



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAARA
Gabinete do Prefeito

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL Nº 29/2025

O Município de Itaara, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. Sandro Roberto Galarça Ferigollo, inscrito no CPF sob nº 715.888.920/34 e portador da carteira de identidade nº 2040866002, denominado nesta ocasião como Locatário, e a Sra Vania Regina Pereira Pinto, já qualificada no processo, denominada Locadora, representada nesta ocasião pela Empresa **CRZ Imóveis e Consultoria Ltda - Banco de Imóveis**, inscrita no CNPJ: 73.578.635/0001-44, conforme documento de procuração apensada ao processo, acordam o contrato de locação do imóvel comercial situado a Rua Itaara, que também entesta com a Av. Guilherme Kurtz, 2652, sala 08 - GALERIA PINHAL, resolvem de comum acordo firmar o presente contrato, fundamentado nos termos da Lei nº 1932/2023 e no Art. 74, V da Lei 14.133/2021, conforme o que segue:

Cláusula Primeira - Do Objeto

Locação de uma (01) sala comercial, localizada na Avenida Guilherme Kurtz, com área construída de 60,990 m², matrícula 190.240, nesta Cidade, que tem por finalidade a instalação da Farmácia da UBS Central pertencente a Secretária Municipal de Saúde.

Cláusula Segunda - Do Prazo

O prazo de locação é de 12 (doze) meses, com início a partir da assinatura do contrato, sendo renovado conforme solicitação, em comum acordo entre as partes, aditivando-se apenas os reajustes de valor a cada período completado de 12 meses.

Cláusula Terceira - Do Preço

O valor inicial do aluguel justo e acertado é de **R\$ 1.000,00** (mil reais), com taxa de condomínio e taxa de água inclusa.

O vencimento será no último dia de cada mês, devendo ser pago até o 5º dia útil do mês subsequente, diretamente aos proprietários locadores do imóvel.

Cláusula Quarta - Do Reajuste

O aluguel convencionado na cláusula segunda será reajustado anualmente, enquanto durar a locação, de acordo com o valor fixado na Cláusula Terceira do presente Contrato poderá ser reajustado depois de decorrido o prazo de 12 (doze) meses, com base na variação do índice do IPCA-E Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

Cláusula Quinta - Vistoria e Das Benfeitorias

5.1. O locatário declara que examinou previamente o imóvel e o mesmo se encontra em condições de uso, todavia, com ressalvas conforme estabelecido no Termo Circunstanciado de Vistoria de Imóvel para Locação, acostado no Processo nº 300/2025.

5.2. O Locador, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, desde autorização expressa o LOCATÁRIO a efetuar todas as alterações e benfeitorias necessárias ao funcionamento de seus serviços no Imóvel.

5.3. 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 federal nº 8.245/1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.4. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo Locatário, finda a Locação, por qualquer motivo, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do Imóvel.

5.4.1. Caso a remoção de ditas benfeitorias possa afetar a estrutura e a substância do Imóvel, o Locatário não fará a retirada, e o Locador não terá o dever de indenizar o Locatário.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAARA
Gabinete do Prefeito

5.5. Em qualquer caso, todas as benfeitorias removíveis e/ou desmontáveis, poderão ser retiradas pelo Locatário, devendo o Imóvel, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

Cláusula Sexta – Dos Deveres e Responsabilidades do Locador

O locador obriga-se a:

6.1. Manter o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta.

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

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

6.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

6.5. Executar a pintura externa do imóvel (alvenarias, esquadrias, muros e gradis), quando for o caso, consultando previamente o Locatário sobre a cor, com antecedência de 15 (quinze) dias antes do início da pintura.

6.6. Efetuar a manutenção periódica e corretiva da cobertura (telhado) evitando infiltrações, assim como também o passeio público, se for o caso.

6.7. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, especialmente:

6.7.1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel.

6.7.2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas.

6.7.3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel.

6.7.4. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação.

6.7.5. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.

6.7.6. Constituição de fundo de reserva, se houver.

6.8. Pagar os impostos (inclusive IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel.

6.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para esta contratação por Inexigibilidade nº 62/2025, Processo 300/2025.

6.10. Exigir ao Locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

6.11. Deverá comunicar o Locatário qualquer reforma ou reparos que for executar no imóvel, com antecedência de 30 (trinta) dias antes do início para reforma e de 15 (quinze) dias para reparos, assim como informar a identificação dos profissionais que realizarão a obra/manutenção com nome completo e CPF.

6.12. Deverá receber as notificações emitidas pelo Locatário, responsabilizando-se pelo atendimento dos prazos para manifestação e execução do solicitado.

6.13. Providenciar a aprovação e atualização, sempre que necessário, do Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndios – APPCI – expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar.

Cláusula Sétima – Dos Deveres e Responsabilidades do Locatário

O locatário obriga-se a:

7.1. Pagar o aluguel e os encargos da Locação exigíveis, bem como as despesas oriundas de energia elétrica.

7.2. Utilizar o 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.

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

7.4. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus servidores ou visitantes autorizados.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAARA
Gabinete do Prefeito

7.5. Custear e executar, se necessário, a instalação dos itens móveis de PPCI (como por exemplo: iluminação de emergência, extintores, placas de sinalização e detectores de fumaça, dentre outros), de acordo com o projeto de PPCI elaborado pelo Locador.

7.6. Não modificar a parte externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador.

7.7. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, especialmente:

7.7.1. Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

7.7.2. Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

7.7.3. Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

7.7.4. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

7.7.5. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

7.7.6. Permitir a vistoria do Imóvel pelo(a)s LOCADOR(A)(ES) ou por seu mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei federal nº 8.245/1991;

7.7.7. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

Cláusula Oitava – Da Fiscalização

8.1 Ficam designados para exercerem a fiscalização deste Contrato os seguintes servidores:

- Glademir Roque Morin Junior, Fiscal Sanitário, matrícula 2945-9;

- Marcos Antônio Bonfim Sudério, Agente de Vigilância em Saúde, matrícula 1724-8, como fiscal suplente.

8.2. 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 de conformidade com o artigo 76 da Lei Federal nº 13.303/2016.

8.3. Os responsáveis pela fiscalização e/ou fiscal do Contrato anotar(ão) 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.

8.4. 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.

Cláusula Nona – Da Dotação Orçamentária

As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Órgão: 08 Secretaria de Saúde

Unidade: 02 Fundo Municipal de Saúde

Atividade: 2081 - Manutenção e Atenção à Saúde

Elemento de Despesa: 3.3.90.39 - Outros serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica (502)

Despesa Desdobrada: 3.3.90.39.10 - Locação de imóveis (2593)

Fonte de Recursos: 1621 - Transferências Fundo a Fundo de Recursos do SUS provenientes do Governo Estadual



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAARA
Gabinete do Prefeito

Cláusula Décima – Das Sanções Administrativas

10.1 O Locatário poderá, garantida a prévia defesa, de acordo com o processo administrativo preceituado no artigo 110 do Regulamento de Licitações e Contratos, aplicar ao LOCADOR as sanções de advertência, multa ou suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o Locatário por prazo não superior a 2 (dois) anos, que podem ser cumuladas com multa. Também serão aplicadas sanções administrativas aos seguintes comportamentos do Locador:

- a) deixar de entregar a documentação exigida pelo contrato e no prazo estipulado;
- b) apresentar documentação falsa exigida pelo contrato ou solicitada pelo Locatário ou prestar declaração falsa durante o contrato;
- c) comportar-se com má-fé ou cometer fraude fiscal;
- d) praticar atos ilícitos.

O Locador, estará sujeito a seguintes advertências e multa:

a) Multa de 10% (dez por cento), por ocorrência, calculada sobre o valor mensal do aluguel, em caso de descumprimento do prazo para manifestação, ao ser o Locador notificado para que se manifeste acerca de reparos, reformas ou obras de responsabilidade do proprietário;

b) Multa de 10% (dez por cento), por ocorrência, calculada sobre o valor anual do aluguel, em caso de descumprimento do prazo para execução, ao ser o Locador notificado para que proceda com a execução de reparos, reformas ou obras de responsabilidade do proprietário.

10.2. Acaso a multa não cubra os prejuízos causados pelo Locador, o Locatário pode exigir indenização suplementar, valendo a multa como mínimo de indenização, na forma do preceituado no parágrafo único do artigo 416 do Código Civil Brasileiro.

Cláusula Décima Primeira – Rescisão

11.1. O presente Contrato poderá ser rescindido nas seguintes circunstâncias:

a) Por inadimplemento parcial ou total do LOCADOR em relação aos seus deveres e responsabilidades, hipótese em que o LOCATÁRIO poderá requer a rescisão sem qualquer ônus adicional, sem prejuízo das penalidades incidentes;

b) Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do Imóvel, tais como a ocorrência de incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, hipótese em que o LOCATÁRIO poderá considerar o Contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação;

c) Por iniciativa do LOCATÁRIO mediante notificação ao LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, hipótese em que ficará dispensado do pagamento de qualquer multa. Caso não observe a antecedência mínima para rescisão, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a até dois alugueis, segundo proporção prevista no artigo 4º da Lei n. 8.245/1991 em relação ao prazo restante para o término da vigência do Contrato;

d) Nos casos previstos no artigo 9º da Lei n. 8.245/1991.

11.2. Em qualquer caso de rescisão contratual, as partes farão apuração final de valores entre si pendentes, considerando

11.2.1. saldo de alugueis até a desocupação do imóvel;

11.2.2. eventuais ressarcimentos;

11.2.3. eventuais penalidades e indenizações;

11.2.4. Outros encargos, realizando as devidas compensações para quitação final em favor da parte credora.

11.3. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao Locador ou e-mail ou outro meio oficial, com aviso de recebimento.

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAARA
Gabinete do Prefeito

Cláusula Décima Segunda - Disposições Finais

Este contrato fica vinculado aos termos da proposta do Locador e Termo de Referência do Processo nº 300/2025, Inexigibilidade 62/2025.

Cláusula Décima Terceira – Do Foro

As partes elegem o Foro de Santa Maria para dirimirem possíveis dúvidas.

E por estarem justas e acertadas as partes assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma na presença de 02 (duas) testemunhas.

Itaara, 08 de julho de 2025.

Este Contrato encontra-se examinado e aprovado por esta Procuradoria Geral:

Em: ____/____/2025.

Procurador Jurídico

CRZ Imóveis e Consultoria Ltda – Banco de Imóveis
Locador

Sandro Roberto Galarça Ferigollo
Prefeito Municipal
Locatário



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F5CC-AEE9-2FE6-8380

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



SANDRO ROBERTO GALARÇA FERIGOLLO (CPF 715.XXX.XXX-34) em 08/07/2025 14:19:47

GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



JACIR LEANDRO RODRIGUES DA SILVA (CPF 771.XXX.XXX-68) em 08/07/2025 14:42:06 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://itaara.1doc.com.br/verificacao/F5CC-AEE9-2FE6-8380>