



CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 029 / 2021

Contrato Administrativo de LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA MARCÍLIO DIAS, Nº 357, PELOTAS-RS, que entre si celebram o MUNICÍPIO DE PELOTAS e, de outro lado, o Sr. RAMÃO FRANCISCO MOREIRA MAGALHÃES, representado por Requite Negócios Imobiliários Ltda.

O **MUNICÍPIO DE PELOTAS**, pessoa jurídica de direito público interno, com Prefeitura na Praça Cel. Pedro Osório, nº 101, inscrito no CNPJ/MF sob nº 87.455.531/0001-57, neste ato representado por sua Prefeita Municipal, Sra. **Paula Schild Mascarenhas**, brasileira, solteira, professora, inscrita no CPF/MF sob o nº 572.094.640-34, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**; e, de outro lado, o Sr. **Ramão Francisco Moreira Magalhães**, brasileiro, casado, professor, inscrito no CPF/MF sob o nº 301.630.990-49, residente e domiciliado na cidade de Pelotas-RS, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, neste ato representado pela Imobiliária **Requite Negócios Imobiliários Ltda**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.876.338/0001-15, situada à Rua Gonçalves Chaves, nº 759, Centro, Pelotas-RS, firmam o presente contrato de **LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA MARCÍLIO DIAS, Nº 357, PELOTAS-RS**, mediante Dispensa de Licitação, de acordo com o Processo Administrativo MEM/016264/2020, da Secretaria Municipal de Saúde (SMS), e pelo disposto na Lei 8.666/93, Artigo 24, Inciso X, e alterações posteriores, e demais normas que regem a espécie, às quais as partes se sujeitam, mediante as Cláusulas e condições a seguir descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente contrato tem como objeto a LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA MARCÍLIO DIAS, Nº 357, CENTRO, PELOTAS-RS, destinado a servir como UNIDADE DE ACOLHIMENTO ADULTO - UAA, vinculada à Secretaria Municipal de Saúde (SMS).

CLÁUSULA SEGUNDA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Este Contrato de locação reger-se-á pela Lei nº 8.666/93, Artigo 24, Inciso X, com as alterações da Lei nº 8.883/94 e pela Lei Federal nº 8.245/91, e alterações posteriores, as quais, juntamente com as normas de Direito Público, resolverão os casos omissos.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO E DO PAGAMENTO

Pela presente locação, de acordo com o objeto descrito na Cláusula Primeira, o **LOCATÁRIO** deve pagar mensalmente ao **LOCADOR** o valor de **R\$ 4.000,00** (quatro mil reais).

§ 1º - Fica convencionado que, além do valor do aluguel mensal, as despesas com água e energia elétrica ficam a cargo do **LOCATÁRIO**.

§ 2º - Deve pagar o **LOCATÁRIO**, anualmente, desde o início da locação, o prêmio de seguro contra fogo, a fim de que, na ocorrência de sinistro, garanta indenização pelo valor do imóvel e acessórios que guarnecem o imóvel e são objeto do presente Contrato.

§ 3º - O pagamento do aluguel ora avençado será realizado mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, em moeda corrente nacional, mediante depósito em conta bancária específica indicada pelo **LOCADOR**, de acordo com o cronograma de pagamentos da Secretaria Municipal da Fazenda, sendo o pagamento devido somente após a realização das adequações necessárias, nas condições previstas na Cláusula Sexta deste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA - DA ENTRADA EM VIGOR E DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O presente contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir de sua data de assinatura, podendo ser prorrogado, de acordo com a Legislação em vigor, sempre mediante termo aditivo.





CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE

O reajuste do valor referido no caput da Cláusula Terceira ocorrerá a cada período de 12 (doze) meses, adotando-se como critério a variação do IGP-M/FGV ou, na falta deste, de qualquer índice legal que venha substituí-lo.

Parágrafo Único. Fica expressamente proibido até 31 de dezembro de 2021, a aplicação de qualquer espécie de revisão ao contrato em questão, em índices que superem a variação da inflação medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), em interpretação analógica ao disposto no inc. VIII do art. 8º da Lei Complementar n.º 173/2020.

CLÁUSULA SEXTA – DA VISTORIA DO LOCATÁRIO

Deverá o **LOCATÁRIO** apresentar ao **LOCADOR**, no prazo de 03 (três) dias úteis, após a assinatura do presente Contrato, lista de defeitos ou a situação em que se encontra o imóvel, firmada pelas partes contratantes, passando a integrar o Contrato.

§ 1º: O **LOCATÁRIO** declara que recebeu o imóvel de que trata este Contrato, bem como instalações e acessórios, em condições de uso e/ou habitação, porém, necessitando de algumas adequações a serem realizadas sob a responsabilidade e às expensas do **LOCADOR**, consistindo na abertura de uma porta para maior mobilidade e nos seguintes reparos elétricos: adequação do quadro de disjuntores superior e inferior conforme NBR 5410; a fiação dos chuveiros deve ser de, no mínimo, 6mm²; todos os circuitos de tomadas e chuveiros devem possuir a fiação de proteção; todas as tomadas devem ser 2P + T; tudo em conformidade com a avaliação elétrica, e com declaração assinada pelo **LOCADOR**, integrantes do MEM/016264/2020.

§ 2º: Compromete-se o **LOCADOR** a proceder as adequações referidas no §1º desta Cláusula no prazo de 15 (quinze) dias da assinatura do presente contrato, sendo dispensado o **LOCATÁRIO** do pagamento de aluguel durante este período.

§ 3º: As adequações deverão ser aprovadas mediante Laudo de Vistoria emitido pela Secretaria de Planejamento e Gestão (Seplag), sendo que, em caso de reprovação, o **LOCATÁRIO** poderá rescindir este contrato.

§ 4º: Após o recebimento definitivo com as adequações necessárias realizadas pelo **LOCADOR** e aprovadas pela Seplag, compromete-se o **LOCATÁRIO** a manter o imóvel, suas instalações e acessórios, sempre em perfeito estado de conservação, limpeza e funcionamento, e a mandar fazer, por profissionais idôneos, por sua conta e iniciativa, os reparos que se fizerem necessários. Qualquer obra ou modificação que o **LOCATÁRIO** pretenda fazer no imóvel ora locado necessitará de prévio e expresse consentimento do **LOCADOR**.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes desta locação devem correr às expensas das seguintes Dotações Orçamentárias: n.ºs 10.302.0101.2043.00 – 10.302.0101.2044.00 / 3.3.90.36.00.00.00, da Secretaria Municipal de Saúde (SMS).

CLÁUSULA OITAVA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta locação deve servir exclusivamente como sede da Unidade de Acolhimento Adulto - UAA, sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde.

Parágrafo Único: O Imóvel não poderá ter sua destinação alterada, nem ser emprestado, sublocado, total ou parcialmente, ou ter sua locação transferida, sem o prévio e expresse consentimento do **LOCADOR**, sob pena de imediata rescisão contratual por grave infração.

CLÁUSULA NONA – DA EVENTUAL SUCESSÃO DAS PARTES

O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores, a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício pelo **LOCATÁRIO** deste seu direito, obriga-se o **LOCADOR** a fazer constar a existência deste contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação de conhecimento e concordância de suas Cláusulas em laudo escrito





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS
S.M.F. - DEPARTAMENTO DE COMPRAS GOVERNAMENTAIS

- 3/4

pela outra parte.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA EVENTUAL DESAPROPRIAÇÃO DO OBJETO

O **LOCATÁRIO** ficará desde já exonerado de quaisquer multas, caso ocorra desapropriação do Imóvel pelo Poder Público, as quais serão de inteira responsabilidade do **LOCADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA MORA

No caso de o **LOCATÁRIO** incorrer em mora, incidirá sobre o valor vencido dos aluguéis multa contratual de 2% (dois por cento), acrescido de juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês, sendo facultado ao **LOCADOR**, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a rescisão contratual.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS VISTORIAS DA LOCADORA

Faculta-se ao **LOCADOR**, por si ou por seus prepostos autorizados, vistoriar o imóvel sempre que achar conveniente, bem como exibi-lo a interessados, no caso de querer vendê-lo, em horários combinados, respeitando o direito de preferência de Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ENTREGA DO IMÓVEL

Se o **LOCADOR** verificar que, na entrega do imóvel, houve infração a qualquer das Cláusulas que compõem este Contrato, bem como, verificar que o Imóvel necessita de algum conserto ou reparo não existente à época do ajuste, ficará o **LOCATÁRIO** obrigado a pagar aluguel até a entrega das chaves.

§ 1º: Ao fim do Contrato, por ocasião da entrega das chaves, o **LOCADOR** realizará uma vistoria no imóvel ora locado, a fim de verificar se o mesmo se encontra nas mesmas condições em que foi recebido pelo **LOCATÁRIO**.

§ 2º: Por ocasião da entrega do imóvel, o **LOCATÁRIO** compromete-se a entregá-lo nas mesmas condições em que o recebeu.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA VEDAÇÃO À SUBLOCAÇÃO

Afora a finalidade prevista na Cláusula Oitava, não pode o **LOCATÁRIO**, sem expressa anuência do **LOCADOR**, sublocar a qualquer título o Imóvel, sob pena de ser imediatamente rescindido o presente Contrato, devendo o **LOCATÁRIO** notificar, a qualquer tempo, ao **LOCADOR** para obter a sua anuência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS BENFEITORIAS

O **LOCATÁRIO** poderá realizar benfeitorias no Imóvel, desde que com prévio consentimento do **LOCADOR**, com vistas a sua melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem detrimento do bem.

Parágrafo Único: O **LOCATÁRIO** terá direito a retenção ou indenização por quaisquer obras ou benfeitorias que, com o consentimento expresso do **LOCADOR**, venha a fazer no Imóvel, em suas dependências, instalações, utensílios ou acessórios.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA OCORRÊNCIA DE FATOS IMPREVISÍVEIS

No caso de incêndio, ou ocorrência de qualquer outro motivo de força maior, que impeça a utilização, parcial ou total, do Imóvel por parte do **LOCATÁRIO**, poderá este, alternativamente:

- considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se o **LOCADOR** a prorrogar o prazo de locação pelo tempo correspondente ao impedimento de uso.
- considerar rescindido o presente Contrato, sem que ao **LOCADOR** assista o direito a qualquer indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA INDENIZAÇÃO

Caso o **LOCADOR** resolva, sem amparo legal ou contratual, rescindir o Contrato antes do término estabelecido na Cláusula Quarta, sujeitar-se-á ao pagamento de multa a ser convertida em favor do **LOCATÁRIO**, correspondente ao valor total do período faltante para o término da vigência da presente locação.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS
S.M.F. - DEPARTAMENTO DE COMPRAS GOVERNAMENTAIS

4/4

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS ALTERAÇÕES

Este Contrato poderá ser alterado, nos casos previstos pelo disposto no art. 65 da Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores, sempre através de Termo Aditivo, numerado em ordem crescente.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA VINCULAÇÃO AO PROCESSO ADMINISTRATIVO

O presente Contrato vincula-se às condições do Processo Administrativo MEM/016264/2020, da SMS, e à proposta do **LOCADOR**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA COMPATIBILIZAÇÃO

Obriga-se o **LOCADOR** a manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Processo Administrativo de origem.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS

O **LOCADOR** apresenta, neste ato, a documentação relativa ao imóvel locado, como cópia de escritura pública de cessão onerosa de direitos hereditários e demais documentos comprobatórios das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura deste Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO

O **LOCATÁRIO** poderá declarar rescindido o Contrato, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, nos casos previstos no Artigo 78 da Lei de Licitações nº 8.666/93 e alterações posteriores.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DO FORO

As partes elegem o Foro da Comarca de Pelotas, RS, para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir em decorrência deste Contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E por estarem de pleno acordo com as Cláusulas e condições aqui estabelecidas, as partes firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo, para que produzam seus jurídicos efeitos.

Pelotas, 20 de ABRIL de 2021.

Paula Schild Mascarenhas
Prefeita Municipal
LOCATÁRIO

Ramão Francisco Moreira Magalhães
p.p. Requite Negócios Imobiliários Ltda

LOCADOR
Daniel Tavares Conceição
Diretor
Requite Negócios Imobiliários Ltda.

Visto: EDUARDO SCHEIN
TRINDADE:883504950
49

Assinado de forma digital por
EDUARDO SCHEIN
TRINDADE:88350495049
Dados: 2021.04.14 19:32:25 -03'00'

Testemunhas:

1. _____
CPF _____
2. _____
CPF _____

Procuradoria-Geral do Município

