverão ser pagas pela Locadora enquanto perdurarem os fatos impeditivos.

6.1.9 - Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

6.1 – Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

6.1.11 - Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

6.1 .12 - Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

CLÁUSULA SÉTIMA: DOS TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS - As taxas e impostos que venham a incidir sobre o imóvel durante o período da locação serão pagos pela LOCADORA, conforme dispõe o art. 22^o, VIII da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA OITAVA: DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DO IMÓVEL - O LOCATÁRIO declara que visitou e examinou previamente o imóvel locado, encontrando-o conforme os termos de vistoria, e pelo LOCATÁRIO e que será automaticamente parte integrante do presente contrato, no qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes, aceitando-os e obrigando-se, a partir daí, zelar pelo que nele contiver e fazer, de imediato e por sua conta, todos os reparos dos estragos provenientes do uso normal no curso da locação, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias.

Parágrafo Primeiro — É assegurado a LOCADORA o direito de vistoriar o imóvel diretamente ou por seu mandatário, mediante combinação prévia.

CLÁUSULA NONA: DOS INDÍCES APLICÁVEIS — Em caso de renovação do presente contrato de locação, que não exceder o prazo determinado por lei para revisão do locativo, será aplicado, tão somente, o índice encontrado para variação do INPC, no período estipulado na cláusula décima primeira deste instrumento, computando-se, em qualquer hipótese, o reajuste ocorrido dentro do prazo contratual, aplicando-se, no que couber, o princípio da livre negociação, obedecido os limites legais e de conformidade com a Lei 8.245/91 e alterações vigentes à época do ato renovatório e a Lei 8666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA: DO VALOR - **O valor mensal é de R\$ 823,00 (oitocentos e vinte e três reais)**, cujo pagamento, o LOCATÁRIO se comprometerá a fazer até décimo dia do mês subsequente ao vencido. O valor global da locação pelo período de 12 meses será de R\$ 9.876,00 (nove mil oitocentos e setenta e seis reais).



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BOM JESUS DO OESTE

Av. Nossa Senhora de Fátima, 120
Fone/Fax: (0 **49) 3363 0200 / 3363 0201 / 3363 0041
CNPJ 01.594.009/0001-30

CEP 89.873-000

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA DURAÇÃO DA LOCAÇÃO - A vigência do contrato será por 12 (doze) meses, a partir do dia 01 de abril de 2024, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante celebração do competente Termo Aditivo.

Parágrafo Primeiro — caso a LOCADORA queira a desocupação do imóvel no final do contrato, informará, por escrito, ao LOCATÁRIO, com antecedência nunca inferior a 60 (sessenta) dias do prazo de vigência deste contrato, por outro lado, caso silencie e for do interesse do LOCATÁRIO permanecer no imóvel, por prazo superior a trinta dias, pagará o valor mensal do contrato e notificará a LOCADORA, seu interesse em renovar o contrato de locação, nas mesmas condições ajustadas.

Parágrafo Segundo — Se, ao final do prazo contratado, a LOCADORA tiver demonstrado interesse na retomada do imóvel locado e o LOCATÁRIO entender que o término da locação poderá trazer prejuízos para a população, os CONTRATANTES serão obrigados a manter a locação por período não superior a 180 (cento e oitenta) dias, com pagamento mensal igual ao que vinham recebendo.

Parágrafo Terceiro — No caso de ultrapassar o período indicado no parágrafo anterior, o reajuste se dará conforme índice anual do INPC ou outro que o substitua, para que permaneça o equilíbrio contratual.

Parágrafo Quarto — Na hipótese de prorrogação da vigência do contrato em questão, a contratada deverá apresentar em 60 (sessenta) dias antes do vencimento deste, os documentos exigidos de acordo com a Lei Federal n. 14.133/2021 e demais normas atinentes ao feito exigidos pelo setor de contratos, sob pena de suspensão do pagamento do aluguel no período de pendência da prorrogação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DO COMODATO E DOS EQUIPAMENTOS - Por razão do presente contrato, a LOCADORA informa e declara a inexistência de bens guarnecendo o imóvel.

Parágrafo Quarto — Na hipótese de prorrogação da vigência do contrato em questão, a contratada deverá apresentar em 60 (sessenta) dias antes do vencimento deste, os documentos exigidos de acordo com a Lei Federal n. 14.133/2021 e demais normas atinentes ao feito exigidos pelo setor de contratos, sob pena de suspensão do pagamento do aluguel no período de pendência da prorrogação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DO COMODATO E DOS EQUIPAMENTOS - Por razão do presente contrato, a LOCADORA informa e declara a inexistência de bens guarnecendo o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DAS PENALIDADES A inobservância pela LOCADORA de cláusula ou obrigação constante deste contrato, ou do dever originado de norma legal ou regulamentar



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BOM JESUS DO OESTE

Av. Nossa Senhora de Fátima, 120
Fone/Fax: (0 **49) 3363 0200 / 3363 0201 / 3363 0041
CNPJ 01.594.009/0001-30

CEP 89.873-000

pertinente, autorizará ao LOCATÁRIO, garantida a prévia defesa, a aplicar, em cada caso, as sanções previstas na Lei n. 14.133/2021 e demais normas atinentes ao feito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA RESCISÃO - os motivos ensejadores da rescisão contratual estão previstos na Lei 14.133/2021 podendo a Administração rescindi-lo unilateralmente conforme dispõe o art. 58, II da citada lei.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DAS ALTERAÇÕES - Qualquer alteração do presente CONTRATO, fora as possibilidades que constam neste instrumento, será objeto de Termo Aditivo, na folha da legislação referente à licitação e contratos administrativos, havendo ainda, a possibilidade de alteração por apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO - A fiscalização e acompanhamento da execução do presente contrato serão feitos pela servidora municipal Sra. Claisa Roessler Bohrer, ocupante do cargo de Assistente Social, devidamente designada neste ato, que anotarás em registro próprio todas as ocorrências, determinando o que for necessária regularização das faltas ou defeitos observados as disposições da Lei 14.133/2021.

Parágrafo primeiro A fiscalização de que se trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA pelos danos causados ao CONTRATANTE ou a terceiros resultantes de ação ou omissão culposa ou dolosa nos termos da legislação referente à licitação contratos administrativos e demais normas pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DA PUBLICAÇÃO - O presente contrato será publicado, por extrato, no Diário Oficial dos Municípios ou outro órgão que venha a substituí-lo, no prazo de lei.

Parágrafo único — O extrato conterá os seguintes elementos: número, espécie e valor do contrato e nomes dos contratantes e signatários; resumo do objeto; crédito pelo qual correrá a despesa e número, data e valor do documento administrativo-financeiro correspondente; prazo de vigência e data da assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DAS DESPESAS COM TARIFAS E TAXAS PÚBLICAS - As despesas energia elétrica, telefone e água, caso haja pontos individualizados, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, a partir do momento que a municipalidade ocupar o imóvel.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BOM JESUS DO OESTE

Av. Nossa Senhora de Fátima, 120
Fone/Fax: (0 **49) 3363 0200 / 3363 0201 / 3363 0041
CNPJ 01.594.009/0001-30

CEP 89.873-000

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: CONTABILIZAÇÃO - As despesas decorrentes deste contrato correrão à conta da Dotação Orçamentária, com recursos próprios.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DO FORO COMPETENTE - As partes elegem o Foro da Comarca de Modelo - SC, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir questões oriundas do presente CONTRATO que não puderem ser resolvidas pelos contratantes.

E, para firmeza e como prova de assim haverem, entre si, ajustado e contratado, é lavrado o presente instrumento de Contrato que, depois de lido e achado de acordo, será assinado pelas partes CONTRATANTES e pelas testemunhas abaixo, dele sendo extraídas as necessárias cópias que terão o mesmo valor do original.

Bom Jesus do Oeste, 01 de Abril de 2024.

Airton Antonio Reinehr
Prefeito Municipal

Oneide Roeder
Contratado

Testemunhas

Walter Naujorks
Sec. Mun. de Administração

Claisa Roessler Bohrer
Assistente Social
Fiscal do Contrato

Silvana Garghetti
Assessoria Jurídica - OAB/SC 37.753