



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL - ESTADO DO PARANÁ -

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º 209/2025 – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 011/2025.

Contrato que entre si celebram o Município de Ribeirão do Pinhal e o senhor **VILMA MARIA DA SILVA**.

O Município de Ribeirão do Pinhal – Estado do Paraná, Inscrito sob CNPJ n.º 76.968.064/0001-42, com sede a Rua Paraná n.º 983 – Centro, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, o Senhor **DARTAGNAN CALIXTO FRAIZ**, brasileiro, casado, portador do RG n.º 773.261-9 SSP/PR e inscrito sob CPF/MF n.º 171.895.279-15, neste ato simplesmente denominado **LOCATÁRIO**, e a senhora **VILMA MARIA DA SILVA**, brasileira, viúva, residente e domiciliada a Rua Tibagi Santiago Salles - 005, na cidade de Ribeirão do Pinhal - Paraná, inscrita sob CPF/MF n.º 318.701.639-15 e RG 1.422.309-6 SSP/PR. D.Nasc. 03/10/1956, neste ato simplesmente denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar entre si o presente Contrato, que será regido pela Lei n. 14.133, de 01/04/2021, suas complementações e alterações posteriores e, supletivamente, pelos princípios da teoria geral dos contratos, pelas disposições de direito público e, ainda, pelas cláusulas e condições a seguir delineadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO.

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel residencial situado na Rua Abel Amaral dos Santos n.º 744, centro da cidade de Ribeirão do Pinhal, com área construída de 259,472m.² para continuação do funcionamento do Conselho Tutelar, obrigando-se LOCADOR a executar em favor do LOCATÁRIO a locação do objeto, conforme consta na proposta anexada ao Processo Inexigibilidade registrado sob n.º 011/2025, a qual fará parte integrante deste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL.

2.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

2.2 As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCATÁRIO.

2.3 As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

2.4 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado.

2.5 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

2.6 É vedada toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2022.

2.7 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

2.8 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado a expensas do LOCATÁRIO.

2.9 Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa, elaborada pela Comissão de Avaliação quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA.

3.1. O presente contrato terá início na data de **11/09/2025** e vigorará até a data **10/09/2026** com possibilidade de prorrogações sucessivas, observando-se a vigência máxima decenal, dependendo do interesse da Administração Pública Municipal.

3.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

3.3. O contrato poderá ser rescindido a qualquer momento do período de vigência, desde que devidamente justificado o interesse público, sem que ocorra ônus de qualquer natureza ao locatário, conforme Cláusula Décima deste instrumento contratual.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL - ESTADO DO PARANÁ -

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO DOS BENS E DAS QUANTIDADES.

4.1. Os valores para locação do objeto do Processo são os que constam na proposta enviada pelo LOCADOR, sendo **R\$ 1.100,00** (um mil e cem reais) mensais pagáveis todo dia 10 (dez) de cada mês vencido.

4.2. A partir do vencimento deste contrato, fica prevista a possibilidade de prorrogação da locação, bem como a revisão do seu valor, tendo por base o índice de atualização monetária do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), através de solicitação por escrito do LOCATÁRIO preferencialmente 30 (trinta) dias antes do vencimento.

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE PAGAMENTO.

5.1. O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, após atesto do recibo de locação, mediante ordem bancária creditada em conta corrente a ser informada pelo LOCADOR, devendo salientar que junto ao corpo do recibo, será necessário fazer constar, para fins de pagamento, o número do processo, informações relativas ao nome e número do banco, da agência e da conta corrente do LOCADOR.

5.2. É vedada a antecipação de pagamento sem contraprestação do aluguel.

5.3 O recibo de aluguel deverá ser emitido nome do FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL CNPJ: 17.382.189/0001-27- RUA ANTONIO ROGÉRIO ROSA 1097 – COMPLEMENTO CRAS.

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

6.1. As despesas com a execução deste contrato correrão no orçamento da Dotação Orçamentária: 2740-000-3390360000.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO.

7.1. Pagar pontualmente o aluguel, as despesas oriundas de energia elétrica, água e esgoto durante o período da locação e levar ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ela incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.2. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel provocado por seus agentes;

7.3. Cientificar o LOCADOR da cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele Locatário;

7.4. Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei 8.245 de 18.10.91e pelo Locador sempre que necessário;

7.5. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal, livre e desembaraçado de coisas e pessoas, bem como todas as despesas relacionadas no item 01 quitado até a data de entrega do imóvel;

7.6. Executados as obras ou reparos que sejam necessários a segurança do imóvel, o Locatário obriga-se a manter o imóvel e seus pertencentes que ora recebe em perfeito estado de funcionamento, vidros, pintura.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR.

8.1 Para garantir o fiel cumprimento do presente contrato, o LOCADOR se compromete a:

8.1.1. Encaminhar até o dia 10 (dez) de cada mês o recibo de locação;

8.1.2. Executar obras e reparos necessários a segurança do imóvel;

8.1.3. Fornecer ao município descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo por vícios ou defeitos anteriores a locação;

8.1.4. Entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como lhe garantir durante a vigência deste contrato seu uso pacífico, com todas as taxas e impostos quitados até a data do início da locação e com toda a documentação pertinente, correta e regularizada, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente utilizado;

8.1.5. Pagar todos os impostos, taxas e despesas extraordinárias que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

8.1.6. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o município tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo o Locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial;

8.1.7. Caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, no telhado, entre outros, interferindo em sua utilização habitual pelas ações que ali serão desenvolvidas, deverá ser promovido o imediato conserto que correrá às expensas exclusivas do locador;

8.1.8. Providenciar a imediata correção das divergências apontadas pela Secretaria requisitante;

8.1.9. *Será de responsabilidade do locador executar todas as benfeitorias necessárias e demais adequações conforme descrito neste Termo de Referência, no prazo máximo de 30 dias.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL

- ESTADO DO PARANÁ -

- 8.1.10. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela locatária a respeito do imóvel, sempre que for necessário;
- 8.1.11. Encaminhar qualquer solicitação por intermédio do gestor do Contrato;
- 8.1.12. Facilitar todas as atividades de fiscalização dos serviços que serão feitos pelos responsáveis técnicos da Secretaria;
- 8.1.13. A locatária não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo locador com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Contrato, bem como qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato desta;
- 8.1.14. O locador não divulgará nem fornecerá dados ou informações obtidos em razão deste contrato, e não utilizará o nome da Prefeitura Municipal de Ribeirão do Pinhal e da Secretaria Municipal de Saúde para fins comerciais ou em campanhas e material de publicidade, salvo com autorização prévia, emitida oficialmente pela locatária;
- 8.1.15. Pagar pontualmente os encargos do Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU;
- 8.1.16. Demais obrigações contidas na Lei de Inquilinato.

CLÁUSULA NONA - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL.

- 9.1. Obriga-se o LOCATÁRIO a manter o imóvel em perfeitas condições de uso durante a vigência da locação;
- 9.2. Correm por conta do LOCATÁRIO os consertos e substituições que se fizerem necessários em função da inadequada utilização ou da utilização do imóvel fora do fim a que se destina;
- 9.3. Obriga-se o LOCATÁRIO, quando finda ou rescindida a locação, a entregar o imóvel nas condições em que o recebeu;
- 9.4. Por ocasião da desocupação do imóvel, o LOCADOR mandará proceder à necessária vistoria, a fim de verificar se o imóvel está na mesma condição em que foi entregue ao LOCATÁRIO, ficando este obrigado as indenizações pelos danos que forem constatados;
- 9.5. Se por ocasião da entrega do imóvel for constatada qualquer irregularidade, o LOCADOR notificará o LOCATÁRIO para que, no prazo de 30 (trinta) dias, repare o defeito ou sane a irregularidade, por sua conta e risco;
- 9.6. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, divisórias, tapetes, etc., poderão ser retirados pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios;

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

- 10.1. O não cumprimento total ou parcial das obrigações assumidas na forma e prazos estabelecidos neste Contrato e no Termo de Referência sujeitará ao Locador às penalidades constantes na Lei Federal nº. 14.133/21 e no Decreto nº 020/2023, assegurado o direito ao contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO, DA RENÚNCIA E DA RESCISÃO.

- 11.1 Este contrato pode ser alterado nos casos previstos na Lei n.º 14.133/21, Lei nº. 8.245/91 e alterações posteriores desde que haja interesse do LOCATÁRIO, com a apresentação das devidas justificativas:
- 11.1.1 Modificar unilateralmente o CONTRATO para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;
- 11.1.2 Rescindir unilateralmente o CONTRATO, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:
- a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
- b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificados e determinados pela autoridade administrativa competente e exaradas no processo administrativo a que se refere o CONTRATO;
- c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do CONTRATO;
- 11.2 Rescindido o CONTRATO pelos motivos enumerados nas alíneas “b” e “c” desta Cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, nenhuma indenização será devida, ressalvado o direito do LOCADOR ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que o CONTRATO esteve vigente.
- 11.3 Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO acima enumeradas poderá ser rescindido o presente CONTRATO:
- 11.3.1 por mútuo acordo entre as partes;
- 11.3.2 em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- 11.3.3 em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;
- 11.3.4 em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.
- 11.4 Além das situações previstas nesta cláusula, o LOCATÁRIO poderá, por seu interesse, promover a rescisão contratual antes do término de sua vigência, devendo comunicar formalmente ao LOCADOR, no mínimo, com 30



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL

- ESTADO DO PARANÁ -

(trinta) dias de antecedência, ficando desobrigado de qualquer pagamento de multa, permanecendo apenas a obrigação relativa ao pagamento de todas as parcelas devidas:

11.5 O LOCATÁRIO poderá rescindir o 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.

11.6. Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral Judicial.

11.7. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, ao LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

11.8. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por e-mail ou qualquer outro mecanismo hábil.

11.9. 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.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO.

12.1. A fiscalização do presente contrato será exercida pelo senhor ELIBERTO RODRIGUES DE OLIVEIRA.

12.2. A fiscalização será realizada nos moldes do artigo 125 do Decreto Municipal 020/2023.

12.3. A ação da fiscalização não diminui a completa responsabilidade da CONTRATADA pela execução dos serviços, ora licitados.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA FRAUDE E DA CORRUPÇÃO.

13.1. A CONTRATADA deve observar e fazer observar, por seus fornecedores e subcontratados, se admitida subcontratação, o mais alto padrão de ética durante todo o processo de licitação, de contratação e de execução do objeto contratual.

13.2. Para os propósitos desta cláusula definem-se as seguintes práticas:

a) "prática corrupta": oferecer, dar, receber ou solicitar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem com o objetivo de influenciar a ação de servidor público no processo de licitação ou na execução de contrato;

b) "prática fraudulenta": a falsificação ou omissão dos fatos, com o objetivo de influenciar o processo de licitação ou de execução de contrato;

c) "prática colusiva": esquematizar ou estabelecer um acordo entre dois ou mais licitantes, com ou sem o conhecimento de representantes ou prepostos do órgão licitador, visando estabelecer preços em níveis artificiais e não competitivos;

d) "prática coercitiva": causar dano ou ameaçar causar dano, direta ou indiretamente, às pessoas ou sua propriedade, visando influenciar sua participação em um processo licitatório ou afetar a execução do contrato.

e) "prática obstrutiva": (i) destruir, falsificar, alterar ou ocultar provas em inspeções ou fazer declarações falsas aos representantes do organismo financeiro multilateral, com o objetivo de impedir materialmente a apuração de alegações de prática prevista acima; (ii) atos cuja intenção seja impedir materialmente o exercício do direito de o organismo financeiro multilateral promover inspeção.

13.3. Na hipótese de financiamento, parcial ou integral, por organismo financeiro multilateral, mediante adiantamento ou reembolso, este organismo imporá sanção sobre uma empresa ou pessoa física, inclusive declarando-a inelegível, indefinidamente ou por prazo determinado, para a outorga de contratos financiados pelo organismo se, em qualquer momento, constatar o envolvimento da empresa, diretamente ou por meio de um agente, em práticas corruptas, fraudulentas, colusivas, coercitivas ou obstrutivas ao participar da licitação ou da execução um contrato financiado pelo organismo.

13.4. Considerando os propósitos das cláusulas acima, o licitante vencedor, como condição para a contratação, deverá concordar e autorizar que, na hipótese de o contrato vir a ser financiado, em parte ou integralmente, por organismo financeiro multilateral, mediante adiantamento ou reembolso, permitirá que o organismo financeiro e/ou pessoas por ele formalmente indicadas possam inspecionar o local de execução do contrato e todos os documentos, contas e registros relacionados à licitação e à execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO.

14.1. Para eficácia do presente instrumento, o LOCATÁRIO providenciará sua publicação em veículo de grande circulação, em forma de extrato, em conformidade com o disposto no art. 174 e 175 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL - ESTADO DO PARANÁ -

15.1. Independentemente de transcrição, farão parte integrante deste instrumento de Contrato o Processo de Inexigibilidade n.º 011/2025.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

16.1. O LOCADOR obriga-se a cumprir fielmente as cláusulas ora avençadas e manter-se em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, bem como as normas previstas na Lei 14.133/2021 e legislação complementar, durante a vigência deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO.

17.1. As partes contratantes elegem o foro da Comarca de Ribeirão do Pinhal – Estado do Paraná, como competente para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato, inclusive os casos omissos, que não puderem ser resolvidos pela via administrativa, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.


17.2. E por estarem de acordo, as partes firmam o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, ficando pelo menos uma via arquivada na sede da LOCATÁRIA, na forma da Lei 14.133/2021.

Ribeirão do Pinhal, 03 de julho de 2025


DARTAGNAN CALIXTO FRAIZ
PREFEITO MUNICIPAL


VILMA MARIA DA SILVA
CPF: 318.701.639-15

TESTEMUNHAS:


FAYÇAL MELHEM CHAMMA JUNIOR
CPF/MF 033.182.809-09

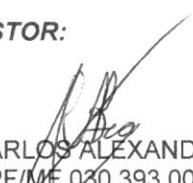

ADRIANA CRISTINA DE MATOS
CPF/MF 023.240.319-81


RAFAEL SANTANA FRIZON
ADVOGADO

FISCAL:


ELIBERTO RODRIGUES DE OLIVEIRA
CPF/MF 689.351.299-68

GESTOR:


CARLOS ALEXANDRE BRAZ
CPF/MF 030.393.009-89