

**CONTRATO Nº 15/2024****Inexigibilidade de licitação nº 90024/2024****Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**

(Processo Administrativo nº 00176.001727/2024-88)

Partes

LOCADOR
BERNHARD KLEIN brasileiro, divorciado, médico, inscrito no CPF sob o número 122.591.100-10; portador da carteira de identidade RG número 8000640915 expedida pela SSP/RS, residente nesta capital, neste ato representado por sua procuradora TALLA ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA inscrita no CNPJ sob o número 93.307.700/0001-04, com sua sede á Av. Protásio Alves, 1880, nesta capital – RS, na pessoa de seu representante, ROBERTO MARQUES PEREIRA, Sócio[1] Administrador, conforme atos constitutivos da empresa.
LOCATÁRIO
CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO RIO GRANDE DO SUL – CAU/RS , Autarquia Federal, atuante como entidade de fiscalização profissional regido pela Lei nº 12.378/10, com sede na Rua Dona Laura, nº 320, 14º e 15º Andares, bairro Rio Branco, na cidade de Porto Alegre/RS, CEP nº 90.430-090, inscrito no CNPJ sob o nº 14.840.270/0001-15, neste ato representado pelo seu Gerente Executivo Fausto Leiria, portador da matrícula funcional do CAU/RS nº 167, conforme Portaria Presidencial nº 083/2024 .

Tendo em vista o que consta no Processo SEI nº 00176.001727/2024-88 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, as partes resolvem celebrar o presente Termo de Contrato de LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DO CONTRATO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço: Rua Ramiro Barcelos, nº 1.056, conj. 301 do Condomínio Edifício Centro profissional Moinhos de Vento, Bairro Rio Branco, CEP nº 90.035-002, no Município de Porto Alegre/RS, objeto da matrícula nº 115.870, Estacionamento matrícula nº 115.908.

Descrição	UN	QTD	V.UN-mensal	V.TO-anual
Locação de sala comercial medindo 90 ² para atendimento das necessidades do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio Grande do Sul – CAU/RS, para guarda de itens de almoxarifado utilizados nas atividades internas, além de outros bens patrimoniais não utilizados e de materiais da Coordenação de Eventos e Viagens	mês	12	R\$ 1.200,00	R\$ 14.400,00
Condomínio	mês	12	R\$ 990,00	R\$ 11.880,00
IPTU	mês	12	R\$ 29,25	R\$ 351,00
			R\$ 2.219,25	R\$ 26.631,00

1.2. A instalação visa atender ao estoque de materiais do Almoxarifado e materiais de eventos *do CAU/RS*.

1.3. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo .

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1 O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1 O LOCADOR obriga-se a:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) 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 do LOCATÁRIO;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f) Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- g) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- h) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- i) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - j) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - k) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - l) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - m) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - n) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - o) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - p) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
 - q) Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
 - r) Entregar o imóvel em perfeito estado de funcionamento hidráulico e a rede elétrica.
- s) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- t) 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;
- u) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal e os contratualmente exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- b) Pagar o IPTU, a taxa de lixo e a contribuição de iluminação pública, assim como outras taxas relacionadas ao uso e manutenção do imóvel, o qual arcará também com as despesas provenientes de sua utilização tais como ligação e consumo de luz, força, água e gás que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços, que serão devidos a partir da entrega das chaves, independente da troca de titularidade;
- c) Pagar o prêmio de seguro contra incêndio do imóvel locado, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização do LOCADOR
- d) As obrigações de fornecimento de auto de vistoria do corpo de bombeiros, obtenção de alvarás e licenças são de

responsabilidade da locatária.

- e) 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;
- f) É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- g) 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;
- h) 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;
- i) Os vícios e/ou defeitos aparentes que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- j) Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- k) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- l) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, 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 nº 8.245, de 1991;
- m) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- n) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- o) 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;
- p) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como :
 - (i) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - (ii) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - (iii) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - (iv) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - (v) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
 - (vi) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 - (vii) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
 - (viii) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
 - (ix) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
 - (x) O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
- q) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- r) 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;
- s) 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/espaco físico locado
- t) Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

4.2 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por despesas que venham a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1 Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa do LOCADOR. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta o LOCADOR aceitá-la ou não, restando ao LOCATÁRIO em caso do LOCADOR não o aceitar, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias não

autorizadas, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

5.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA SEXTA - PRAZO DE LOCAÇÃO

6.1 O prazo de vigência do contrato será de *12 (doze) meses*, com início em 24/10/2024 e encerramento em 24/10/2025, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991.

6.1.1 Na hipótese do LOCATÁRIO permanecer no imóvel após o prazo de vigência supra pactuada, sem oposição do LOCADOR, **prorroga-se o contrato por prazo indeterminado**, permanecendo as mesmas bases contratuais aqui estabelecidas enquanto não firmado termo aditivo.

6.1.2 Ocorrendo prorrogação, o LOCATÁRIO e o LOCADOR ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

6.1.3 Ultrapassando o contrato a data prevista, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderá qualquer uma das partes rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito à parte contrária, ficando o LOCATÁRIO compelido a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação.

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

6.3 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCATÁRIO deverá enviar comunicação escrita ao LOCADOR, com antecedência mínima de **60(sessenta) dias** da data do término da vigência do contrato.

6.3.1 Caso o LOCADOR não tenha interesse na prorrogação, deverá, da mesma forma, enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (**sessenta**) dias da data do término da vigência do contrato.

6.3.2 A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

6.4 Caso venha o LOCATÁRIO a devolver o imóvel antes de ter decorrido 12 (doze) meses da vigência do contrato, o mesmo pagará a título de multa o valor de 03 (três) aluguéis vigentes, proporcional ao tempo faltante, à data da entrega das chaves.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO, DO VALOR DO ALUGUEL E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.2 A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no [art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

7.3 A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou

entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas ([Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018](#)).

7.4 Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.5 Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.6 Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao LOCADOR a ampla defesa.

7.7 Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Do Valor do Aluguel e do Pagamento

7.8 Como aluguel mensal, o LOCATÁRIO se obrigará a pagar o valor de **R\$1.200,00 (Um mil e duzentos reais)**, a ser efetuado diretamente ao LOCADOR, e na sua ausência ficará autorizado a recebê-lo seu procurador, Talla Administração e Serviços Ltda. Devendo fazê-lo até o **dia 05** (cinco) de cada mês, subsequente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas neste contrato.

7.9 O LOCATÁRIO, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada fica obrigado a pagar **multa de 10% (dez por cento)** sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como **juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária pelo IGPM.**

7.10 OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS: Em havendo atraso no pagamento dos aluguéis e/ou de quaisquer encargos locatícios, a cobrança poderá ser feita por escritório de advocacia, ficando o LOCATÁRIO, neste caso, sujeito ao pagamento concomitante de honorários advocatícios de **10% (dez por cento) sobre o total devido**, independente da propositura da competente ação ou execução judicial. Para os casos de ação ou execução judicial, os honorários advocatícios ficam desde já acordados em **20% (vinte por cento) sobre o montante devido**, inclusive para purgação da mora (art.62, II, d, da Lei 8.245/91), ou **20% (vinte por cento) sobre o valor da causa** nas ações de despejo que não se fundem em falta de pagamento.

7.11 O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo LOCADOR.

7.11.1 Será considerada data do pagamento o dia do vencimento que constar no Documento de Cobrança.

7.12 RECIBO: Fica obrigado o LOCADOR ou seu procurador, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Caso o LOCATÁRIO venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado a LOCADOR considerar quitado o pagamento do aluguel somente após compensação do mesmo.

7.13 Se o recibo do aluguel for enviado ao domicílio do LOCATÁRIO, para pagamento na rede bancária, e esse não o receber em tempo hábil, deverão comparecer no Caixa da Administradora e pagar no prazo neste CONTRATO.

7.14 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento é de responsabilidade do LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

7.14.1 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vendível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento

do último aluguel.

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.

CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data 24/10/2024.

9.2 Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, o aluguel inicial será reajustado, mediante a aplicação, pelo LOCADOR, do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

9.3 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

9.4 No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

9.5 Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

9.6 Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

9.7 Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

9.8 O reajuste será realizado por apostilamento.

9.9 Se a variação do indexador adotado implicar em 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

10.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do CAU/RS para o exercício, na dotação abaixo discriminada:

- a) Centro de Custo: 4.16.01-Manutenção das Atividades da Gerência Administrativa e Financeira;
- b) Elementos de Despesa: 6.2.2.1.1.01.04.04.010-Locação de Bens Imóveis.

10.2 A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FISCALIZAÇÃO

11.1 A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

11.1.1 O fiscal 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.

11.1.2 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.

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

11.1.4 As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES

12.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

12.2 As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do locador e do locatário, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

12.3 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do [art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS INFRAÇÕES

13.1 Em caso de mora no pagamento do aluguel, o valor será corrigido pelo IGP-M até o dia do efetivo pagamento e acrescido da multa moratória de 10% (dez por cento) e dos juros de 1% (um por cento) ao mês e ensejará a sua cobrança através de advogado.

13.2 Ficam desde já fixados os honorários advocatícios em 10% (dez por cento), se amigável a cobrança e, de 20% (vinte por cento), se judicial.

13.3 Caso o LOCATÁRIO não regularize o pagamento no prazo de 15 dias, o LOCADOR terá o direito de rescindir o presente contrato, com o despejo por descumprimento contratual, nos termos da [Lei do Inquilinato \(Art. 9, inc. III da Lei nº 8.245/91\)](#), sem prejuízo da cobrança dos aluguéis e encargos vencidos, dos danos causados ao imóvel e das despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes do despejo.

13.4 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

14.1 O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes, exceto quando ocorrer prorrogação do prazo contratual previsto na CLÁUSULA SEXTA e seguintes.

14.2 Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação comercial, restará facultado a o LOCADOR, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação do LOCATÁRIO de efetuar o pagamento das multas e despesas aqui previstas, salvo autorização expressa do LOCADOR.

14.3 A não observância de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator à multa de três vezes o valor do aluguel, tomando-se por base, o último aluguel vencido.

14.4 O contrato poderá ser extinto caso se constate que o LOCADOR mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau ([art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).

14.5 O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam pintados na cor contida no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicos e acessórios deverão também, estar em

perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

14.6 Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas e das partes contratantes.

14.7 O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença, conforme constante no termo de vistoria inicial.

14.8 Cabe ao LOCATÁRIO verificar a voltagem e a capacidade de instalação elétrica existente no imóvel, sendo de sua exclusiva responsabilidade pelos danos e prejuízos que venham a ser causados em seus equipamentos elétrico-eletrônico por inadequação à voltagem e/ou capacidade instalada. Qualquer alteração da voltagem deverá de imediato ser comunicada ao(a) LOCADOR(A), por escrito. Ao final da locação, antes de fazer a entrega das chaves, o(a) LOCATÁRIO(A) deverá proceder a mudança para a voltagem original.

14.9 Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do LOCADOR, quando:

- A- Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa do LOCATÁRIO; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;
- B- Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS CASOS OMISSOS

15.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICAÇÃO

16.1 Incumbirá ao LOCATÁRIO divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no [art. 94 da Lei 14.133, de 2021](#), bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao [art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011](#), c/c [art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012](#).

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Porto Alegre/RS - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.
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, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Porto Alegre, 26 de outubro de 2024.

LOCADOR	LOCATÁRIO
BERNHARD KLEINA	FAUSTO LEIRIA, portador da matrícula funcional do CAU/RS nº 167, conforme Portaria Presidencial nº 083/2024
TESTEMUNHA 1	TESTEMUNHA 2



Documento assinado eletronicamente por **FAUSTO LEIRIA LOUREIRO, Gerente Executivo**, em 22/10/2024, às 10:07 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **BERNHARD KLEINA, Usuário Externo**, em 23/10/2024, às 09:47 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **SÉRGIO NEI BASTOS, Testemunha**, em 23/10/2024, às 10:00 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **DIEGO BALENSIEFER HAAS, Testemunha**, em 23/10/2024, às 12:33 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no portal do SEI CAU, endereço caubr.gov.br/seicau, utilizando o código CRC **0291E34B** e informando o identificador **0376935**.

Rua Dona Laura, 320 14/15o. Andar | CEP 90430-090 - Porto Alegre/RS
www.caurs.gov.br

00176.001727/2024-88

0376935v1