

## CONTRATO DE LOCAÇÃO N° 0191/2024

O MUNICÍPIO DE XANXERÊ, Estado de Santa Catarina, com sede a Rua Dr. José de Miranda Ramos, nº 455, inscrito no CNPJ sob nº 83.009.860/0001-13, através do **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, CNPJ/MF sob o nº 11.431.387/0001-57, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Sr. **OSCAR MARTARELLO**, portador da R.G. nº 1692088 SSP/SC e CPF sob o nº 461.817.769-15, brasileiro, residente e domiciliado nesta cidade de Xanxerê-SC, denominado para este instrumento particular simplesmente de **LOCATÁRIO** e do outro lado:

**VALTER ROCKENBACK**, pessoa física, inscrita no CPF sob o nº 065.657.869-68, e a Sra. **EDILA ROCKENBACK**, inscrita no CPF sob o nº 722.170.069-91 residentes e domiciliados na Rua Marechal Deodoro, Bairro João Batista, nesta cidade de Xanxerê-SC, doravante denominados de **LOCADORES**, de comum acordo e com amparo legal na Lei Federal nº 14.133/2021 e pelo art. 51 da Lei n. 8245/91 (Lei do Inquilinato) firmam o presente que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes: firmam o presente, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:

Tem por objeto o presente contrato a Locação de sala comercial matrícula nº 10.817, situado na Rua Marechal Deodoro, nº 002, Bairro João Batista Tonial, na Cidade de Xanxerê - Santa Catarina, contendo 252,3M<sup>2</sup> de área de construção, em alvenaria, o qual, possui, 8 (oito) salas, 4 (quatro) banheiros de uso comum sendo 2 (dois) deles adaptado para portadores de necessidades especiais e pessoas com mobilidade reduzida, cozinha, fachada em alvenaria, porta de acesso e janelas em vidro e estrutura em alumínio, porcelanato em toda área construída, teto em laje, portas internas em MDF laqueadas na cor branca e vaga de garagem para portadores de necessidades especiais, o referido imóvel visa alocar a sede do Conselho Tutelar do município. conforme Termo de Referência, Parecer Jurídico e demais anexos.

**Subcláusula Única** - Faz parte integrante deste Contrato, independentemente de sua transcrição, as peças constantes do Processo de Licitação nº 0082/2024 - Inexigibilidade nº 0011/2024.

### CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO:

O prazo de vigência da presente locação será de 12 (doze) meses, contados a partir de sua publicação, podendo ser renovado mediante interesse público e acordo entre as partes, através de termo aditivo.

### CLÁUSULA TERCEIRA - DOS PREÇOS:

Pela locação objeto do presente contrato, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, a importância de **R\$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais)** por mês, totalizando a importância de **R\$ 46.800,00 (quarenta e seis mil e oitocentos reais)** anual.

### CLÁUSULA QUARTA - DOS PAGAMENTOS:

O pagamento será efetuado mensalmente conforme cronograma de pagamento constante no Decreto nº 05/2024, através de depósito identificado na Conta Corrente do Locadores.

**Subcláusula Primeira** - O Locatário poderá sustar o pagamento de qualquer parcela, no todo ou em parte, nos seguintes casos:

- Existência de qualquer débito para com este órgão;
- Descumprimento de qualquer um dos dispositivos contidos neste Contrato ou no Processo Licitatório.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE:**

Os valores do presente contrato serão reajustados anualmente mediante acordo entre as partes, pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), bem como, o valor de mercado para locação. Em caso de extinção do referido índice, será aplicado aquele que venha a substituí-lo.

#### **CLÁUSULA SEXTA - CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS**

O MUNICÍPIO obriga-se a conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal, bem como a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme vistoria realizada no início da locação, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Reparos à conta do Locador - Obriga-se o LOCADOR a executar as reparações de que venha a necessitar o imóvel locado, destinadas a repor o mesmo nas condições de habitabilidade, segurança e higiene.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Benfeitorias - O MUNICÍPIO poderá realizar benfeitorias no imóvel locado, com vistas à sua melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem detrimento do imóvel.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - (Direito de Retenção) - O MUNICÍPIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução de benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las ele próprio, bem como no caso de benfeitorias úteis que forem realizadas, desde que autorizadas.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:**

O LOCADOR será responsável:

- I. Caberá ao locador entregar o imóvel limpo, pintado e em perfeito estado de conservação e condições de uso para os fins que se destina.
- II. Obriga-se o Locador a executar as reparações de que venha a necessitar o imóvel locado, destinadas a repor o mesmo nas condições de habitabilidade, segurança e higiene pré-definidos contratualmente.
- III. Cabe ao Locador, informar de imediato ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- IV. Fica de responsabilidade do Locador o pagamento dos tributos municipais e taxas sobre o referido imóvel locado, tais como, **taxas de Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxa de água e esgoto.**
- V. O Locador deverá estar de acordo com eventuais modificações e adequações necessárias ao desempenho das atividades, tais como, possibilidade de colocação de divisórias, adequações de pontos elétricos e de internet, instalação de aparelhos de ar condicionado, dentre outros que se julgar necessário.

#### **CLÁUSULA OITAVA - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:**

O MUNICÍPIO será responsável:

- I. Caberá a Administração Pública efetuar os pagamentos nas datas e condições pactuadas no instrumento contratual.
- II. Responsabiliza-se a Administração em utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública pré-estabelecida no instrumento contratual, mudança de finalidade, dar-se-á somente prévio consentimento do Locador.

- III. Cabe ao Locatário manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização adequadas, realizando nele, por sua conta, obras de reparação de estragos a que der causa.
- IV. A Administração obriga-se a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme vistoria realizada no início do contrato, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.
- V. Levar ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, consentindo com a realização de reparos urgentes, caso se faça necessário.
- VI. Responder pelos débitos de energia elétrica referentes ao período de vigência contratual.
- VII. A Administração procederá a transferência de titularidade da fatura de energia elétrica, realizando o pagamento diretamente a empresa concessionária.
- VIII. Fiscalizar e notificar à contratada a ocorrência de eventuais imperfeições na execução do fornecimento do objeto contratado, para que sejam tomadas providências pertinentes.

**Subcláusula Primeira** - Ao final do contrato, ou em caso de rescisão, o locatário poderá providenciar o desligamento da energia elétrica, caso o locador não transfira as faturas para o nome do proprietário novamente.

#### **CLÁUSULA NONA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

1. As hipóteses que constituem motivo para extinção contratual estão elencadas no art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, que poderão se dar, após assegurados o contraditório e a ampla defesa à CONTRATADA.
2. A extinção do contrato poderá ser:
  - 2.1 Determinada por ato unilateral e escrito do **CONTRATANTE**, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta.
  - 2.2 Consensual, por acordo entre as partes, desde que haja interesse do **CONTRATANTE**.
  - 2.3 O presente contrato poderá ser reincidido pelo **MUNICÍPIO** através de aviso prévio sob protocolo com 30 (trinta) dias de antecedência.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS PENALIDADES.**

Pela inadimplência das obrigações contratuais, o Locador, caso não seja aceita suas justificativas, ficará sujeita às penalidades previstas na Seção II e III do Capítulo IV da Lei n.º 8.666/93 e suas alterações e ainda, a multa correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do Contrato;

II - Em caso de reincidência sistemática de faltas, as penalidades serão de:

- a) Rescisão contratual;
- b) Suspensão do direito de licitar com a Prefeitura Municipal;
- c) Declaração de inidoneidade para licitar com a Administração Pública;

V - Demais penalidades previstas no Decreto nº AM 151/2018 do Município de Xanxerê que regulamenta a Lei Federal nº 12.846/2013.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:**

O **MUNICÍPIO DE XANXERÊ**, designa como:

- a) **Gestora e Fiscal deste Contrato**, a **Sra. Aline C. Dal Zot Rauber (gestora)** para o acompanhamento formal nos aspectos administrativos, procedimentais e contábeis; e o **Sr. Crishian Cana (fiscal)**, para executar o acompanhamento e fiscalização da locação, devendo registrar todas as ocorrências e as deficiências verificadas em relatório, cuja cópia será encaminhada ao Locador, objetivando a correção das irregularidades apontadas, no prazo que for estabelecido.

As exigências e a atuação da fiscalização pelo **MUNICÍPIO DE XANXERÊ** em nada restringe a responsabilidade única, integral e exclusiva do Locador no que concerne à execução do objeto contratado.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA PUBLICAÇÃO:**

Incumbirá á Contratante providenciar a publicação deste contrato por extrato, no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, a contar da data de sua assinatura, conforme Art. 94 da Lei 14.133/2021.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

As despesas decorrentes da presente correrão por conta dos recursos constantes no orçamento de 2024/2025, na seguinte dotação:

Reduzido: 7 - manutenção do conselho tutelar, Elemento: 3.3.90.39.10 - locação de imóveis.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO:**

Fica Eleito o Foro da Comarca de Xanxerê-SC, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente instrumento contratual. E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes, a seguir, firmam o presente contrato, em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas e será arquivado na Secretaria Geral da Administração da Prefeitura Municipal de Xanxerê, conforme dispõe o art. 89 da Lei nº 14.133/21

Xanxerê-SC, 11 de julho de 2024.

**MUNICÍPIO DE XANXERÊ**  
**LOCATÁRIO**

**VALTER ROCKENBACK**  
**LOCADOR**

**EDILA ROCKENBACK**  
**LOCADOR**

**TESTEMUNHAS:** \_\_\_\_\_

Nome:  
CPF:

\_\_\_\_\_

Nome:  
CPF: