



000077

850000

Município de Capanema - PR

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 86/2025****“PROGRAMA COMPRAS CAPANEMA”
Lei Complementar Municipal nº 14/2022 (LCM 14/22)**

O **MUNICÍPIO DE CAPANEMA**, com sede na Avenida Pedro Viriato Parigot de Souza, 1080, Estado do Paraná, inscrito no CNPJ sob o nº 75.792.760/0001-60, neste ato representado pelo Excelentíssimo Prefeito Municipal, o Sr. NEIVOR KESSLER, doravante denominado **LOCATÁRIO**, do outro lado os **herdeiros do Sr. ADROALDO DOS SANTOS LOPES, CPF 368.906.189-04, representado pela Sra. GENI SCHÜLLER LOPES, CPF: 407.709.749-53 / RG: 5.481.729-0, Sr. LEANDRO SCHÜLLER LOPES, CPF: 007.698.659-41 / RG: 27.782.008-0 e Sra. CAMILA SCHÜLLER LOPES DE LIMA, CPF: 080.012.159-70 / RG: 7.770.852-9**, doravante denominada **CONTRATADOS**, vêm firmar o presente Contrato nos termos da LCM nº 14/2022, **Inexigibilidade de Licitação Nº 02/2025**, que fazem parte integrante deste instrumento, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas (Lei de locações de imóveis urbanos) e da Lei Complementar Municipal nº 14/2022 (LCM 14/22) e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Contrato de Locação, mediante as cláusulas e condições previstas neste instrumento.

ÓRGÃO GESTOR DO CONTRATO:

Secretaria Municipal de Administração - SECAD.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1. RESUMO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM A FINALIDADE DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS NAS PROXIMIDADES DO CENTRO MUNICIPAL DA SAÚDE DO MUNICÍPIO DE CAPANEMA/PR.

1.2. DESCRIÇÃO DO DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

Item	Código do produto/serviço	Nome do produto/serviço	Quantidade	Unidade	Valor máximo total anual (R\$)
1	69835	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	01	UN	Isenção do IPTU

1.2.1. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.2.1.1. O Locador deverá oferecer imóvel Lote Urbano nº 01-A, da quadra nº 04 do setor S.E. da Planta Geral da Cidade de Capanema, Estado do Paraná, com área de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados), sem edificação, com limites e confrontações descritos na matrícula nº 17.536 do Registro de Imóveis da Comarca Capanema/PR, terreno de esquina localizado no cruzamento da Rua Aimorés com a Avenida Espírito Santo, Centro, Município de Capanema/PR.

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- a) o Termo de Referência;
- b) a Autorização de Contratação Direta e/ou o Aviso de Dispensa Eletrônica, caso existente(s);
- c) eventuais anexos dos documentos supracitados.

1.3.1. Eventual conflito de informações constantes nos documentos mencionados acima, prevalecerá aquele que for mais vantajoso para o Contratante, observada a boa-fé.

**Município de Capanema - PR****2. CLÁUSULA SEGUNDA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

2.1. O LOCADOR obriga-se a:

2.1.1. O LOCADOR deverá disponibilizar o imóvel descrito no **subitem 1.2.1.1.**

2.1.2. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações do laudo de vistoria;

2.1.3. 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 Administração;

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

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

2.1.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

2.1.8. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

2.1.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;

2.1.10. Exibir ao LOCATÁRIO os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

2.1.11. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

2.1.12. Demais obrigações descritas no Termo de Referência.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

3.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

3.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato, conforme condições descritas no Termo de Referência;

3.1.2. 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, realizando a limpeza do local;

3.1.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

3.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

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

3.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se 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;

3.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

3.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

3.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 ao LOCATÁRIO;



08000000079

Município de Capanema - PR

3.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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;

4. CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1. As benfeitorias úteis e necessárias no imóvel para fins de garantir sua utilização para os fins propostos, serão realizadas pelo LOCATÁRIO, sem qualquer cobrança do Contratado/Locador. As benfeitorias desmontáveis poderão ser retiradas pelo Contratante/Locatário.

4.1.1. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

4.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, etc., poderão ser retirados pelo LOCATÁRIO.

4.3. O LOCATÁRIO não poderá realizar obras de vulto e nem modificar a estrutura do imóvel locado sem prévia e expressa autorização, por escrito, do Contratado/Locador. Caso este consinta na realização das obras estas ficarão, desde logo, incorporadas ao imóvel, sem que assista o Locatário qualquer tipo de indenização pelas obras ou retenção das benfeitorias. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas, desde que não desconfigurem o imóvel locado.

4.4. Ao término do contrato o imóvel será devolvido, não cabendo ao Contratante/Locatário realizar qualquer reparo no local, salvo se sobrevierem defeitos que estes deram causa.

5. CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. Valor total do contrato: ISENÇÃO DA TAXA DO IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

6.1. Nos primeiros 12 (doze) meses de locação, não haverá realização de pagamentos para o Contratado/Locador. Caso, por interesse da Administração, haja prorrogação contratual, o pagamento será realizado mensalmente pelo Contratante/Locatário, sendo obrigação do Contratado/Locador emitir recibo de quitação do valor pago a título de locação, conforme condições especificadas no Termo de Referência.

6.2. As despesas relativas ao IPTU do ano de 2025 incidentes sobre o imóvel, durante os primeiros 12 (doze) meses de locação, serão de responsabilidade do Contratante/Locatário, o qual poderá dar quitação em seu sistema fiscal, com fundamento neste contrato.

6.3. Caso ocorra prorrogações de prazos do instrumento contratual para além dos 12 (doze) meses previstos, as despesas relativas ao IPTU incidentes sobre o imóvel serão de responsabilidade do Contratado/Locador

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA PRORROGAÇÃO

7.1. O prazo de vigência do contrato será 12 (doze) meses, possibilitando, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

7.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

7.2. Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

7.2.1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

7.2.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa) dias** da data do término da vigência



Município de Capanema - PR

do contrato.

7.2.3. O reajuste para locação será calculado sempre pelo Índice de Variação dos Aluguéis Residenciais (IVAR) da Fundação Getúlio Vargas. Caso, porventura, tal índice apresente-se zerado ou negativo no período, utilizar-se-á como alternativo de acordo com o Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

7.2.4. Caso o Contratante/Locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.2.5. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

7.2.6. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o Contratante/Locatário decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o Contratado/Locador, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

7.2.7. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o Contratado/Locador, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o Contratante/Locatário ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 10% (dez por cento), segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

8.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada o LOCATÁRIO a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

9. CLÁUSULA NONA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município do exercício, conforme dotação(ões) indicada no Termo de Referência que integra a fase interna do processo de contratação.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA FISCALIZAÇÃO

10.1. A fiscalização do presente contrato será exercida pelo(a)(s) servidor(es) indicados no Termo de Referência, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

10.1.1. 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 e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

10.1.2. O fiscal do contrato anotará 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.

10.1.3. 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.

10.1.4. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.



5800000031

Município de Capanema - PR

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES

11.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina da LCM 14/22 e na Lei Federal nº 8.245/1991.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) Multa:

b.1) Moratória de até **2% (dois por cento)** por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de **10 (dez)** dias;

b.2) Compensatória de até **5% (cinco por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Capanema, pelo prazo de até dois anos;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados.

12.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

12.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

12.2.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

12.2.2. Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

12.2.3. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

12.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na LCM 14/22.

12.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

12.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

12.5.1. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

12.6. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- MEDIDAS ACAUTELADORAS

13.1. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma



Município de Capanema - PR

de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

14.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

14.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

14.2.1.Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

14.2.2. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 10% (**dez por cento**), segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

14.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o 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.

14.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR via e-mail oficial.

14.5. 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.

14.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

14.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos:

14.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos:

14.6.3. Indenizações e multas.

14.7.As regras a respeito da extinção/cancelamento estão previstas no Termo de Referência, na LCM 14/22, regulamentos e neste instrumento.

14.8.A extinção/cancelamento da contratação, devidamente motivada nos autos, será precedida de procedimento administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

14.8.1.A extinção/cancelamento da contratação por ato unilateral ou consensual deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14.8.2. Quando a rescisão ocorrer sem que haja culpa do LOCADOR, será esta ressarcido dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido, tendo ainda direito aos pagamentos devidos pela execução da contratação, até a data da extinção/cancelamento.

14.9. A extinção/cancelamento da contratação por culpa do LOCADOR acarretará a retenção de valores eventualmente devidos pelo LOCATÁRIO, na hipótese de serem devidas multas e indenizações, bem como eventuais prejuízos causados ao LOCATÁRIO.

14.10. A comunicação da extinção/cancelamento da contratação ao LOCADOR será feita pelo Agente de Contratações, por meio eletrônico, e o ato de extinção/cancelamento será publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município, juntando-se comprovante no processo que deu origem à contratação.



000083

Município de Capanema - PR

14.11. A extinção/cancelamento da contratação será regulada, subsidiariamente, pelas disposições da LCM 14/22 e de seu regulamento.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na LCM 14/22, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO

fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

16.1. Incumbirá ao LOCATÁRIO providenciar a publicação do extrato deste contrato na Imprensa Oficial, na forma da LCM 14/22.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1. As questões decorrentes da utilização do presente Instrumento que não puderem ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas na Justiça Estadual, Comarca de Capanema-PR.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente Contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito.

Município de Capanema, Estado do Paraná: **Cidade da Rodovia Ecológica - Estrada Parque Caminho do Colono**, ao dia 08 de abril de 2025.


NEIVOR KESSLER
Prefeito Municipal
Locatário

Documento assinado digitalmente
gov.br **GENI SCHÜLLER LOPES**
Data: 13/04/2025 13:59:08-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

GENI SCHÜLLER LOPES
CPF: 407.709.749-53 / RG: 5.481.729-0
Locador

Documento assinado digitalmente
gov.br **LEANDRO SCHÜLLER LOPES**
Data: 15/04/2025 16:36:37-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

LEANDRO SCHÜLLER LOPES
CPF: 007.698.659-41 / RG: 27.782.008-0
Locador

Documento assinado digitalmente
gov.br **CAMILA SCHÜLLER LOPES DE LIMA**
Data: 17/04/2025 13:59:23-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

CAMILA SCHÜLLER LOPES DE LIMA
CPF: 080.012.159-70 / RG: 7.770.852-9
Locador