



CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 066/2026

LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL SITUADO NA AVENIDA PROFESSOR ZEFERINO, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA URTIGA/RS, COM ÁREA APROXIMADA DE 263 M², DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE, DESTINADO À VIABILIZAR A CONTINUIDADE E O PLENO FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS (SCFV).

O **MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA URTIGA/RS**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 90.483.082/0001-65, com sede na Avenida Professor Zeferino, nº 991, Centro, no Município de São João da Urtiga/RS, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. **Cezar Olímpio Zandoná**, brasileiro, maior, residente e domiciliado na Avenida Professor Zeferino, nº 1.642, neste Município, portador do CPF nº 567.769.420-72 e da Carteira de Identidade nº 3057333373, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, **CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUZZO LTDA**, inscrito no CNPJ sob. nº 14.311.455/0001-32, com sede na Rua Olímpio Schenatto, Nº 350, centro, Município de São João da Urtiga/RS, neste ato representada por seu Sócio Administrador, Sr. Vilmar Guzzo, inscrito no CPF nº 656.698.000-87, portador do RG nº 4054730881 – SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Olímpio Schenatto, nº 350,0Apt. 301, Centro, no Município de São João da Urtiga/RS, doravante denominado **LOCADOR**, têm entre si justo e contratado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Constitui objeto deste contrato a Locação de sala comercial do Edifício Guzzo Center II, Sala 09, de propriedade da empresa Construtora e Incorporadora Guzzo LTDA, situado na Avenida Professor Zeferino, Centro, no Município de São João da Urtiga/RS, com área aproximada de 263 m², devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, destinado à viabilizar a continuidade e o pleno funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV). O imóvel será locado pelo período de 12 (doze) meses, devendo apresentar condições estruturais adequadas ao atendimento ao público, realização de atividades administrativas e demais atribuições do órgão, conforme especificações constantes na proposta apresentada.



CLÁUSULA SEGUNDA – VINCULAÇÃO LEGAL E DOCUMENTAL

2.1. O presente contrato vincula-se:

- I – ao processo de contratação direta de inexigibilidade nº 008/2026;
- II – ao estudo técnico preliminar realizado;
- III – as justificativas que acompanham o processo; e
- IV – às disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência do presente contrato será de 12 (doze) meses, a contar de 01 de maio de 2026, período durante o qual o imóvel permanecerá à disposição do LOCATÁRIO.

3.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, mediante acordo entre as partes, desde que demonstrada a manutenção da vantajosidade para a Administração Pública, nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA QUARTA – MODELO DE EXECUÇÃO E GESTÃO

4.1. A execução do objeto dar-se-á mediante a disponibilização, pelo LOCADOR, do imóvel descrito neste contrato, em condições adequadas de uso, apto à viabilizar a continuidade e o pleno funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV).

4.2. O imóvel deverá permanecer, durante toda a vigência contratual, em condições de utilização compatíveis com a finalidade a que se destina, cabendo ao LOCADOR assegurar a manutenção das condições estruturais originalmente verificadas na vistoria técnica.

4.3. A gestão e fiscalização do contrato serão exercidas por servidor designado pelo LOCATÁRIO, qual seja: Milena Paloschi Gusso, ocupante do cargo de Secretária Municipal de Assistência Social, ao qual competirá acompanhar a execução do objeto, verificar o cumprimento das condições contratuais e adotar as providências necessárias em caso de irregularidades.

4.4. Compete ao fiscal do contrato:

- I – acompanhar a utilização do imóvel e verificar sua adequação às finalidades previstas;
- II – comunicar formalmente ao LOCADOR quaisquer irregularidades constatadas, solicitando as devidas providências;



III – atestar a efetiva disponibilização do imóvel para fins de instrução do pagamento;

IV – registrar ocorrências relacionadas à execução contratual;

4.5. O LOCATÁRIO utilizará o imóvel exclusivamente para viabilizar a continuidade e o pleno funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV), responsabilizando-se pela adequada utilização do espaço, bem como pela conservação decorrente do uso regular.

4.6. Eventuais intercorrências que comprometam a utilização do imóvel deverão ser comunicadas imediatamente entre as partes, devendo ser adotadas as medidas necessárias para sua regularização, visando garantir a continuidade da execução do objeto.

CLÁUSULA QUINTA – SUBCONTRATAÇÃO

5.1. Não será permitida a subcontratação total ou parcial do objeto do presente contrato, tendo em vista a natureza da contratação, que envolve a locação de imóvel específico, de titularidade exclusiva do LOCADOR.

5.2. É vedada a cessão, transferência ou qualquer forma de disponibilização do imóvel a terceiros, no todo ou em parte, sem prévia e expressa autorização do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SEXTA – PREÇO E PAGAMENTO

6.1. Pela locação do imóvel objeto deste contrato, destinado à viabilizar a continuidade e o pleno funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV) do Município de São João da Urtiga/RS, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o valor mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) para o período de 12 (doze) meses.

6.2. O valor contratado foi definido com base em avaliação técnica e pesquisa de mercado, demonstrando compatibilidade com os preços praticados na região, observando-se os princípios da economicidade, razoabilidade e eficiência, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.3. No valor mensal da locação estão compreendidos todos os custos diretos e indiretos necessários à disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso, não cabendo qualquer acréscimo durante a vigência contratual, salvo nas hipóteses legalmente previstas.



6.4. O pagamento será efetuado em parcelas mensais e sucessivas, a cada 30 (trinta) dias de locação, mediante apresentação de recibo pelo LOCADOR, devidamente atestado pelo fiscal do contrato, e após verificação da regularidade fiscal e da conformidade do imóvel com as condições contratadas.

6.5. O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias após o início da locação e, sucessivamente, a cada novo período, por meio de transferência bancária (TED/PIX) em conta de titularidade do LOCADOR, devendo constar no documento de cobrança os dados bancários e a identificação do contrato.

6.6. As despesas ordinárias decorrentes da utilização do imóvel, tais como consumo de energia elétrica e serviços correlatos, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, conforme utilização.

6.7. O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) será de responsabilidade do LOCADOR, conforme previsto no instrumento contratual.

6.8. Em caso de atraso no pagamento, por culpa exclusiva do LOCATÁRIO, poderão ser aplicados os encargos legais cabíveis, nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA SÉTIMA – REAJUSTE

7.1. O valor mensal da locação será reajustado anualmente, contado da data de assinatura do contrato, com base na variação acumulada do IPCA, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

7.2. O reajuste dependerá de solicitação formal da parte interessada e será formalizado por meio de termo aditivo, desde que observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses.

7.3. Caso o índice estabelecido venha a ser extinto ou deixe de ser divulgado, será adotado outro índice oficial que melhor reflita a variação do mercado imobiliário, mediante formalização entre as partes.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. Utilizar o imóvel exclusivamente para viabilizar a continuidade e o pleno funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV), vedada qualquer destinação diversa sem prévia autorização do LOCADOR.

8.2. Zelar pela conservação do imóvel, mantendo-o em boas condições de uso, higiene, organização e funcionamento durante toda a vigência contratual.

8.3. Realizar a manutenção ordinária do imóvel, responsabilizando-se por pequenos reparos decorrentes do uso regular, tais como substituição de lâmpadas, conservação de instalações e demais serviços de rotina.



- 8.4.** Responsabilizar-se pelo pagamento das despesas decorrentes do uso do imóvel, incluindo consumo de água, energia elétrica e demais encargos ordinários.
- 8.5.** Efetuar o pagamento do aluguel mensal nas condições e prazos estabelecidos neste contrato.
- 8.6.** Permitir ao LOCADOR ou a seus representantes o acesso ao imóvel, mediante prévio agendamento, para fins de vistoria ou verificação das condições do bem.
- 8.7.** Comunicar formalmente ao LOCADOR a ocorrência de quaisquer danos, defeitos ou irregularidades que possam comprometer a estrutura ou o adequado funcionamento do imóvel.
- 8.8.** Não promover alterações estruturais ou modificações no imóvel sem prévia e expressa autorização do LOCADOR.
- 8.9.** Restituir o imóvel ao término da locação nas condições em que foi recebido, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.
- 8.10.** Cumprir todas as normas legais e regulamentares aplicáveis ao uso do imóvel, especialmente aquelas relacionadas ao funcionamento de serviços públicos e atendimento ao público.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 10.1.** Entregar o imóvel em condições adequadas de uso, compatíveis com a finalidade de viabilizar a continuidade e o pleno funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV), com suas instalações elétricas, hidráulicas e estruturais em pleno funcionamento.
- 10.2.** Garantir ao LOCATÁRIO o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência do contrato, sem interferências que prejudiquem o regular funcionamento das atividades administrativas e de atendimento ao público.
- 10.3.** Manter, durante toda a vigência contratual, as condições estruturais e funcionais do imóvel que motivaram sua escolha, responsabilizando-se por eventuais vícios ou defeitos preexistentes.
- 10.4.** Realizar, quando necessário, reparos estruturais e intervenções de maior complexidade que não sejam decorrentes do uso regular do imóvel, assegurando sua plena utilização.
- 10.5.** Responsabilizar-se por eventuais problemas estruturais que comprometam a segurança ou a utilização do imóvel, promovendo as correções necessárias em prazo razoável.
- 10.6.** Apresentar e manter atualizada a documentação do imóvel, incluindo matrícula atualizada, comprovando a titularidade e inexistência de ônus que impeçam a locação.
- 10.7.** Responder por quaisquer ônus ou encargos incidentes sobre o imóvel que não estejam expressamente atribuídos ao LOCATÁRIO neste contrato.



10.8. Não alienar, ceder ou transferir o imóvel durante a vigência contratual sem garantir a continuidade do contrato firmado com a Administração Pública.

10.9. Autorizar expressamente o uso do imóvel para fins de viabilizar a continuidade e o pleno funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV), conforme previsto neste instrumento.

10.10. Cumprir todas as disposições contratuais e legais aplicáveis à locação, assegurando condições adequadas para a execução do objeto.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA

11.1. Durante toda a vigência contratual, o LOCADOR garante que o imóvel permanecerá em condições adequadas de uso para a finalidade prevista neste contrato, responsabilizando-se por eventuais vícios, defeitos ou falhas estruturais que comprometam sua utilização.

11.2. Constatadas irregularidades que inviabilizem ou prejudiquem o uso do imóvel, o LOCADOR deverá promover, sem ônus para o LOCATÁRIO, os reparos necessários no prazo a ser acordado entre as partes, contado da notificação formal.

11.3. A responsabilidade do LOCADOR restringe-se aos vícios e defeitos estruturais ou preexistentes, não abrangendo danos decorrentes do uso inadequado do imóvel pelo LOCATÁRIO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – PENALIDADES

12.1. O descumprimento das obrigações contratuais, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, sujeitará o LOCADOR às penalidades previstas nos arts. 156 a 162 da Lei nº 14.133/2021, a saber:

I – advertência;

II – multa moratória de até 0,5% (meio por cento) por dia de atraso, limitada a 10% (dez por cento) do valor total do contrato;

III – multa compensatória de até 10% (dez por cento) do valor do contrato pelo inadimplemento total ou parcial;

IV – impedimento de licitar e contratar com a Administração por até 3 (três) anos;

V – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, quando houver fraude ou má-fé comprovada.

12.2. As multas poderão ser descontadas de pagamentos devidos ou cobradas judicialmente.



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – RESCISÃO E ALTERAÇÃO

13.1. O contrato poderá ser alterado ou rescindido nas hipóteses previstas nos arts. 124 a 139 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – CRÉDITO ORÇAMENTÁRIO

14.1. A despesa correrá à conta do orçamento do Município, classificação funcional programática:

09 Secretaria Municipal de Assistência Social

2057 Gestão Administrativa do Fundo de Assistência Social

339036 Outros serviços de terceiro - Pessoa física (302)

Subelemento da despesa : 15000000

Vínculo: 500

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD.

15.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

15.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

15.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

15.4. É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS.

16.1. Os casos omissos - não citados, ou se citados que gerem dúvidas quanto ao seu entendimento - serão decididos pela LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e demais normas federais de licitações e contratos administrativos e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 - Código de Defesa do Consumidor - e normas e princípios gerais dos contratos.



**SÃO JOÃO
DA URTIGA**
Prefeitura Municipal
ADM. 2025/2028

Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de São João da Urtiga
CNPJ: 90.483.082/0001-65
Telefone: (54) 3310-3398
www.saojoaodaurtiga.rs.gov.br

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – LEGISLAÇÃO E FORO

17.1. Aplicam-se ao presente contrato as disposições da Lei nº 14.133/2021, do Código de Defesa do Consumidor, da Lei Geral de Proteção de Dados e demais normas correlatas.

Fica eleito o foro desta Comarca para dirimir quaisquer questões decorrentes da execução do contrato.

São João da Urtiga, 04 de abril de 2026.

CEZAR OLIMPIO
ZANDONA:5677694
2072

Assinado de forma digital por
CEZAR OLIMPIO
ZANDONA:56776942072
Dados: 2026.05.04 08:59:12
-03'00'

LOCATÁRIO

PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA URTIGA

LOCADOR

CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUZZO LTDA

FISCAL

Milena Paloschi Gusso

Testemunhas:
