



CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 03/2024

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 01/2024

Código registro TCE: 8AD699799FD6B0B06943AE32B67DD6BC0BFDB0BC

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE UNIÃO DO OESTE E ROBERTO ANTONIO ZUCCO.

Processo de Inexigibilidade de Licitação n.º 03/2024

Os signatários deste instrumento, de um lado o **MUNICÍPIO DE UNIÃO DO OESTE - SC**, com endereço sito a Avenida São Luiz 531, Cidade de União do Oeste – SC, inscrita no CPJ sob n.º 78.505.591/0001-46, neste ato representada pelo Prefeito Municipal **VALMOR GOLO**, portador do CPF n. 589.***.***-91, doravante denominado **CONTRATANTE** e **ROBERTO ANTONIO ZUCCO**, residente e domiciliado na Rua Chapecó, nº 411, Centro – União do Oeste/SC, portador do CPF nº 605.***.***-72, doravante denominado simplesmente **CONTRATADO**, tudo de conformidade com o processo de Inexigibilidade de Licitação nº 01/2024, celebram entre si o presente contrato, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133/21, na forma do disposto em seu artigo 74, V, e pelas cláusulas a seguir estipuladas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente contrato tem como objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES DO CONSELHO TUTELAR DO MUNICÍPIO DE UNIÃO DO OESTE/SC, PARA O ANO DE 2024.**

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

2.1 O LOCADOR obriga-se a:

2.1.1 Garantir que não existam impedimentos de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação;

2.1.2 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.1.3 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar os eventuais defeitos existentes;

2.1.4 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

2.1.5 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica; bem como apresentar ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;



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

2.1.7 Manter, durante toda a execução deste Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação (artigo 92, XVI, da Lei n.º 14.133/21);

2.1.8 Providenciar a imediata correção de quaisquer deficiências apontadas pelo LOCATÁRIO, relativas à execução do objeto deste Contrato.

2.1.9 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, 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;
- d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

2.1.10 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes).

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

3.1 O LOCATÁRIO/MUNICÍPIO obrigar-se a:

3.1.1 Pagar o aluguel no prazo estipulado neste contrato;

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

3.1.3 Manter o imóvel locado em estado de conservação e limpeza adequados para assim restituí-lo ao LOCADOR quando finada ou rescindida a locação, correndo por sua exclusiva conta as despesas necessárias para este fim, as que se referem a conservação da pintura, portas e fechaduras, instalações elétricas, torneiras e demais condições identificadas antes da ocupação do local;

3.1.4 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar os eventuais defeitos existentes;

3.1.5 No caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo LOCADOR, repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado, seu estado primitivo, não podendo exigir do LOCATÁRIO, qualquer indenização;

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



3.1.7 Poderá realizar as modificações ou benfeitorias necessárias, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

a. as benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

3.1.8 Na entrega do imóvel, verificando-se a infração pelo LOCATÁRIO de quaisquer das cláusulas que se compõe este contrato, e que o imóvel necessite de algum reparo ou reforma, ficará o mesmo LOCATÁRIO pagando o aluguel até a entrega das chaves;

3.1.9 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

3.1.10 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao LOCADOR, desde que aceite por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

4. CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO, DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE

4.1 Importa o presente Contrato no valor global estimado de **R\$ 9.600,00** (nove mil e seiscentos reais), pagos mensalmente em 12 (doze) parcelas de **R\$ 800,00** (oitocentos reais) para a execução do seu objeto, conforme previsto nas Cláusulas Primeira e Segunda. No valor hora contratado encontra-se inclusa despesa com água e energia elétrica.

4.2 O pagamento será efetuado mediante crédito em conta corrente do LOCADOR, que uma vez efetivado dar-se-á por liquidada a obrigação.

4.3 O pagamento será efetuado até 30 (trinta) dias após o adimplemento da obrigação, mediante apresentação pelo LOCADOR.

4.4 Será descontado de pagamento devido pelo LOCATÁRIO o valor de eventual multa imposta ao LOCADOR em razão de infração ocorrida durante o contrato.

4.5. DO REAJUSTE

4.5.1 O índice a ser adotado para critério do reajuste será o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), salvo se o LOCADOR utilizar de índice menos oneroso para o LOCATÁRIO, admitindo-se, ainda, a livre negociação entre as partes, sempre no sentido de se obter preço mais vantajoso para a Administração, em atenção aos princípios da eficiência e da economicidade.

4.5.2 O reajuste não se operará automaticamente e dependerá de solicitação expressa da LOCADOR, no prazo máximo de 30 dias, contado do termo final do período anual a que se refere o item 4.5.1.

4.5.3 Caso não seja observado o prazo fixado no subitem 4.5.3, o reajuste somente surtirá efeitos a partir da data em que efetivamente for veiculado o requerimento por meio do Protocolo.



4.5.4 Em qualquer hipótese, o reajuste será calculado considerando, no máximo, a variação do índice acumulado desde a apresentação da proposta de preços ou do último reajuste concedido.

5. CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA E DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

5.1 O prazo de vigência do presente contrato será de 12 (doze) meses, contado da assinatura, incluindo-se o dia de início, podendo ser prorrogado de acordo com a necessidade da Administração, na forma do art. 105 e seguintes da Lei n.º 14.133/2021.

5.2 O presente Contrato poderá, ser alterado nos termos da Lei n.º 14.133/21, desde que exigido pelas partes em comum acordo, atendendo aos pressupostos de conveniência e oportunidade administrativas.

6. CLÁUSULA SEXTA - DAS PENALIDADES

6.1 Sem prejuízo das perdas e danos e das multas cabíveis nos termos da lei civil, pelo atraso injustificado ou inexecução total ou parcial do objeto, o LOCADOR ficará sujeito às sanções administrativas descritas abaixo, naquilo que couber, garantida a prévia defesa, de acordo com a Lei n.º 14.133/21.

I - advertência;

II - multa de mora, no percentual de 1 % (um por cento) por dia útil de atraso injustificado no adimplemento da obrigação calculada sobre o valor contratual atualizado correspondente à parcela de execução em atraso, até o máximo de 10 % (dez por cento) do valor do presente Contrato;

III - multa pela inexecução total ou parcial do Contrato, graduável conforme a gravidade da infração, no percentual máximo de 20 % (vinte por cento) do valor total do Contrato ou do empenho;

IV - impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal, pelo prazo máximo de até 03 (três) anos;

V - declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

6.2 As multas previstas no item 6.1, II e III, podem ser aplicadas isoladamente ou em conjunto com qualquer das demais penalidades e têm o objetivo de reprimir, em especial, condutas que tenham gerado dano ou de imprimir maior proporcionalidade entre a conduta praticada e a resposta da Administração, em especial nos casos de reincidência.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA EXTINÇÃO

7.1 O LOCATÁRIO poderá extinguir o presente Contrato, assegurados o contraditório e a ampla defesa, caso ocorram quaisquer das hipóteses previstas no art. 137 da Lei n.º 14.133/21, por ato unilateral e escrito, na forma do art. 138, I e §1º, da mesma Lei.



7.2 Quando a extinção ocorrer com base no art. 137, §2º, sem que haja culpa do LOCADOR, será esta ressarcidos prejuízos regularmente comprovados, na forma do art. 138, §2º, II, da Lei n.º 14.133/21.

7.3 A extinção do Contrato poderá ocorrer, também, de forma amigável, nos termos do artigo 138, II, da Lei n.º 14.133/21.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA PROTEÇÃO DOS DADOS PESSOAIS

8.1 O LOCATÁRIO e o LOCADOR se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, informados como condição para participar de processo licitatório ou ser contratado pela Administração.

9. CLÁUSULA NONA - DA DESPESA

9.1 As despesas decorrentes deste Contrato correrão à conta do orçamento do exercício de 2024, conforme a seguinte dotação:

Órgão: 02 – Gabinete do Prefeito e Vice-Prefeito

Unidade: 001 – Gabinete do Prefeito e Vice-Prefeito

Proj./ Ativ.: 2.033 – Manutenção do Conselho Tutelar

Dotação: 5 – 33.90.00.00.00.00 – Recursos Ordinários

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA PUBLICAÇÃO DO CONTRATO

10.1 O LOCATÁRIO providenciará a publicação do extrato deste Contrato no Diário Oficial dos Municípios (<https://www.diariomunicipal.sc.gov.br>), bem como no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no prazo estabelecido no artigo 94 da Lei n.º 14.133/21.

11. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO E CONDIÇÕES GERAIS

11.1 O presente termo de contrato é ajustado independentemente de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n.º 14.133/21, conforme justificativa constante do processo.

11.2 Os casos omissos serão resolvidos à luz da Lei n.º 14.133/2021, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito.

12. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

12.1 O foro do presente Contrato será o da Comarca de Coronel Freitas/SC, excluído qualquer



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE UNIÃO DO OESTE**

outro.

E por assim terem contratado, assinam o presente instrumento contratual lavrado em 02 (duas) vias de igual teor, que, depois de lido e achado conforme, é assinado, em presença das testemunhas abaixo e a seguir dão cumprimento as exigências e formalidades legais.

União do Oeste/SC, 19 de janeiro de 2024.

CONTRATANTE
VALMOR GOLO
PREFEITO MUNICIPAL

CONTRATADA
ROBERTO ANTONIO ZUCCO

Testemunhas:

Nome: Carla F. Capeletti
CPF: 091.***.***-14

Nome: Edivane F. de Almeida de Adolfo
CPF: 009.***.***-70