



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”



PROCESSO LICITATÓRIO N.º 09/2025

INEXIGIBILIDADE N.º 03/2025

CONTRATO ADMINISTRATIVO N.º 12/2026

**CONTRATO ADMINISTRATIVO PARA LOCAÇÃO DE
IMÓVEL PARA MORADIA DE POLICIAL MILITAR
LOTADA NO EFETIVO DO MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA
ROCHA/RS.**

MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ sob nº. 90.483.066/0001-72, com sede à Av. Marcolino Pereira Vieira, nº 1393, na cidade de André da Rocha/RS, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Senhor Felipe Eduardo Seminoti Jacques, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado neste Município, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e de outro lado, **ALTIVA DE ALMEIDA OLIVEIRA**, pessoa física inscrita no CPF sob nº. 582.427.670-68, residente e domiciliada na na Av. Borges de Medeiros, nº 1977, centro da cidade de Nova Prata/RS, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, têm justo e contratado o que segue.

Cláusula Primeira – do objeto: O objeto do presente contrato é locação de um imóvel de uso residencial, situada na Rua Antonio Claudio Prestes Viiera, número 1611, medindo aproximadamente 180,000 m², com varanda, garagem, dois banheiro, dois dormitórios, sala, cozinha e area de serviço, nesta cidade de André da Rocha, destinado à moradia da Policial Militar Sd. Amanda Severo Pas, lotada na Brigada Militar e em efetivo exercício no Município, nos termos da Lei Municipal nº 1.046/2025, que autoriza o custeio de aluguel de moradia funcional como medida de apoio à segurança pública local.

A contratação fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel quando suas características de localização, instalação e condicionamento tornarem necessária a escolha de determinado bem, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”



ANDRÉ DA ROCHA

ADMINISTRAÇÃO 2025-2028

Cláusula Segunda – O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar de 09 de fevereiro de 2026 até 08 de fevereiro de 2027, podendo ser prorrogado de acordo entre as partes observando os limites da legislação vigente. Ultrapassando o período de um ano, o valor do aluguel será reajustado conforme a correção do IGP-M acumulado dos últimos doze (12) meses.

Cláusula Terceira – do valor: O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, conforme parecer da Comissão de Avaliação de Imóveis designada pela Portaria n.º 24/2026, a importância de **R\$ 500,00 (quinhentos reais)**, mensais a título de aluguel, pagáveis até o dia 10 do mês subsequente ao vencido, diretamente ao locador.

Cláusula terceira - O locatário declara que examinou previamente o imóvel, achando-o e recebendo-o em normais condições de uso e higiene, inclusive nas aberturas externas, com as instalações de água, luz e esgoto em funcionamento, obrigando-se a assim mantê-lo durante a locação e a fazer por sua conta todas as reparações dos estragos relativos a vazamentos e obstruções que venham a surgir no sistema de água e esgoto, devendo restituir o prédio, ao final da locação, no mesmo estado em que o recebeu.

Cláusula Quarta - É vedado ao locatário realizar quaisquer benfeitorias ou alterações no prédio ou em suas dependências, sem prévio consentimento escrito do locador, a quem fica reservado o direito exclusivo de executar eventuais benfeitorias necessárias, mediante solicitação escrita do locatário. Em consequência, não terá o locatário nenhum direito à indenização, ressarcimento ou retenção pelas benfeitorias que, contrariando o ora estabelecido, venha a efetuar, sendo igualmente proibida a instalação de antenas de rádio e televisão nas partes externas do imóvel, sem a devida autorização prévia e expressa. Caso haja colocação de placas, cartazes, anúncios ou inscrições, estes deverão ser removidos previamente ao ato da desocupação do imóvel. Ocorrendo infiltração de água ou umidade, o fato deverá ser comunicado por escrito, de imediato, ao locador.

Cláusula Quinta – Não serão permitidas instalações de pias ou quaisquer equipamentos que utilizem água e esgoto em nenhum outro cômodo a não ser naqueles que já possuem espera de água encanada embutida na alvenaria.

Cláusula Sexta - O locatário se incumbe através de si ou de terceiros a ele subordinados, em manter limpo o espaço externo, patio, efetuando roçadas, podas,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”



jardinagem e manutenções frequentes, de forma a não deixar crescer capim ou quaisquer ervas daninhas que venham a deixar o imóvel com aspecto de abandono e/ou venham a comprometer a higiene interna pela proliferação de sujeira e insetos. Da mesma forma a locatária se incumbe em manter limpo e bem apresentável o trecho pavimentado destinado ao passeio público, evitando o acúmulo de limo e o consequente perigo causado aos transeuntes em dias úmidos, visto que poderá ocasionar eventuais resvalos e quedas.

Cláusula Sétima – Todos os procedimentos judiciais, citação ou intimação deverão ser feitos mediante correspondência com aviso de recebimento.

Cláusula Oitava – Ao encerrar-se a locação, deverá o locatário apresentar, juntamente com as chaves, certidões negativas referentes às taxas de consumo de água, bem como prova de quitação das despesas de energia elétrica. Ao devolver o prédio, será realizada vistoria e solicitados os reparos que forem necessários para repô-lo no estado em que foi locado, inclusive em partes externas alteradas pelo locatário, somente cessando a fluência dos alugueres e encargos, quando o imóvel finalmente se encontrar nas condições devidas, satisfeitas as demais obrigações acima especificadas.

Cláusula Nona – É de responsabilidade do locador as manutenções preventivas e corretivas do imóvel, adequações de acessibilidade quando couber, e pagamento anual do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

Parágrafo único: As despesas referente a internet, água e luz serão de responsabilidade a Policial Militar que lá irá residir.

Cláusula Décima – Devolvido o imóvel desocupado, com a entrega das chaves, fica provisoriamente rescindida a locação, não podendo o locatário reocupar o imóvel, sob pena de constituir ESBULHO e suas consequências em prejuízo do cumprimento das demais obrigações contratuais e só então será dada a RESCISÃO DEFINITIVA.

Cláusula Décima Primeira - Qualquer tolerância ou concessão do locador, quando não manifestada por escrito, não constituirá precedente invocável e não terá virtude de alterar as obrigações estipuladas neste contrato, não importando as condições e o tempo de eventual conhecimento do locador.

Cláusula Décima Segunda - A falta do cumprimento de quaisquer obrigações legais ou contratuais sujeitará a parte ao pagamento de multa por infração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”



correspondente ao valor de um mês de aluguel, sem prejuízo das perdas e danos a que der causa e que em tempo se apurarem independentemente da multa compensatória correspondente ao valor de 03 (três) meses de aluguel pela desocupação antes de findo o prazo contratual.

Parágrafo Único - Os prazos e as obrigações do locatário vencerão independentemente de qualquer aviso ou interpelação, não podendo ser retidos ou sustados os pagamentos de alugueres e outros débitos aqui estabelecidos, sob a alegação de não terem sido atendidas eventuais obrigações do locador.

Cláusula Décima Terceira - Constituem casos de rescisão contratual de pleno direito, independente de qualquer aviso ou interpelação, se o locatário descumprir qualquer das obrigações estipuladas neste contrato e/ou na lei. E ainda:

- a) se o locatário não pagar pontualmente qualquer das prestações do aluguel ou faltar ao exato cumprimento de qualquer das obrigações agora assumidas;
- b) usar o imóvel para fins diversos daquele para o qual foi alugado, ou se nele comprometer a moralidade, bons costumes ou perturbações do sossego dos demais moradores e vizinhos;
- c) não consentir ou dificultar que o locador, ou seu procurador, execute no imóvel, reparações urgentes ou necessárias para a boa manutenção do prédio, dentro do horário comercial, bem como impedir a visita de interessados na aquisição do imóvel, caso este seja posto à venda;
- d) ocorrência de sinistros que impeça o uso normal do imóvel;
- e) abandonar o imóvel ou negligenciar a sua conservação.

Cláusula Décima Quarta - Tratando-se de locação não residencial, é da exclusiva responsabilidade do locatário saber previamente se o imóvel é indicado e reúne condições exigíveis pelos órgãos públicos e autárquicos competentes, quanto ao ramo que propõe explorar, especialmente: se no imóvel e no local terá permissão para o uso e ainda se suas instalações atendem às exigências e normas impostas pelas autoridades competentes. Reconhece o locatário ter examinado previamente todas essas condições e só posteriormente aceitou em definitivo contratar a locação.

Cláusula Décima Quinta – Os casos omissos no presente instrumento de locação serão regulamentados dentro dos ditames da Lei n ° 8.245/91 em conjunto com



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”



a Lei nº 14.133/21. Este contrato é formalizado e vinculado ao processo de Licitação n.º 09/2026 modalidade Inexigibilidade n. 03/2026.

Cláusula Décima Sexta – das despesas: As despesas decorrentes desta Lei correrão à conta da dotação orçamentaria:

04.01 – Secretaria de Administração

2013 – Manutenção das Atividades da Secretaria de Administração

72 – Outros serviços de terceiros - PF

15000000 – Locação de imóveis

Cláusula Décima Sétima – dos litígios: Os litígios decorrentes do presente contrato, que não resolvidos por via administrativa serão dirimidos no Foro de Nova Prata/RS.

E, por estarem justos e contratados, firmam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma, assinadas pelas partes e duas testemunhas instrumentais.

Gabinete do Prefeito Municipal de André da Rocha/RS, aos 09 (nove) dias do mês de fevereiro do ano de 2026 (dois mil e vinte e seis).

MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA – RS

FELIPE EDUARDO SEMINOTI JACQUES

LOCATÁRIO

ALTIVA DE ALMEIDA OLIVEIRA

LOCADOR

ANDRÉ DA ROCHA – RS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
“PEQUENO, GRANDE PAGO”



ANDRÉ DA ROCHA

ADMINISTRAÇÃO 2025-2028