



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Contrato de Locação nº 1204/2024, que entre si celebram de um lado o município de FRANCISCO BELTRÃO e de outro lado a empresa AGRO-PECUÁRIA SANTA ROSA LTDA.

Pelo presente instrumento particular que firma de um lado, o município de FRANCISCO BELTRÃO, com sede na Rua Octaviano Teixeira dos Santos, nº 1000, estado do Paraná, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 77.816.510/0001-66, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, senhor CLEBER FONTANA, inscrito no CPF/MF sob o nº 020.762.969-21 e abaixo assinado, doravante designado LOCATÁRIO e de outro, AGRO-PECUÁRIA SANTA ROSA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 77.802.965/0001-22, com sede na localidade de LINHA PIEDADE, CEP: 85601970, interior do Município de FRANCISCO BELTRÃO/PR, doravante designada LOCADORA, representada neste ato pelo senhor CLEIMAR MAZZOCCO, inscrito no CPF sob o nº 201.894.609-97 e portador de RG nº 654.229-8-SSP-PR, estando as partes sujeitas as normas da Lei 14.133/21 e suas alterações subsequentes, ajustam o presente contrato em decorrência da licitação realizada através do processo de inexigibilidade nº 76/2024, mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O objeto do presente termo é a locação de imóvel rural, caracterizado como área agrícola com 221.291,26 m², no entorno do novo Aeroporto Municipal, localizado na Comunidade da Linha Gaúcha, de acordo com as especificações abaixo:

Lote	Item	Código	Descrição	Unidade	Quantidade	Preço unitário R\$	Preço total R\$
001	1	52925	Locação de imóvel rural - área agrícola, com 221.291,26 m ² localizado na comunidade de linha gaúcha, registrado sob matrículas nº 271, 2270, 3574, 5968 e 10088 do cartório de registro de imóveis de 1º ofício de Francisco Beltrão, destinado a proporcionar condições técnicas para implantação do novo aeroporto municipal.	MES	12,00	5.738,11	68.857,32

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO E DO REAJUSTE

O prazo de vigência da presente locação é de 12 (doze) meses, a partir de 17 de dezembro de 2024 e até 16 de dezembro de 2025, podendo ser rescindido por ambas as partes, mediante notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou prorrogado, por consenso das partes, mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Após o interregno de 01 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, e independentemente de pedido da LOCADORA, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo CONTRATANTE, da variação dos últimos 12 (doze) meses do índice IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo ou o que venha a substituí-lo ou outro eleito pelas partes, exclusivamente em relação ao valor mensal do aluguel.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No cálculo do primeiro reajuste deverá ser utilizado o índice do mês anterior à data da assinatura do contrato e o índice do mês anterior à data prevista para o reajuste, conforme disposto na Lei nº 10.192 de 14/02/2001. Para reajustes subsequentes deverá ser utilizado o índice do mês anterior à data de concessão do último reajuste do contrato e o índice do mês anterior à data prevista para o reajuste.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O reajuste será realizado por apostilamento/termo aditivo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO E DO PAGAMENTO

O LOCATÁRIO pagará a LOCADORA o valor mensal de R\$ 5.738,11 (cinco mil e setecentos e trinta e oito reais e onze centavos), até o 10º(décimo) dia útil do mês subsequente ao mês do vencimento, totalizando R\$ 68.857,32 (sessenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e trinta e dois centavos), pelo período de 12 (doze) meses.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O valor do aluguel corresponde a 01 (um) mês inteiro de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO, Caso venha a ocorrer na entrada ou saída a sua realização parcial, o pagamento do aluguel será pró rata, ou seja, divide-se o valor do aluguel pelos dias do mês que iniciou o contrato e multiplica-se pelos dias utilizados. Dessa forma a contratação e possíveis renovações deverão ser feitas baseando-se no



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

primeiro dia do mês como sendo o do início do prazo contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O valor correspondente a locação deverá ser depositado na conta bancária nº 93493-3 - Banco SICREDI 748, agência 7092.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O LOCATÁRIO efetuará o desconto dos tributos incidentes sobre o valor contratado de acordo com a legislação em vigor.

CLÁUSULA QUARTA – DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO E DA LOCADORA

I - SÃO RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

- a) Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela LOCADORA, de acordo com o Contrato e seus anexos;
- b) Acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato e o cumprimento das obrigações pela LOCADORA;
- c) Aplicar à LOCADORA as sanções previstas na Lei e neste Contrato;
- d) Providenciar a adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pela LOCADORA;
- e) O LOCATÁRIO terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da conclusão da instrução do requerimento, para decidir sobre todas as solicitações da LOCADORA, inclusive pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, admitida a prorrogação motivada, por igual período;
- f) Notificar os emitentes das garantias quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais;
- g) O LOCATÁRIO não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela LOCADORA com terceiros, ainda que vinculados à execução do Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da LOCADORA, de seus empregados, prepostos ou subordinados;
- h) Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da LOCADORA, através de comissão/servidor especialmente designado;
- i) Servir-se do Imóvel locado para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com os fins a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- j) Pagar pontualmente o aluguel, ficando entendido que o vencimento dar-se-á no último dia de cada mês ou fração de mês vencido, podendo o LOCATÁRIO efetuar o pagamento até o dia 10º (décimo) dia útil, do mês seguinte ao vencido, sem que isto implique mora;
- k) Levar ao conhecimento da LOCADORA as turbações de terceiros;
- l) Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, tão logo identificado e não sanada;
- m) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si ou por terceiros;
- n) Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e outros encargos, se for o caso, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;
- o) Permitir a vistoria do Imóvel pela LOCADORA ou por seu representante, mediante combinação prévia de dia e hora; e
- p) Caso o LOCATÁRIO venha a adquirir a área durante o período aqui contratado, o contrato será rescindido, e os valores pagos e não usufruídos serão descontados do valor principal do imóvel, salvo, comprovado a utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO.

II - SÃO RESPONSABILIDADES DA LOCADORA:

- a) Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, a LOCADORA deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do Contrato, junto com ao documento fiscal para fins de pagamento, os documentos de prova de regularidade fiscal da LOCADORA - CND's do FGTS, TRABALHISTA e FEDERAL;
- b) Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do Contrato;
- c) Entregar o imóvel (área) em perfeitas condições de uso, como acordado, livre de quaisquer ônus que possa impedir a locação, mediante prévia vistoria e aprovação do LOCATÁRIO;
- d) Garantir durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel alugado;
- e) Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;
- f) Responder por todos os débitos, vícios ou defeitos anteriores à locação ou ainda referentes ao período anterior à locação;
- g) Fornecer ao LOCATÁRIO Termo de Vistoria onde conste descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, e ou quaisquer observações a serem notadas,



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- h) Permitir que o LOCATÁRIO faça as adaptações necessárias no imóvel quando necessário e após notificação;
- i) Atender às solicitações do LOCATÁRIO, por meio do fiscal deste contrato, no que se refere aos direitos do LOCATÁRIO e ao cumprimento das obrigações por parte da LOCADORA;
- j) Responder pelas despesas extraordinárias, nos termos da Lei 8.245/1991;
- k) Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no procedimento administrativo;
- l) A entrega do imóvel dar-se-á após a emissão do termo de vistoria.
- m) Do termo de vistoria:
- 1- **Antes da assinatura do Contrato, o LAUDO DE VISTORIA DE ENTRADA NO IMÓVEL será elaborado pelo LOCATÁRIO (através de servidor, membro ou comissão designada), mediante agendamento prévio com a LOCADORA;**
 - 2- No Laudo de Vistoria constará relatório fotográfico, demonstrando a situação em que se encontra o imóvel quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;
 - 3- O Termo de Recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do laudo de vistoria, e será assinado conjuntamente por representante do LOCATÁRIO e da LOCADORA;
 - 4- O LOCATÁRIO obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no Laudo de Vistoria de Entrada, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos;
 - 5- A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do Termo de Vistoria de Saída, e o qual poderá ocorrer em qualquer tempo critérios a administração, e/ou término dos serviços relativos à execução das terraplanagens;
 - 6- O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pelo LOCATÁRIO em até 05 (cinco) dias após a comunicação à LOCADORA. Caso a LOCADORA não compareça na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pelo LOCATÁRIO;
 - 7- Realizada a vistoria de saída, a LOCADORA será noticiado com prazo de 03 (três) dias para a entrega do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega, ato que põe fim à locação. O não comparecimento da LOCADORA importará no recebimento tácito do imóvel locado;
 - 8- Eventual necessidade de apuração dos valores para indenização dos reparos para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação, não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação. Não havendo acordo quanto a valores, poderá o LOCATÁRIO efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo;
 - 9- O LOCATÁRIO obriga-se a pagar os danos/reparos apontados na vistoria de saída (sem prejuízo de eventual negociação entre as partes), sendo que o orçamento para esses reparos deverá ser apresentado pela LOCADORA, que será aferido pelo LOCATÁRIO, mediante pesquisa de mercado. Não havendo a apresentação do orçamento, caberá ao LOCATÁRIO tal providência, com posterior pagamento à LOCADORA do valor obtido;
- n) Da segurança da locação:
- 1- A LOCADORA, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir ao LOCATÁRIO, durante o prazo do contrato e de suas eventuais prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura expressamente a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo comprador as condições deste instrumento, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação da LOCADORA;
 - 2- A alteração da LOCADORA, em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado, será efetuada por termo aditivo;
 - 3- O imóvel será recebido provisoriamente, pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização, mediante Laudo de Vistoria de Entrada (LVE) e Termo de Recebimento assinado pelas partes, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico, no prazo de 05 (cinco) dias após a comunicação da LOCADORA, para fins de verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste documento;
 - 4- O imóvel será recebido definitivamente, no prazo de até 10 (dez) dias, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;
 - 5- As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção; e



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- 6- O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer no imóvel locado as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, dentre elas: arruamento (trânsito das máquinas e caminhões), curvas de nível e base larga (a fim de evitar a erosão), cercas e afins, caixas de contenção de águas, dentre outros necessários ao uso a que se destina a futura locação.

CLÁUSULA QUINTA – DOS RECURSOS

O custeio das despesas decorrentes do presente contrato se dará através de recursos próprios do Município, de acordo com a dotação orçamentária específica.

DOTAÇÕES				
Conta da despesa	Funcional programática	Fonte de recurso	Natureza da despesa	Grupo da fonte
8250	11.001.15.452.1501.2065	0	3.3.90.39.10.00	Do Exercício

CLÁUSULA SEXTA – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A gestão do presente instrumento ficará a cargo do Secretário Municipal de Planejamento, Senhor ALEXANDRE PIRIH PÉCOITS, inscrito no CPF/MF sob o nº 706.809.909-25 e portador do RG nº 1.506.708-0-SSP-PR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A fiscalização administrativa do contrato ficará a cargo da servidora NATHALY CRISTINA PIASSON, da Secretaria Municipal de Planejamento, telefone nº (46) 3520-2136.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A FISCALIZAÇÃO TÉCNICA da execução do presente contrato será exercida pelos Servidores da Secretaria Municipal de Viação e Obras: JULIO CESAR PERIN, Engenheiro Civil, CREA/PR Nº184364/D, VANIOS CARLOS BIEHL, engenheiro civil, CREA/PR Nº 6006-D, telefone (46) 3520-2122 e EVANDRO MARCOS BARIVIERA, email: evandromb1411@gmail.com, telefone (46)3520-2160.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO

As partes firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias (impressas por sistema eletrônico de dados) de igual teor e forma, obrigando-se por si e seus sucessores, ao fiel cumprimento do que ora ficou ajustado, elegendo para Foro do mesmo a Comarca de Francisco Beltrão, estado do Paraná, não obstante qualquer mudança de domicílio da LOCADORA, que em razão disso é obrigada a manter um representante com plenos poderes para receber notificações, citação inicial e outras em direito permitidas neste referido foro.

Francisco Beltrão, 17 de dezembro de 2024.

CLEBER FONTANA
CPF Nº 020.762.969-21
PREFEITO MUNICIPAL
LOCATÁRIO

AGRO-PECUÁRIA SANTA ROSA LTDA

LOCADORA
CLEIMAR MAZZOCCO
CPF 201.894.609-97