



## CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 068 / 2020

Contrato Administrativo de LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA ANDRADE NEVES, Nº 1146, PELOTAS-RS, que entre si celebram o MUNICÍPIO DE PELOTAS e, de outro lado, a Sra. CARMEN LUCIA KALTBACH LEMOS DE FREITAS e o Sr. JOSÉ LUIZ KALTBACH LEMOS.

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 pela Sra. Prefeita Municipal, **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, a Sra. **Carmen Lucia Kaltbach Lemos de Freitas**, brasileira, casada, advogada, inscrita no CPF/MF sob o nº 507.670.620-00, e o Sr. **José Luiz Kaltbach Lemos**, brasileiro, divorciado, defensor público federal, inscrito no CPF/MF sob o nº 423.157.000-00, representado pela Sra. **Carmen Lucia Kaltbach Lemos de Freitas**, já qualificada, doravante denominados simplesmente **LOCADORA**, firmam o presente contrato de **LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA ANDRADE NEVES, Nº 1146, EM PELOTAS-RS**, mediante Dispensa de Licitação, de acordo com o Processo Administrativo MEM/012508/2020, 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 ANDRADE NEVES, Nº 1146, CENTRO, PELOTAS-RS, destinado a servir como sede do Serviço Residencial Terapêutico - Tipo II (SRT -Tipo II), vinculado à Secretaria Municipal de Saúde.

### 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 à **LOCADORA** o valor de **R\$ 4.600,00** (quatro mil e seiscentos 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 pela **LOCADORA**, de acordo com o cronograma de pagamentos da Secretaria Municipal da Fazenda.

### 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.

#### CLÁUSULA SEXTA – DA VISTORIA DO LOCATÁRIO

Deverá o **LOCATÁRIO** apresentar à **LOCADORA**, 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.

§ 2º: 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 expresso consentimento da **LOCADORA**.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes desta locação devem correr às expensas das seguintes Dotações Orçamentárias: n.ºs 10.122.0002.2001.00 – 10.302.0101.2044.00 – 10.302.0101.2043.00 – 10.302.0101.2041.00 / 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 do Serviço Residencial Terapêutico – Tipo II (SRT – tipo II), 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 expresso consentimento da **LOCADORA**, 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 a **LOCADORA** 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 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 da **LOCADORA**.

#### 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 à **LOCADORA**, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a rescisão contratual.

#### CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS VISTORIAS DA LOCADORA

Faculta-se à **LOCADORA**, 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 a **LOCADORA** 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, a **LOCADORA** 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 da **LOCADORA**, sublocar a qualquer título o Imóvel, sob pena de ser imediatamente rescindido o presente Contrato, devendo o **LOCATÁRIO** notificar, a qualquer tempo, à **LOCADORA** para obter a sua anuência.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS BENFEITORIAS

O **LOCATÁRIO** poderá realizar benfeitorias no Imóvel, desde que com prévio consentimento da **LOCADORA**, 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 da **LOCADORA**, 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 a **LOCADORA** a prorrogar o prazo de locação pelo tempo correspondente ao impedimento de uso.
- considerar rescindido o presente Contrato, sem que à **LOCADORA** assista o direito a qualquer indenização.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA INDENIZAÇÃO

Caso a **LOCADORA** 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.

#### 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/012508/2020, da SMS, e à proposta da **LOCADORA**.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA COMPATIBILIZAÇÃO

Obriga-se a **LOCADORA** 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.



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

4/4

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS**

A **LOCADORA** apresenta, neste ato, a documentação relativa ao imóvel locado, como cópia do Registro de Imóveis 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, 16 de Outubro de 2020

Paula Schild Mascarenhas  
Prefeita Municipal  
**LOCATÁRIO**

Carmen Lucia Kaltbach Lemos de Freitas  
**LOCADORA**

José Luiz Kaltbach Lemos  
p.p. Carmen Lucia Kaltbach Lemos de Freitas  
**LOCADORA**

**F. SOUTO IMÓVEIS LTDA.**  
CNPJ: 08.751.627/0001-96  
RUA GONÇALVES CHAVES, 762  
96015-560 PELOTAS-RS

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_  
CPF \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_-\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_  
CPF \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_-\_\_\_\_

Visto: LUCIANE ACUNHA  
MOREIRA:6912408  
6053

Assinado de forma digital  
por LUCIANE ACUNHA  
MOREIRA:69124086053  
Dados: 2020.10.06  
16:06:38-03'00'

Procuradoria-Geral do Município