

CONTRATO nº 06/2025

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL –
Inexigibilidade de Licitação nº 14/2025 (art. 74, V da Lei
14.133/2025 c/c Lei 8.245/91 - Processo 30/2025).**

A CÂMARA DE VEREADORES DE CANOAS, pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua Ipiranga, 123, bairro Centro, inscrita no CNPJ sob nº 89.768.535/0001-10, neste ato representada pelo seu presidente Vereador Cristiano Ferreira Moraes, CPF nº 000.201.530-74, denominada **CONTRATANTE-LOCATÁRIA** e **GUILHERMO MANFIO DORO**, inscrito no CPF nº 002.753.570-31, neste ato representado, pela imobiliária ALL ROSS IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 54.899.920/0001-12, com sede em Canoas, na Av. Inconfidência, nº 900, conjunto 1005 a 1007, Bairro Marechal Rondon, na cidade de Canoas/RS, doravante denominada **CONTRATANTE-LOCADORA**, na pessoa de Fabiane Mariante Fagundes, inscrita no CPF do MF n. 666.775-480-15, têm entre si ajustado o presente contrato, o qual sujeita-se às normas da Lei 14.133/2021 e da Lei 8.245/91 e, ainda, às seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA (Do Objeto)

1.1 O objeto do presente contrato é a locação da sala comercial nº 404, localizada no prédio da Câmara de Indústria, Comércio e Serviços de Canoas - CICS, situada na Rua Ipiranga, 95, Centro, Canoas/RS, para uso de Serviços da Câmara Municipal de Canoas.

CLÁUSULA SEGUNDA (Da Vigência)

2.1 O prazo de validade do presente instrumento é de 12 (doze) meses, com **termo inicial em 30/04/2025 e final em 29/04/2026**.

2.2 A extinção do contrato poderá ocorrer de forma antecipada ou não mediante notificação com 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA TERCEIRA (Do Preço e Pagamento)

3.1 O valor do locatício mensal será de R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais). Além do locativo mensal, a **Contratante-locatária** arcará com as despesas condominiais no valor estimado de R\$ 598,82 (quinhentos e noventa e oito reais e oitenta e dois centavos) mensais, com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) no valor anual de R\$ 1.514,00 (um mil, quinhentos e catorze reais) e com o seguro contra incêndio no valor anual de R\$ 483,44 (quatrocentos e oitenta e três reais e quarenta e quatro centavos), totalizando o valor anual de R\$ 40.383,28 (quarenta mil, trezentos e oitenta e três reais e vinte e oito centavos).

3.1.1 – O aluguel, acessórios da locação, encargos, taxas, tributos de qualquer natureza, inclusive seguro complementar, vencem no último dia de cada mês e serão pagos pela via bancária através de documento emitido pela Contratante-Locadora.

3.1.2 – O aluguel mensal acima pactuado será reajustado pelo IGP-M, na periodicidade mínima de 12 meses.

3.1.3 – Em caso de mora da **Contratante-locatária** quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, o débito será acrescido da multa moratória de 5% (cinco por cento), sobre o seu valor total e juros moratórios de 1% ao mês. Caso o débito tenha que ser cobrado judicialmente, serão também devidos honorários advocatícios de 20%.

3.1.4. A **Contratante-Locadora** deverá entregar ao responsável pela fiscalização do contrato, juntamente com a cobrança, as Certidões Negativas de Débitos Federal, Estadual e Municipal de seu domicílio bem como de sua representante que deverá, além dessa documentação, apresentar ainda a Certidão de Regularidade do FGTS.

CLÁUSULA QUARTA (Das Condições Gerais)

4.1 - O imóvel objeto da presente locação se destina exclusivamente para **FINS NÃO RESIDENCIAIS**, da **Contratante-locatária**, destinação esta que não poderá ser substituída por ou acrescida de qualquer outra, sem

autorização prévia, expressa ou escrita, da **Contratante-locadora** e que não comprometa a moralidade, bons costumes ou perturbe o sossego dos demais.

4.2 – A Contratante-locatária, declara ter recebido o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade, reparando em toda a sua extensão, com as condições de água, luz e esgoto em normal estado de conservação e funcionamento, obrigando-se a mantê-lo durante a locação, sempre limpo, fazendo a sua custa sem direito a qualquer indenização todos os consertos e reparos que necessite, inclusive os reclamados pela ação do tempo e do uso de modo a restituí-lo, quando finda ou rescindir a locação, nas mesmas e perfeitas condições de habitabilidade em que o recebe.

4.3 – Caso o imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições estipuladas nesta Cláusula, o aluguel e seus acessórios continuarão a correr, até que a **Contratante-locatária** cumpra com todas as exigências dos Órgãos Públicos e da **Contratante-locadora**.

4.4 – Uma vez entregue as chaves do imóvel locado, independente da execução pela **Contratante-locatária** dos reparos exigidos, considerar-se-á rescindida a locação sem prejuízo do cumprimento das demais obrigações contratuais, não podendo este, sob pena de esbulho, ocupar novamente o imóvel.

4.5 – A Contratante-locatária não poderá fazer obras, modificações, sejam de que natureza forem sem o consentimento por escrito da **Contratante-locadora** e, quando feitas, não poderá em caso algum, invocar o direito de retenção por quaisquer benfeitorias, comprometendo-se, a tudo repor nas condições primitivas, se assim o exigir a **Contratante-locadora**.

4.6 – A Contratante-locatária não poderá depositar no imóvel locado, óleos lubrificantes, gasolina, ou outros inflamáveis.

4.7 - A Contratante-locatária não poderá sem prévio consentimento por escrito da **Contratante-locadora**, colocar nas paredes externas do imóvel placas, letreiros, cartazes ou quaisquer inscrições ou sinais, inclusive aparelhos de ar condicionado, antenas de televisão, etc.

CLÁUSULA QUINTA (Da Rescisão)

5.1 - A Contratante-locadora poderá considerar de pleno direito rescindindo o presente contrato independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, sem que assista à **Contratante-locatária** direito a qualquer indenização ou reclamação, se este:

- a) Faltar ao exato cumprimento de qualquer das cláusulas e condições estabelecidas neste instrumento, regulamento interno do Edifício, que declara ser de seu pleno conhecimento;
- b) Falta de pagamento pontual do aluguel ou de qualquer prestação acessória;
- c) Usar o imóvel para fim diverso daquele para o qual foi alugado e/ou que comprometa a moralidade, bons costumes ou perturbe o sossego dos demais;
- d) Se o imóvel for desapropriado;
- e) Sempre que impostos, taxas e encargos fiscais que incidem sobre o imóvel, contrato de locação ou aluguel que forem aumentados ou que forem criados novos impostos, taxas ou encargos fiscais e a **Contratante-locatária** não pague tais aumentos ou novas imposições;
- f) Não consentir que a **Contratante-locadora** ou seu procurador executem no imóvel reparações urgentes.

CLÁUSULA SEXTA (Da Tolerância)

6.1 - Qualquer tolerância ou concessões da **Contratante-locadora** para com a **Contratante-locatária**, quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por esta e não terão a eficácia de alterar as obrigações estipuladas neste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA (Da Devolução)

7.1 - O imóvel objeto da presente locação poderá vir a ser devolvido pela **Contratante-locatária** durante o prazo estipulado para a duração do contrato em razão de interesse público, devendo notificar por escrito à **Contratante-locadora** com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

CLÁUSULA OITAVA (Da Dotação Orçamentária)

8.1 - A dotação orçamentária que servirá de cobertura para a presente despesa está prevista na seguinte rubrica orçamentária:



CÂMARA MUNICIPAL DE CANOAS

0101.01.031.0001.2005 – Manutenção das Atividades Legislativas
3.3.90.39 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.

CLÁUSULA NONA (Das Prerrogativas Legais)

9.1 - A **Contratante-locadora** declara que conhece as prerrogativas da **Contratante-locatária**, de cunho legal e aplicáveis à espécie, as quais autorizam-na a proceder alteração unilateral das disposições contratuais, se assim o determinar o interesse público.

CLÁUSULA DÉCIMA – (Da regência)

10.1 – A presente contratação encontra amparo no Artigo 74, Inciso V da Lei 14.133/2021 bem como na Lei 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA (Do Foro)

11.1 – Fica eleito o foro da Comarca de Canoas para dirimir controvérsias oriundas do presente instrumento.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento.

Canoas, 30 de abril de 2025.

ERIC DOUGLAS DORNELES
Assinado de forma digital por ERIC DOUGLAS DORNELES
FEIJO:00357921089
Dados: 2025.04.30 17:48:50 -03'00'

Eric Douglas Dorneles Feijó
Câmara Municipal de Canoas

Fabiane Mariante Fagundes
All Ross Imóveis Ltda



Documento assinado digitalmente

FABIANE MARIANTE FAGUNDES
Data: 30/04/2025 16:45:58-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>