

CONTRATO DE Nº 57/2025
PROCESSO LICITATÓRIO Nº: 071/2025
MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE Nº 015/2025

TERMO DE CONTRATO, que fazem entre si a Prefeitura Municipal de Lavras do Sul, pessoa jurídica de Direito Público, inscrito no CNPJ sob nº 88.201.298.0001-49, neste ato representada pelo Prefeito Municipal, Sr. Renan Leal Delabary, brasileiro, divorciado, leiloeiro, portador do RG nº 1084316569 – SSP/RS, e CPF nº 013.862.060-16, residente e domiciliado nesta cidade, sito a Rua Coronel Meza, nº 485, doravante denominado **CONTRATANTE**, e de outro lado, com Bhernardo Ferreira de Castilhos, brasileiro, pecuarista, inscrito no RG sob nº 1117022119 SSP-RS e no CPF sob o nº 036.712.350-98, doravante denominada **CONTRATADA**, resolvem firmar o presente contrato, de acordo com a Lei nº 14.133/2021, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1.1. CLÁUSULA DO OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ÁREA TOTAL DE 488,41 M², ÁREA CONSTRUIDA DE 143,82M², SITUADO NA RUA TIRADENTES, Nº 280, BAIRRO CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, NO MUNICÍPIO DE LAVRAS DO SUL/RS, conforme Art. 74, inciso V, alínea “c” da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS VALORES DO PAGAMENTO

A **CONTRATANTE** pagará à **CONTRATADA**, o valor mensal de 2.000,00 (dois mil reais), totalizando R\$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais) durante o período de 12 meses.

CLÁUSULA TERCEIRA - CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Os aluguéis serão pagos ao **LOCADOR** mensalmente, mediante a apresentação de recibos, elaborados com observância da legislação em vigor, no último dia do mês, podendo ser efetuado o pagamento até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente. A parte da contratação cabe ao Município Locatário o pagamento das taxas referente a energia elétrica e consumo de água, mensalmente.

A conta corrente deverá estar em nome da **CONTRATADA**.

Nenhum pagamento será efetuado à **CONTRATADA** enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.

Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

Em caso de atraso no pagamento por parte da Prefeitura de Lavras do Sul, o valor do montante será atualizado financeiramente, e de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC (IBGE), desde a data do seu vencimento até o dia do efetivo pagamento, mediante Ordem Financeira e apresentação de nota de débito ou fatura.

CLÁUSULA QUARTA - DAS PENALIDADES

O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela **CONTRATADA**, sem justificativa aceita pelo **CONTRATANTE**, resguardados os preceitos legais pertinentes e garantia a defesa prévia, poderá resultar na aplicação das seguintes sanções:



Setor de Licitações

CNPJ 88.201.298/0001-49

Rua Cel. Meza, 373 – Centro, Cx. Postal 05 – Lavras do Sul/RS, 97390-000

(55) 3282 1658 | comliclavrassdosul@gmail.com

www.lavrassdosul.rs.gov.br

a) A recusa do prestador em prestar o serviço adjudicado acarretará a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da proposta.

b) O atraso que exceder ao prazo fixado para a prestação dos serviços, acarretará a multa de 0,5% (zero vírgula cinco por cento), por dia de atraso, limitado ao máximo de 10% (dez por cento), sobre o valor total que lhe foi adjudicado.

c) Nos termos da Lei n. 14.133/2021, o Licitante, sem prejuízo das demais cominações legais e contratuais, poderá ficar pelo prazo de até 02 (dois) anos impedido de licitar e contratar com a União, Estados, Distrito Federal ou Municípios.

d) Na aplicação das penalidades previstas no Edital, O Município considerará, motivadamente, a gravidade da falta, seus efeitos, bem como os antecedentes do licitante ou contratado, podendo deixar de aplicá-las, se admitidas as suas justificativas, nos termos do que dispõe a Lei n. 14.133/2021.

Parágrafo único: Nenhum pagamento será efetuado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que for imposta ao fornecedor em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

§1º A multa dobrará em cada caso de reincidência, não podendo ultrapassar a 30% (trinta por cento) do valor atualizado do Contrato, sem prejuízo da cobrança de perdas e danos de qualquer valor que venham a ser causados ao erário público, e/ou rescisão.

§2º A licitante vencedora que, chamada a retirar a Nota de Empenho e/ou assinar o Contrato, não comparecer no prazo de 05 (cinco) dias úteis, ficará sujeita à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total estimado para o fornecimento objeto da licitação, podendo o Município convocar as licitantes remanescentes, respeitada a ordem de classificação, ficando a licitante sujeita às penalidades previstas nesta Cláusula.

CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO

O prazo de vigência do contrato será de 12 meses, podendo ser prorrogado até o limite de 60 meses, a critério da Administração, nos termos da Lei n.º 14.133/2021.

A Fiscal do referido contrato será a Sra. Leandra Fabra dos Santos, matrícula 31526.

CLÁUSULA SEXTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Fica estabelecido que qualquer variação na forma da contraprestação, ora ajustada, será efetuada mediante acordo escrito, firmado por ambas as partes, o qual fará parte integrante deste instrumento, observadas as condições legais estabelecidas ressalvadas e alterações unilaterais permitidas a Administração na forma estipulada na Lei n. 14.133/2021.

CLÁUSULA SÉTIMA - As partes contratantes declaram-se, ainda, cientes e conformes em todas as disposições e regras atinentes ao contrato contidas na Lei nº 14.133/2021 e suas alterações.

CLÁUSULA OITAVA - DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS E DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

- Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;
- Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;
- Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- Responsabilizar-se por todos os custos, diretos e indiretos, que incidem na execução do objeto;
- Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;
- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 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 LOCATÁRIA;



Setor de Licitações

CNPJ 88.201.298/0001-49

Rua Cel. Meza, 373 - Centro, Cx. Postal 05 - Lavras do Sul/RS, 97390-000

(55) 3282 1658 | comliclavrassdosul@gmail.com

www.lavrasdosul.rs.gov.br

- i. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- j. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- k. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- l. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- m. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- n. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- o. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - 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) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - e) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;
- f) Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- g) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

1.1. CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCATÁRIA

- a. Designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução do contrato;
- b. Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
- c. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do imóvel recebido provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- d. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- e. Efetuar o pagamento à proponente vencedora no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital;
- f. Emitir a Solicitação e a respectiva Nota de Empenho e comunicar à contratada para que efetue a entrega do bem ou prestação do serviço.
- g. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- h. 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;
- i. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- j. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;



Setor de Licitações

CNPJ 88.201.298/0001-49

Rua Cel. Meza, 373 - Centro, Cx. Postal 05 - Lavras do Sul/RS, 97390-000

(55) 3282 1658 | comliclavrasdosul@gmail.com

www.lavrasdosul.rs.gov.br



- k. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- l. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;
- m. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;
- n. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- o. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;
- p. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- q. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- r. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- s. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
 - a) Consumo de água e esgoto, luz e força das áreas de uso comum;
 - b) Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- t. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
- u. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- v. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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;
- w. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaco físico locado.

CLÁUSULA OITAVA - RESCISÃO DO CONTRATO

O descumprimento, por parte da **CONTRATADA**, de suas obrigações legais ou contratuais assegura à **CONTRATANTE** o direito de rescindir o Contrato, nos casos e formas dispostos na Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo das demais cominações cabíveis.

CLÁUSULA NONA - Fica eleito o Foro da Comarca de Lavras do Sul para dirimir todas e quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.



Setor de Licitações

CNPJ 88.201.298/0001-49

Rua Cel. Meza, 373 - Centro, Cx. Postal 05 - Lavras do Sul/RS, 97390-000

(55) 3282 1658 | comliclavrasdosul@gmail.com

www.lavrasdosul.rs.gov.br

E, por estarem certos e ajustados, assinam as partes o presente contrato, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Lavras do Sul, 07 de agosto de 2025.



Renan Leal Delabary

Prefeito Municipal
CONTRATANTE



Bhernardo Ferreira de Castilhos
CPF 036.742.350-98
CONTRATADA

Testemunhas

- 1)
- 2)



Setor de Licitações

CNPJ 88.201.298/0001-49

Rua Cel. Meza, 373 - Centro, Cx. Postal 05 - Lavras do Sul/RS, 97390-000

(55) 3282 1658 | comliclavrasdosul@gmail.com

www.lavrasdosul.rs.gov.br

