

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 0202/2024

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, 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:

MARIO BERNARDO DE MARCO, pessoa física, inscrita no CPF sob o nº 506.405.189-15, residente e domiciliado, nesta cidade de Xanxerê-SC, doravante denominado de **LOCADOR**, de comum acordo e com amparo legal na Lei Federal n.º 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 32.495, situado na Rua Barão do Rio Branco, nº 68, sala 01, Centro na Cidade de Xanxerê - Santa Catarina, contendo 270,89m² de área de construção, em alvenaria, o qual, possui, 02 (dois) banheiros adaptados para pessoas com deficiência e pessoas com mobilidade reduzida, sendo 01 (um) para uso do público em geral, cozinha, porta de acesso e janelas em vidro e estrutura em alumínio, teto em gesso e vaga de garagem adaptada, **destinado a alojar a sede do CIGER - Centro de Inovação e Geração de Emprego e Renda**, 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 0116/2024 - Inexigibilidade nº 0017/2024.

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\$ 5.750,00 (cinco mil, setecentos e cinquenta reais)** por mês, totalizando a importância de **R\$ 69.000,00 (sessenta e nove mil 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 e taxa de condomínio.**
- 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.
- VI. Cumpre ao Locador solicitar a revisão dos valores visando à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, aplicado ao valor do aluguel, conforme a variação do índice IGPM, após transcorridos o período de 12 (doze) meses de contratação.

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**, o **Sr. Daniel Strada (gestor)** para o acompanhamento formal nos aspectos administrativos, procedimentais e contábeis; e a **Sra. Vanessa Nataly Maliski Lovatel (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: 27 – 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, 29 de julho de 2024.

MUNICÍPIO DE XANXERÊ
LOCATÁRIO

MARIO BERNARDO DE MARCO
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: