



CÂMARA DE VEREADORES DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CONTRATO 4/2026

VIGÊNCIA: 12 (doze) meses, a partir de 1º de agosto de 2026 até 31 de julho de 2027.

VALOR: R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) mensais.

ORIGEM: Inexigibilidade de Licitação n.º 4/2026.

REGIME DE EXECUÇÃO: Locação de Imóvel.

LOCADORA: CONSTRUTORA KAFER LTDA., pessoa jurídica de direito privado, estabelecida em Carlos Barbosa/RS, inscrita no CNPJ n.º 01.612.231/0001-19, neste ato representada pela Sra. ALEXANDRA KÄFER ROSSI, inscrita no CPF n.º 492.xxx.xxx-87, residente e domiciliada em Carlos Barbosa/RS.

LOCATÁRIO: CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES, pessoa jurídica de direito público interno, com sede administrativa e executiva na Avenida Presidente Kennedy, 737, Aurora, em Carlos Barbosa/RS, inscrita no CNPJ n.º 07.848.478/0001-15, neste ato, representado pelo Presidente em exercício, Sr. JAIR PAULO SAUTHIER, residente e domiciliado em Carlos Barbosa/RS.

A presente locação tem origem na Inexigibilidade de Licitação n.º 4/2026, na forma do artigo 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021 e suas alterações, e reger-se-á pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

A LOCADORA concede, como forma de locação, o imóvel de sua propriedade, localizado na Avenida Presidente Kennedy, 737, Aurora, Carlos Barbosa/RS, com área real de 900,71m² e privativa de 833,16 m², pertencentes à Matrícula n.º 19.478, Livro n.º 2/RG do Ofício de Registros Públicos de Carlos Barbosa/RS, tendo como finalidade sediar as instalações da Câmara Municipal de Vereadores de Carlos Barbosa/RS.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE

O imóvel locado será para uso exclusivo da Câmara Municipal de Vereadores, servindo como sua sede.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

O período de locação do referido imóvel será de 12 (doze) meses, a contar de 1º de agosto de 2026 até 31 de julho de 2027, podendo, por interesse da Câmara Municipal, ser prorrogado, até o limite decenal, nos termos dos artigos 106 e 107 da Lei Federal n.º 14.133/21.

A prorrogação de contrato será promovida mediante celebração de termo aditivo, devendo ser precedida de demonstração da vantajosidade da medida para a Câmara e análise da compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

Caso não tenham interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90(noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever



CÂMARA DE VEREADORES DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

contratual.

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o período contratual será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E PAGAMENTO

O valor da locação é de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) mensais, perfazendo o valor total de R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais) por ano.

O pagamento será efetuado até 10 (dez) dias consecutivos após a liquidação da despesa, mediante apresentação da respectiva nota fiscal e do laudo de execução emitido pela Câmara de Vereadores.

O pagamento será efetuado conforme cronograma do setor de contabilidade.

A forma de pagamento será, preferencialmente, por meio de Pix, mediante utilização do CNPJ da LOCADORA como chave para transferência. Caso não seja possível ou não seja identificada a respectiva chave de transferência, o pagamento será realizado através de crédito em conta bancária:

Banco: SICOOB | **Agência:** 3039 | **Conta nº:** 101.674-1

O faturamento deverá ser efetivado no último dia do mês da prestação do serviço para atendimento da legislação incidente.

Caso o objeto do contrato seja passível de retenção de impostos, conforme as respectivas legislações, a LOCADORA ficará sujeita à aplicação desta, conforme cada caso.

Caso o objeto seja passível de retenção de IRRF, conforme Decreto Executivo Municipal n.º 3.881, de 02 de maio de 2023, o qual adota a IN RFB 1.234/2012, ao emitir documento fiscal, a LOCADORA deve destacar o valor do Imposto de Renda de acordo com o Anexo I da referida Instrução Normativa.

Caso a LOCADORA não se enquadre nas retenções previstas em Lei, constar no documento fiscal o motivo ou apresentar Declaração junto à nota fiscal.

A critério do administrador, quando solicitado pela LOCADORA, poderá ocorrer pagamento parcial com retenção de valor suficiente para custear as contribuições devidas.

Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

As despesas de água, luz, condomínio e as recargas dos extintores internos do depósito serão suportadas pela Câmara Municipal, mediante apresentação de fatura individualizada. As demais despesas do imóvel, inclusive tributos, IPTU e outros se entendem incluídos no valor da locação, sendo de responsabilidade do proprietário.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

A LOCADORA obriga-se a:



CÂMARA DE VEREADORES DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- Entregar o imóvel na data de início do contrato em perfeito estado de uso;
- Garantir 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 do LOCATÁRIO;
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;
- Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo este manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- Manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições exigidas para a habilitação na inexigibilidade de licitação que deu origem ao presente instrumento;
- Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;
- Responsabilizar-se pela disposição de disjuntores adequados a atender a demanda (carga elétrica) necessária, conforme planilha enviada ao proprietário, para o caso de necessidade de novas instalações elétricas;
- Garantir acessibilidade às instalações;
- Disponibilizar infraestrutura mínima para funcionamento administrativo;
- Responsabilizar-se quanto aos tributos e demais encargos do imóvel (exceto energia elétrica e taxa de condomínio).

É responsabilidade da LOCADORA a manutenção e conservação das áreas comuns do imóvel, incluindo:

a) substituição de lâmpadas e demais itens necessários ao uso e conservação das áreas comuns (fachada da Câmara).

As comunicações entre a Câmara e a LOCADORA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de contrato;



CÂMARA DE VEREADORES DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- 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;
- Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n.º 8.245/1991;
- Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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 8.245/1991;
- Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado.

Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da LOCADORA.

É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização da LOCADORA.

O LOCATÁRIO terá o dever de explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução dos contratos regidos pela Lei Federal nº 14.133/21, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do contrato. Salvo disposição legal ou cláusula contratual que estabeleça prazo específico, concluída a instrução do requerimento, o LOCATÁRIO terá o prazo de 1 (um) mês para decidir, admitida a prorrogação motivada por igual período.

O LOCATÁRIO poderá convocar representante da LOCADORA para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

A manutenção das lâmpadas internas é de responsabilidade do LOCATÁRIO.

O LOCATÁRIO obriga-se a manter o imóvel objeto deste contrato sempre limpo, durante a locação, e a restituí-lo ao final do prazo estipulado em perfeitas condições.

O LOCATÁRIO não poderá realizar no imóvel ações ou atividades diversas as vinculadas ao objeto da locação.

O LOCATÁRIO se exime de qualquer dano estrutural que possa surgir durante a vigência do Contrato.



CÂMARA DE VEREADORES DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS

O LOCATÁRIO não poderá fazer no imóvel ora locado obras e benfeitorias sem prévio e expresse consentimento da LOCADORA, manifestado por escrito, não podendo danificar o patrimônio.

As benfeitorias introduzidas pelo LOCATÁRIO, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA OITAVA – DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

Não haverá a exigência da garantia de execução contratual.

CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, limitado ao índice de desempenho da inflação – IPCA, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por termo aditivo.

Se a variação do indexador adotado implicar reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas resultantes correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

ÓRGÃO	DESPESA	DESDOBRAMENTO
CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES	107	33903910010000 – Serv. Terc. – PJ-Locação Imóveis

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES

O presente contrato poderá ser alterado, com as devidas justificativas, nos casos previstos pelo Art. 124 da Lei Federal n.º 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

O LOCATÁRIO poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta a LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis. O contrato poderá, também, ser rescindido, pelo LOCATÁRIO, a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias.

O presente contrato poderá ser extinto, com as devidas justificativas, nas hipóteses previstas pelo Art. 137 da Lei Federal n.º 14.133/2021.

A extinção do contrato, se for o caso, poderá ocorrer conforme o disposto no Art. 138 da Lei Federal n.º 14.133/2021.



CÂMARA DE VEREADORES DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

A LOCADORA reconhece os direitos do LOCATÁRIO em caso de rescisão administrativa, prevista no Art. 139 da Lei Federal n.º 14.133/2021.

A inexecução total ou parcial do contrato enseja a sua rescisão, com as consequências contratuais e as previstas em Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS PENALIDADES E DAS MULTAS

A LOCADORA será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

- a)** dar causa à inexecução parcial do contrato;
- b)** dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano ao LOCATÁRIO, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c)** dar causa à inexecução total do contrato;
- d)** deixar de entregar a documentação exigida para a execução do contrato;
- e)** não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f)** não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g)** ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto do contrato sem motivo justificado;
- h)** apresentar declaração ou documentação falsa durante a execução do contrato;
- i)** fraudar ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j)** comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k)** praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l)** praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846/2013.

Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas acima as seguintes sanções:

- I** – advertência, quando der causa à inexecução parcial do contrato, e não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- II** – multa, a ser calculada na forma do contrato, não podendo ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato, que será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas acima;
- III** – impedimento de licitar e contratar, pelo prazo máximo de 3(três) anos, quando do cometimento das infrações administrativas previstas nas alíneas “b”, “c”, “d”, “e”, “f” e “g” previstas acima, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- IV** – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, quando do cometimento das infrações administrativas previstas nos itens “h”, “i”, “j”, “k” e “l”, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens “b”, “c”, “d”, “e”, “f” e “g” que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no item “IV”, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos;
- V** – multa de 2% sobre o valor total do contrato, além das penalidades já utilizadas e previstas na legislação, em caso de descumprimento de normas trabalhistas.

As sanções previstas nos itens “I”, “III” e “IV” poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista na alínea “II” do mesmo item.



CÂMARA DE VEREADORES DE CARLOS BARBOSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O presente contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, o qual autoriza a inexigibilidade de licitação para a “locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

A gestão do presente contrato será feita pela servidora Lenice Sberse Nery, tendo como obrigações o disposto no Art. 21 da Resolução de Mesa n.º 4/2023.

A fiscalização do presente contrato será feita pela servidora Beatrice Oliveira da Silva, tendo como obrigações o disposto nos Artigos 22 e 23 da Resolução de Mesa n.º 4/2023.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

As partes elegem o Foro da Comarca de Carlos Barbosa/RS, para todas as questões decorrentes do presente contrato.

E, por assim haverem acordado, declaram ambas as partes aceitar todas as disposições estabelecidas no presente contrato que, lido e achado conforme, vai assinada pelas partes contratantes.

Carlos Barbosa, 30 de julho de 2026.

JAIR PAULO SAUTHIER
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

CONSTRUTORA KAFER LTDA.
Contratada

BEATRICE OLIVEIRA DA SILVA
Agente Administrativa

ÂNGELA RITA CAUDURO VILLA
Aprovo nos termos da Lei 14.133/21.
Assessora Jurídica – OAB/RS 82.494