



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO**  
Procuradoria

**Contrato n.º 029.17**

**Empenho n.º 004536/2017.**

**Dispensa de Licitação, conforme art. 24 da Lei 8.666, inc. X – Processo Protocolo n.º. 6085/2017 – 62752.**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**  
SU Casa Administradora de Imóveis Ltda.

Pelo presente instrumento particular, de um lado o **MUNICÍPIO DE JAGUARÃO – RS**, administração pública direta, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 88.414.552/0001-97, com sede na Avenida 27 de Janeiro, n.º 422, representada pelo Sr. Prefeito Municipal, **Favio Marcel Telis Gonzalez**, neste ato, simplesmente denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, o Sr. **ERVINO TESSMER**, CPF n.º 022.467.240-15, RG n.º 6012335979 SSP/RS e Cônjuge Sra. Laura Catarina Scaglioni Tessmer, CPF n.º 187.546.780-72, RG n.º 2016340156 SSP/RS, neste ato representada pela imobiliária **SU CASA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA**, neste ato, simplesmente denominado **LOCADOR** com sede na Rua Gonçalves Chaves, 811, Bairro Centro, CEP.:96.015-560, na cidade de Pelotas/RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.236.558/0001-50, neste ato representado por Julio Silveira Passos, inscrito no RG n.º 9066398315 e CPF n.º 812.945.490-49, têm entre si, certo e ajustado as condições e cláusulas a seguir estipuladas, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO:**

Têm entre si e justo e contratado a locação residencial do imóvel de propriedade do(a) LOCADOR(a), situado na rua Anchieta, n.º 1014, na cidade de Pelotas, destinada a abrigar estudantes do Município de Jaguarão.

**CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO:**

O prazo da presente locação é de **12 (doze) meses**, a iniciar-se no dia **06 de junho de 2017**, podendo ser prorrogado a critério da Administração e com anuência da contratada, nos termos do art. 57, inciso II da Lei n.º 8.666/93.

**SUBCLÁUSULA ÚNICA:**

O locatário poderá devolver o imóvel antes do término do prazo ajustado, desde que pague a multa contratual correspondente ao saldo dos meses restantes para o final do contrato. Exceto nos casos em que o locador der justa causa para a rescisão do presente contrato de locação.

**CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO:**

O aluguel mensal é de **R\$ 2.300,00 (Dois mil e trezentos)**, a partir daí o reajuste será anual tendo por base o índice acumulado IGPM-FGV e deverá ser pago, em moeda corrente nacional até o dia 5(cinco) do mês seguinte. Cabe ainda ao(a) Locatário(a) pagar:

- a) Taxa de condomínio
- b) Imposto predial devido a prefeitura municipal (IPTU);
- c) Taxa água e esgoto;
- d) Energia elétrica;
- e) Prêmio seguro contra fogo, seguro este em nome do LOCADOR;
- f) Todos os demais tributos, impostos, taxas, contribuições, ingressos fiscais, aumentos, excessos, multas sobre o imóvel locado, bem como parcela condominial, se houver.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA:** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel, conforme autoriza o art. 18 da Lei n.º 8.245 de 1991.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Caso o LOCATÁRIO não pague o aluguel conforme o previsto na cláusula terceira, deverá arcar com o pagamento de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, correção



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO**  
Procuradoria

monetária pelo índice IGPM-FGV ou outro que, legalmente, venha substituí-lo, bem como multa de 10% (dez por cento).

**CLÁUSULA QUARTA- OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:**

- a) Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- g) Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e pagar ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- h) Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- i) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- j) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**CLÁUSULA QUINTA- DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:**

- a) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado por este contrato.
- b) Servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- d) Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- f) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- g) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz, água e esgoto, diretamente a concessionária destes serviços públicos, durante a vigência deste contrato;
- h) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- i) Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**CLÁUSULA SEXTA- DAS BENFEITORIAS:**

Fica autorizada a introdução de benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel descrito no objeto deste contrato, as quais se mostrarem convenientes à administração para fins de adaptação para seu uso.

**SUCLÁUSULA PRIMEIRA:** As benfeitorias úteis e necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO no imóvel incorporar-se-ão a este, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito à indenização, compensações, reparações ou exercício do direito de retenção.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO**  
Procuradoria

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA:** As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

**CLÁUSULA SÉTIMA- DA ALIENAÇÃO:**

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.

**PARAGRAFO ÚNICO:** A LOCATÁRIA terá o direito de preferência para adquirir o imóvel objeto do presente contrato, em igualdade de condições com terceiros, devendo a LOCADORA dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

**CLÁUSULA OITAVA – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:**

A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a) Advertência, inclusive por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa:
  - b.1) Moratória conforme estabelecido no parágrafo único, da cláusula terceira deste instrumento;
- c) Compensatória de 10% sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida, combinado com a Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a administração pelo prazo de até dois anos;
- e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;
- f) A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**CLÁUSULA NONA:** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA:** A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA:** As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritas na Dívida Ativa deste e cobradas judicialmente.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA:** As sanções de multa poderão ser aplicadas concomitantemente com as demais, facultada a defesa previa do interessado no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data em que tomar ciência.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

As despesas com o presente correrão por conta da rubrica específica da **Secretaria de Educação e Desporto, Rubrica Orçamentária: 2.031 – 3.3.3.9.0.39.00.00.00 (513).**

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – FISCALIZAÇÃO:**

Nos termos do art. 67, § 1º da Lei nº. 8.666 de 1993, a LOCATÁRIA designara a servidora Vera Regina Rodrigues Ferreira, conforme a Portaria n.º 1071/2017, para acompanhar e fiscalizar a



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO**  
Procuradoria

execução do Contrato, anotando em registro próprio todas as ocorrências e determinando o que for necessária a regularização das falhas ou defeitos observados.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA:**

Da mesma forma, a LOCADORA deverá indicar um preposto para, se aceito pela LOCATÁRIA, representá-la na execução do contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – RESCISÃO:**

- a) A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
- b) A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.
- c) Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X.
- d) Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.
- e) Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
- f) Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a três aluguéis, 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.
- g) Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
- h) O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.
- i) 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** A LOCADORA reconhece os direitos da LOCATÁRIA em caso de rescisão administrativa prevista no artigo 77 da Lei nº. 8.666/93.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- ALTERAÇÃO:**

A LOCADORA fica obrigada a aceitar os acréscimos ou supressões que se fizerem necessária, na forma do estatuído no artigo 65, § 1º da Lei 8.666/93.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- DISPOSIÇÕES FINAIS:**

- a) A locação não poderá ser cedida ou transferida a terceiros, salvo se houver o consentimento da LOCADORA;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO**  
Procuradoria

- b) Finda a locação, antes da entrega do imóvel pelo locatário, as partes em conjunto farão nova vistoria para a verificação de seu estado e conservação, para efeito do LOCATÁRIO restituir o imóvel locado para sua imediata utilização.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DOS CASOS OMISSOS:**

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FORO:**

O Foro para solucionar os litígios que decorrerem da execução deste contrato será o da Comarca de Jaguarão.

E por estarem de pleno acordo, assinam o presente instrumento contratual em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito.

Jaguarão, 6 de junho de 2017.

Julio Silveira Passos  
SU Casa Administradora de Imóveis Ltda.

Favio Marcel Telis Gonzalez  
Prefeito Municipal

Testemunha: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

Testemunha: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

JAD

Este Contrato se encontra  
examinado e aprovado por esta  
Procuradoria Jurídica.

Em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Procurador Jurídico