



## **CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº. 02/2023**

Termo de contrato que entre si fazem a Câmara Municipal de Vereadores de Braga e como contratante/locador o Fábio Maciel Formentini e sua esposa Joana Führ Formentini, tendo como objeto de contratação a locação do imóvel/sala comercial visando atender a finalidade pública, sendo que o imóvel locado será utilizado para fins de instalação e funcionamento da Câmara municipal de Vereadores de Braga/RS.

**CONTRATANTE/LOCATÁRIO:** Câmara Municipal de Vereadores de Braga, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ sob o nº. 09.298.676/0001-88, com sede na Rua Humberto de Campos, nº. 525, na Cidade de Braga, RS, adiante denominada simplesmente CONTRATANTE, representada por seu Presidente Sr. Fabio Rocha, Agente Político, brasileiro, portador do CPF nº. 017.247.820-02, residente e domiciliado, na Rua Reimar Donato Zimmermann, nº. 492, Centro, Braga/RS.

**CONTRATADO/LOCADOR:** Fábio Maciel Formentini, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, inscrito no CPF sob o nº. 945.717.590-53 e RG sob o nº. 8074916481 e sua esposa JOANA FÜHR FORMENTINI, brasileira, casada, farmacêutica, inscrita no CPF sob o nº. 000.114.220-84 e RG sob o nº. 2067740049 ambos residentes e domiciliados na Avenida Marechal Floriano Peixoto, nº. 419, Centro de Braga/RS adiante denominados simplesmente CONTRATADOS/LOCADORES.

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

Constitui-se objeto do presente a locação do imóvel visando atender a finalidade pública, sendo que o imóvel locado será utilizado para fins de instalação e funcionamento da Câmara Municipal de Vereadores de Braga/RS. Imóvel localizado no seguinte endereço: Avenida Marechal Floriano Peixoto, nº. 419, Centro de Braga/RS, nas condições fixadas no contrato.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

A contratação direta por inexigibilidade de licitação está prevista no Art. 74, IV e seguintes da Lei 14.133/2021. Sendo assim, a singularidade do objeto que constitui a locação de um



imóvel/sala comercial para instalação da Sede da Câmara de Vereadores de Braga/RS, atende as finalidades que se pretende.

A inviabilidade de competição pode decorrer de ausência total de competidores em razão de existir apenas um particular apto a ofertar o bem pretendido pela Administração, podendo também, decorrer da impossibilidade de comparar objetivamente os diversos objetos similares encontrados no mercado, por possuírem natureza singular e não haver condições de competitividade.

O Projeto Básico do Processo de Inexigibilidade nº. 01/2023 especifica as características necessárias para a contratação.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA**

3.1. O prazo de vigência do contrato será de 48 (quarenta e oito) meses, a iniciar a partir da assinatura, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado, com fulcro no artigo 51, da Lei nº 8.245/91.

3.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

3.3. Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

3.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

3.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a parte deverá enviar comunicação escrita, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

3.6. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizado o LOCATÁRIO a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.



#### **CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E REAJUSTAMENTO**

- 4.1. O valor mensal da locação é de R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), que será pago até o dia 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao vencido, por meio de cheque nominal, depósito bancário (Sicredi – Agência 0313. Conta Corrente: 30953-2 em nome de Joana Führr Formentini) ou outra forma de pagamento autorizada em Lei, ao proprietário e/ou representante legal, mediante recibo.
- 4.2. O aluguel mensal acima estipulado será corrigido a cada 12 (doze) meses, salvo acordo entre as partes, pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor - IGPM/FGV, ou de outro que venha a substituí-lo.
- 4.3. O não pagamento pontual do aluguel ou o não pagamento pontual de qualquer encargo da locação constituirá o LOCATÁRIO em mora, independentemente de qualquer notificação ou aviso, e o débito será corrigido monetariamente pelo IGPM/FGV até o dia do efetivo pagamento, pro rata die.
- 4.4. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.
- 4.5. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO**

- 5.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.
- 5.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da ou de seus agentes e prepostos.
- 5.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.



5.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

5.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

### **CLÁUSULA SEXTA – DO RECURSO FINANCEIRO**

As despesas decorrentes do presente contrato correrão a conta dos seguintes recursos financeiros previstos para o orçamento 2023:

**(00273) 0500 3390 36 00 00 00 – Outros Serviços de Terceiro – Pessoa Física.**

### **CLÁUSULA SÉTIMA – DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA**

Nos pagamentos realizados após a data do vencimento estabelecidos na cláusula terceira, com atraso superior a 30 (trinta) dias, a contar do final do prazo, os valores serão corrigidos pelo índice do IGPM do mês anterior fixado pelo Governo Federal.

### **CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS**

8.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

8.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

8.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.



8.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

### **CLÁUSULA NONA – DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

9.1. O Contratado/Locador deverá disponibilizar o imóvel a partir da data da assinatura do contrato com as devidas condições de uso acordadas.

9.2. O Contratado deverá efetuar as manutenções corretivas relacionadas ao edifício, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei do inquilinato).

9.3 O Contratante/Locatário poderá realizar, por sua própria iniciativa, a expansão das redes de dados, voz e elétrica para instalação de equipamentos, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos, tendo como base o padrão das instalações existentes. As expansões não serão incorporadas ao imóvel.

4.4. A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações, os equipamentos e mobiliários deverão ser ajustadas entre locador e locatário a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências da Câmara Municipal.

9.5. O Contratado deverá executar efetivamente o objeto desta contratação, ou seja, assumir todas as providências necessárias de forma a proporcionar condições adequadas de uso, bem como atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas, padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia e apresentar o respectivo “Habite-se”.

9.6. O Contratado deverá garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, de forma que não pese impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação.

9.7. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas aplicáveis.

9.8 As demais especificações do imóvel estão elencadas no Projeto Básico do Processo de Inexigibilidade nº. 01/2023 em que faz parte este contrato.



## **CLÁUSULA DÉCIMA – DOS DIREITOS DO LOCADOR E LOCATÁRIO**

Constituem direitos do CONTRATANTE, receber o objeto deste contrato nas condições avençadas e do CONTRATADO perceber o valor ajustado na forma e no prazo estipulados.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

Constituem-se encargos do LOCADOR todos os relacionados no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91, dentre eles o LOCADOR é obrigado a:

11.1. O LOCADOR obriga-se a:

11.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações do Projeto Básico e de sua proposta;

11.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

11.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

11.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

11.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

11.1.6. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada à quitação genérica;

11.1.7. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

11.1.8. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU);

11.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

11.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

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





## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

O CONTRATANTE LOCATÁRIO é obrigado a:

12.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

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

12.1.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

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

12.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

12.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

12.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

12.2. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO DO CONTRATO**

13.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula



contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

13.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.4. Na Hipótese de rescisão antes do término da vigência do contrato, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

13.5. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.6. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

13.7. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13.8. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – MEDIDAS ACAUTELADORAS**





14. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

### **CLÁUSULA DECÍMA QUINTA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL**

15.1 Findo o prazo de locação ou ocorrendo a rescisão contratual, será o imóvel restituído ao LOCADOR nas condições de uso em que foi entregue ao LOCATÁRIO, ressalvados os desgastes ocasionados pela ação do tempo, consoante documento de vistoria assinado pelos contratantes.

15.2 Serão retiradas todas as benfeitorias efetuadas, devendo ser recompostas as partes alteradas ou prejudicadas na sua forma original.

15.3 Poderá o LOCATÁRIO optar por indenizar o LOCADOR das despesas necessárias à reconstituição do imóvel, o que será feito pelo valor constante no menor de 3 (três) orçamentos. Neste caso, todos os valores referentes a aluguel serão devidos pelo LOCATÁRIO somente até a data da desocupação do imóvel.

15.4 Na hipótese de o LOCATÁRIO desocupar o imóvel antes do término do presente ajuste, nenhuma indenização decorrente disto caberá ao LOCADOR.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA VINCULAÇÃO**

O presente contrato está vinculado ao processo de inexigibilidade de licitação nº 001/2023.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS OMISSÕES**

Este contrato é regido pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, aplicando-se, também, no que couber, as disposições contidas na Lei nº 10.406/02 (Código Civil) e na Lei Federal nº 14.133/21, inclusive nas suas omissões.



### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Fica eleito o foro da Comarca de Campo Novo, RS, para dirimir dúvidas ou questões oriundas do presente contrato.

E, por estarem as partes assim, justas e contratadas, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma e uma só finalidade, perante duas testemunhas que também assinam tudo, após ter sido o contrato lido e conferido, estando de acordo com o estipulado.

Braga, RS, em 24 de Fevereiro de 2023.

-----  
Câmara M. de Vereadores de Braga/RS  
Fábio Rocha  
Presidente  
CONTRATANTE/LOCATÁRIO

-----  
Fábio Maciel Formentini  
Proponente  
CONTRATADO/LOCADOR

-----  
Joana Führ Formentini  
CONTRATADA/LOCADORA

-----  
TESTEMUNHA  
CPF:

-----  
TESTEMUNHA  
CPF: