



CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL - ÓRGÃO DE FISCALIZAÇÃO DA ENGENHARIA E DA AGRONOMIA
Rua São Luis, 77 - Bairro Santana | Porto Alegre (RS) | CEP 90620-170 | Fone: (51) 3320-2100
- www.crea-rs.org.br

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº LI001/2024

Processo nº 2024.000007100-6

CONTRATO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO COMERCIAL PARA SEDIAR A INSPETORIA DO CREA-RS NA CIDADE DE PELOTAS/RS, QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO O CREA-RS E, DE OUTRO SAULO MACHADO TEIXEIRA, REPRESENTADO POR SUA PROCURADORA NEVES & FILHOS, ADMINISTRAÇÃO E INTERMEDIÇÃO DE IMÓVEIS LTDA

O **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL - CREA-RS**, com Sede e foro no Rio Grande do Sul, sito à rua São Luís, nº 77, em Porto Alegre, inscrito no CNPJ sob o nº 92.695.790/0001-95, doravante denominado **CONTRATANTE**, neste ato representado por sua Presidente, Engenheira Ambiental Nanci Cristiane Josina Walter, doravante denominado **LOCATÁRIO** e **SAULO MACHADO TEIXEIRA**, brasileiro, casado, residente na cidade de Florianópolis/SC, proprietário, neste ato representado por sua procuradora **NEVES & FILHOS, ADMINISTRAÇÃO E INTERMEDIÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, CNPJ nº 88.385.711/0001-72, estabelecida na Rua Felix da Cunha, 652, 654 e 656 – CEP 96.010-000 – Bairro Centro na cidade de Pelotas/RS, CRECI nº sob nº 221-J, que tem como seu representante o Sr. Luis Otávio Aleixo Neves, daqui por diante denominado apenas **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no **Processo nº 2024.000007100-6** e em observância às disposições da [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente de **Inexigibilidade de Licitação**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a **Locação de Imóvel comercial para sediar a Inspetoria do CREA/RS de Pelotas, situado à Rua Gonçalves Chaves, 452 - esquina com a Rua General Telles, no município de Pelotas/RS com 299,30m² de área construída e 02 (duas) vagas de garagens.**

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA, PRORROGAÇÃO E EXECUÇÃO

2.1. O prazo de vigência da contratação é de 03 (três) anos contados da assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos [artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

2.2. A posse do imóvel se dará com a assinatura do termo de vistoria e entrega das chaves, qual será elaborado pelo LOCATÁRIO e assinado pelas partes.

2.2.1. Após a assinatura do termo de vistoria e entregas das chaves, o CREA-RS tomará posse dos imóveis, data em que começará a correr o aluguel, ainda que pro rata dia.

2.3. As partes poderão a qualquer tempo denunciar a locação por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

2.4. Caso haja interesse das partes pela renovação, permanecerão válidas todas as cláusulas e condições aqui ajustadas, salvo disposição expressa em contrário.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

3.1. **O valor mensal referente ao aluguel do objeto do presente contrato será de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).**

3.1.1. Além do aluguel mensal, correrão por conta do LOCATÁRIO as seguintes despesas:

a) IPTU;

b) Seguro incêndio;

c) **Taxa única de vistoria** – valor total de R\$ 600,00 (seiscentos reais) quando da ocupação do imóvel.

d) **Taxa de água** - contas de consumo mensal.

Parágrafo Único: Relativamente ao aluguel e às “taxas” previstas nas alíneas “a”, “b”, “c” e “d” do item 3.1.1, somente serão devidos, pelo Locatário, os valores proporcionais à vigência do presente Contrato de Locação.

3.1.2. Conforme negociação entre as partes, fica concedido pelo LOCADOR um **DESCONTO DE BONIFICAÇÃO**, no valor de **R\$500,00 (quinhentos reais)**, abatido do valor a ser pago do aluguel mensal pelo LOCATÁRIO, pelo período de 12 meses, no primeiro ano de contrato, **perfazendo o valor mensal de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais).**

CLÁUSULA QUARTA – FORMA E PRAZO DE PAGAMENTO

4.1. A cobrança do aluguel deverá ser realizada na última quinzena do mês, encaminhada pelo LOCADOR para a Gerência Administrativa do CREA-RS, através do e-mail contratos@crea-rs.org.br, com antecedência de no mínimo 10 úteis do vencimento, para a possibilitar a tramitação do pagamento.

4.2. O pagamento da locação será efetuado em aproximadamente 10 (dez) dias úteis do mês subsequente da locação, contados da finalização da liquidação da despesa, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

4.3. O pagamento será realizado através de depósito ou transferência, para crédito na conta bancária do procurador do LOCADOR – Banco do Brasil, Agência 29-9, Conta corrente 100542-1, em nome de NEVES & FILHOS, ADMINISTRAÇÃO E INTERMEDIÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 88.385.711/0001-72.

4.4. Além do aluguel mensal, correrão por conta do LOCATÁRIO as despesas de condomínio, energia elétrica, água, IPTU e todos os outros encargos que incidem ou venham incidir sobre o imóvel durante o período locatício.

4.4.1. Encargos de água e IPTU/TCL (em nome do proprietário) devem ser pagos pelo LOCADOR diretamente ao órgão arrecadador, e os recibos de quitação e demonstrativos dos impostos devem ser repassados ao LOCATÁRIO juntamente com a cobrança, para verificação e controle, para que este providencie seu devido ressarcimento.

4.5. Os pagamentos estarão condicionados a regularidade de encargos sociais e fiscais do LOCADOR, correspondendo a validade de sua certidão negativas de débitos Federais e regularidade junto ao FGTS, durante toda vigência contratual.

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

5.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

5.1.1. O orçamento estimado pela Administração foi definido em **08/05/2024**, data da primeira assinatura do Termo de Referência que contém a tabela média de orçamentos estimados.

5.2. Após o interregno de um ano, os preços poderão ser reajustados para mais ou para menos pelo IGPM/FGV acumulado para o período contratado, ou índice que o substitua, ou negociado entre as partes, desde que justificada a necessidade e mediante a comprovação de preço de mercado.

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

5.4. O reajuste será realizado por apostilamento ou termo aditivo.

5.5. Todos os pagamentos referentes a este instrumento de contrato serão efetuados por meio da Dotação Orçamentária 6.2.2.1.1.01.04.09.027- Locação de Bens Imóveis e 6.2.2.1.1.01.04.09.028 – Condomínios.

CLÁUSULA SEXTA – DA VISTORIA

6.1. Deverá ser realizada vistoria prévia do imóvel a ser locado, bem como vistoria por ocasião do encerramento do contrato de locação.

6.2. A mesma será realizada por servidor designado para esse fim juntamente com o proprietário e/ou seu representante, de segunda à sexta-feira, em horário de expediente do Crea-RS.

6.3. Caso o proprietário opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal assinada acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação. A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes do imóvel, devendo o contratado assumir os ônus dos serviços decorrentes.

6.4. O proprietário se compromete a realizar os consertos necessários, apontados pela vistoria do CREA-RS, no prazo de 45 dias contados da assinatura deste contrato, sem qualquer ônus para o CREA-RS, deixando o imóvel consertado e em perfeitas condições de utilização pelo Locatário, entregando um relatório fotográfico detalhado dos consertos realizados para a ciência do fiscal de contrato e gestão do CREA-RS, principalmente com relação aos itens com danificações e avarias que devem receber a manutenção corretiva para reparo antes da ocupação, sendo eles: uma rachadura na junta com o telhado de aluzinco; uma rachadura e duas trincas na alvenaria abaixo das esquadrias da fachada principal; descolamento com empolamento dos revestimentos das paredes do piso térreo; pontos de goteira/infiltração nos ambientes internos na cobertura do piso térreo; vedação das esquadrias externas; vidro trincado do guarda-corpo e oxidação do metal nas sacada da esquina do segundo piso; persianas danificadas; fixação da esquadria de entrada e corrimão da rampa de acesso.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

7.1. O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizado a fazer, no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias necessárias aos seus serviços.

7.2. Se outras alterações ou benfeitorias forem feitas com prévio consentimento expresso, do LOCADOR, integrarão o imóvel, podendo ser indenizadas ou retiradas pelo LOCATÁRIO desde que não afetem a estrutura e a substância do imóvel.

7.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis instaladas pelo LOCATÁRIO, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes e lustres poderão ser retirados pelo LOCATÁRIO, não integrando o imóvel.

7.4. Compete ao LOCATÁRIO zelar pelo imóvel locado, ficando responsável por qualquer dano causado ao imóvel, por terceiros, como estrago por arrombamento, acidente e demais correlacionados. Ocorrendo infiltração de água ou umidade de/ou para imóvel vizinho, o fato deverá ser comunicado por escrito, de imediato, ao(a) locador(a) para as providências cabíveis;

7.5. Obriga-se o LOCATÁRIO a manter o imóvel, até o efetivo recebimento das chaves pelo LOCADOR, em perfeito estado de conservação, uso, higiene e habitabilidade.

7.6. O LOCADOR ou o seu representante legal poderão, sempre que entenderem necessário, examinar ou vistoriar o imóvel locado, informando previamente o LOCATÁRIO com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.

7.7. Não constitui estrago o desgaste natural oriundo do uso regular do imóvel, conforme art. 569, IV do Código Civil, devendo, em qualquer caso, ser o imóvel devolvido, devidamente pintado nas cores em que foi entregue, em conformidade com vistoria prévia realizada, que assinados pelas partes, acompanham este contrato, e na qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

CLÁUSULA OITAVA – DA TRANSFERÊNCIA, CESSÃO OU SUBLOCAÇÃO

8.1. O LOCATÁRIO não poderá transferir, ceder, sublocar ou emprestar o imóvel locado a qualquer título, no todo ou em parte, sem o prévio consentimento por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA NONA – DA DESTINAÇÃO

9.1. O LOCATÁRIO não poderá modificar a destinação do imóvel locado, no qual serão desenvolvidas exclusivamente atividades administrativas e de fiscalização profissional abrangidas pelo Sistema CONFEA/CREA da jurisdição da Inspeção Regional do CREA-RS sediada em Pelotas/RS.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO E DA MULTA RESCISÓRIA

10.1. As partes sujeitam-se às sanções estabelecidas na Lei Federal nº 8.245/91.

10.2. Este contrato pode ser rescindido de acordo com o art. 104 da Lei federal nº 14.133/2021.

10.3. Fica ressalvado à parte inocente o direito de rescindir a presente locação na forma da Lei, independente de quaisquer formalidades, respondendo a parte infratora pelas perdas e danos que vier a causar à parte inocente.

10.4. Fica rescindido o presente contrato sem multa, no caso de catástrofe envolvendo o imóvel, ou força maior que danifique o prédio ou que impeça seu uso, inclusive em caso de desapropriação, nos termos do Código Civil Brasileiro.

10.5. No caso de desocupação do imóvel no curso da locação, o LOCATÁRIO somente poderá devolvê-lo ao LOCADOR, com um aviso prévio de 30 (trinta) dias.

10.6. O aviso prévio a que se refere o Parágrafo Terceiro não se aplica nos casos de desocupação em decorrência de encerramento de contrato por término da vigência.

10.7. Na rescisão antecipada por culpa ou vontade do LOCATÁRIO, este deverá pagar ao LOCADOR o valor do aviso prévio descritos no parágrafo nono.

10.8. Na eventualidade do LOCADOR solicitar a devolução do imóvel este deverá avisar ao LOCATÁRIO, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, período em que deverão ser honrados os pagamentos do aluguel e demais encargos, bem como respeitadas as demais cláusulas do contrato; findo o período citado, o imóvel deverá ser entregue livre e desocupado nos termos acordados neste contrato.

10.9. Constituem causa de rescisão, de pleno direito do presente contrato, além das demais indicadas nas cláusulas anteriores e na lei, as seguintes:

10.9.1. Falta de pagamento ou atraso dos aluguéis por prazo superior a 60 (sessenta) dias, independentemente do motivo ou razão, bem como dos demais encargos;

10.9.2. Desapropriação do imóvel locado ou incêndio que impeça o seu uso;

10.9.3. Abandono do imóvel ou descaso manifesto do inquilino pela sua conservação; e

10.9.4. Se o LOCATÁRIO impedir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR, por seu mandatário, ou por terceiros interessados na compra do imóvel, caso este seja disponibilizado para venda.

10.10. A obrigação do LOCATÁRIO pelo pagamento de aluguéis e demais encargos só cessará quando o imóvel for devolvido nas condições estabelecidas neste Contrato, com todas as obrigações e pagamentos de aluguéis e encargos quitados e integralmente desocupado.

10.11. Fica estipulada a multa rescisória correspondente ao valor de 1 (um) aluguel vigente na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir quaisquer Cláusulas ou condições deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

11.1. Utilizar o imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se seu fosse;

11.2. Restituir o imóvel, finda a locação com todas as suas instalações em perfeito estado, reparado, limpo e pintado entregando as chaves do mesmo;

11.3. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

11.4. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por seus agentes públicos, visitantes ou quaisquer pessoas que tenham permanecido no imóvel sob sua autorização;

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

11.6. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao LOCATÁRIO;

11.7. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR, ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, da Lei nº 8.245/91;

11.8. Apresentar, na ocasião da entrega do imóvel os comprovantes de quitação de todos os encargos de sua responsabilidade descritos neste Contrato;

11.9. Indicar claramente onde deverá ser entregue o Recibo mencionado na Cláusula Quarta, e informar alterações na pessoa do Fiscal do Contrato, ou substituto do mesmo, em caso de afastamento temporário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

12.1. Disponibilizar o imóvel acima descrito nos prazos e condições estipuladas neste contrato, e cumprir, sem restrição e no que couber, o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;

12.2. Permitir o uso livre do mesmo, desde que o uso seja compatível com a finalidade da locação; 8.2.3. Prestar os esclarecimentos necessários sobre o prédio e assuntos a ele inerentes sempre que for solicitado pelo LOCATÁRIO;

12.3. Arcar com despesas de qualquer natureza que não estejam compreendidas naquelas de obrigação do LOCATÁRIO, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;

12.4. Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel objeto deste instrumento sem autorização do LOCATÁRIO, especialmente aquelas que possam alterar a condições de utilização do mesmo em razão da necessidade de instalação;

12.5 Promover vistorias de modo a não atrapalhar as regulares atividades desenvolvidas pelo LOCATÁRIO;

- 12.6. Receber e dar quitação nos pagamentos efetuados pelo LOCATÁRIO;
- 12.7. No caso do imóvel objeto deste contrato ser colocado à venda, dar preferência de compra ao LOCATÁRIO, sob pena de nulidade do negócio;
- 12.8. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência;
- 12.9. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 12.10. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 12.11. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 12.12. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 12.13. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas;
- 12.14. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 12.15. Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;
- 12.16. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel, para fins de fazer jus ao reembolso previsto no item 4.4.1 da Cláusula Quarta;
- 12.17. Entregar, em perfeito estado de funcionamento o sistema de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- 12.18. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo licitatório de inexigibilidade, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- 12.19. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 12.20. Responsabilizar-se com a limpeza de todos os ambientes utilizados, entregando os mesmos em condições higiênicas para o perfeito uso;
- 12.21. As despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro serão por conta do LOCADOR;
- 12.22. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do contratante ou do fiscal ou gestor do contrato, nos termos do [artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021](#).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

- 13.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula Sexta as partes acordam que, para atender eventuais necessidades para a ocupação do imóvel, o **LOCATÁRIO**, sob sua inteira responsabilidade, está autorizado a projetar e executar obras no imóvel objeto deste contrato, primando sempre pela melhor técnica, desde que atenda todas as exigências e trâmites legais cabíveis, inclusive autorizações, determinados pelos órgãos oficiais de correspondente competência.
- 13.2. Havendo a necessidade de projetar e executar adequações na referida edificação, fica sob a inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO**: a contratação de empresa e profissional habilitados assumindo todos os encargos correspondentes em todas as searas, inclusive na trabalhista; observar que seja providenciada a emissão da respectiva **ART** (Anotação de Responsabilidade Técnica); eventuais danos causados a terceiros antes, durante e após a execução.
- 13.3. O LOCATÁRIO poderá instalar divisórias adicionais transitórias, de acordo com suas necessidades, às suas exclusivas expensas e responsabilidade, desde que previamente aprovadas pelo LOCADOR, por escrito, e que não sejam feitos furos ou danos no piso ou forro, nem danos às instalações elétricas, devendo o LOCATÁRIO retirar ditas divisórias adicionais antes da devolução do imóvel e reparar todos os

eventuais danos causados, perdurando a obrigação dos pagamentos de aluguéis e demais encargos enquanto não o fizer.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA IDENTIFICAÇÃO VISUAL

14.1. A colocação de placas, cartazes, sinais luminosos ou qualquer outro meio de veiculação publicitária somente poderão ser feitas pelo LOCATÁRIO quando respeitadas as normas de postura municipal sendo o LOCATÁRIO responsável em todas as instâncias por quaisquer dos meios acima citados que instale ou mande instalar, bem como fica responsável pela retirada e reparos quando da devolução do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA VENDA DO IMÓVEL E DIREITO DE PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO

15.1. Se o imóvel vier a ser disponibilizado para venda e o locatário não houver exercido, no prazo e condições de lei, seu direito de preferência, ficará obrigado a permitir que seja visitado pelos pretendentes à sua aquisição, diariamente no horário comercial de segunda-feira a sexta-feira;

15.2 O LOCATÁRIO tem ciência e concorda expressamente, de que, para exercer o direito de preferência de aquisição, será necessário adquirir a área total locada.

15.3. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação, além das hipóteses previstas no artigo 32 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGULARIDADE FISCAL DO LOCADOR

16.1. O LOCATÁRIO, por ter natureza jurídica de autarquia, submete-se aos preceitos da Lei nº 14.133/2021, que exige a observância de determinados requisitos onde o LOCADOR, deverá manter sua regularidade fiscal, através das certidões negativas (no caso de Pessoa Física, CNDT-Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas e DAU-Certidão Negativa de Débitos Federais e Dívida Ativa da União) que serão consultadas pelo LOCATÁRIO, conforme disposto na referida Lei, devendo o LOCADOR manter-se regular durante toda a duração do contrato as mesmas condições da contratação.

16.2. Verificada irregularidade fiscal do LOCADOR da forma prevista neste contrato, será este notificado para que, no prazo de 30 (trinta) dias regularize a situação, sob pena de rescisão contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA FISCALIZAÇÃO

17.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

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

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

17.4. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

17.5. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa, mediante atesto recebimento dos serviços prestados pelo fiscal de contrato.

17.6. O fiscal de contrato deverá informar ao gestor do contrato eventuais falhas quando da prestação dos serviços pela contratada.

17.7. O gestor do contrato, com base nas informações encaminhadas pelo fiscal de contrato, tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções.

17.8. A execução dos serviços contratados deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

17.9. Serão fiscais do presente contrato Valquíria Fernandes Valente, matrícula 1170 e Carmen Lúcia Ferreira de Oliveira, matrícula 779.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

18.1. A contratada se compromete a formalização de Acordo de Proteção de Dados, nos termos e condições a seguir relacionadas:

18.1.1. A empresa CONTRATADA, por si, seus representantes legais, funcionários, prepostos e colaboradores, obriga-se a atuar em conformidade com a Legislação vigente sobre proteção de dados relativos a uma pessoa física (“Titular”) identificada ou identificável (“Dados Pessoais”) e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados”), além das demais normas e políticas de proteção de dados de cada país onde houver qualquer tipo de tratamento dos Dados Pessoais vinculados ao CREA-RS;

18.1.2. A empresa CONTRATADA obriga-se a manter os Dados Pessoais a que tiver acesso em sigilo, adotando medidas técnicas e administrativas aptas a protegê-los contra acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão (“Tratamento não Autorizado ou Incidente”), bem como a não utilizar, compartilhar ou comercializar quaisquer elementos de dados pessoais que passe a ter acesso a partir da assinatura deste termo, sendo igualmente vedada a utilização desses dados após o término da finalidade para a qual foram coletados.

18.2. A empresa CONTRATADA, por si e seus funcionários, prepostos e colaboradores, compromete-se a:

18.2.1. Tratar como confidencial todos os documentos e dados a que vier a ter acesso em razão da intenção de firmar contrato;

18.2.2. Tratar os documentos e os dados pessoais com o mesmo nível de segurança que trata seus documentos, dados e informações de caráter confidencial;

18.2.3. Tratar e usar os dados pessoais coletados para os fins exclusivos do presente Contrato, mantendo-os registrados, organizados, conservados e disponíveis para consulta;

18.2.4. Realizar o compartilhamento dos dados apenas e somente nos casos em que o seu titular tenha dado o consentimento inequívoco, ou nas situações legalmente previstas ou acordadas com o CREA-RS;

18.2.5. Tratar os dados de modo compatível com as finalidades para as quais tenham sido coletados e pelo mínimo de pessoas possível, devendo ser as mesmas identificáveis;

18.2.6. Conservar os dados apenas durante o período da contratação. Quando da finalização da contratação, a empresa CONTRATADA poderá manter os dados pelo prazo necessário ao cumprimento de eventual obrigação legal, garantindo a sua efetiva confidencialidade;

18.2.7. Notificar o CREA-RS, no prazo de até 24 horas, caso haja alguma suspeita ou incidente de segurança concreto envolvendo dados pessoais, informando os tipos de dados pessoais potencialmente comprometidos ou vazados; quaisquer medidas para mitigação ou remediação tomadas ou planejadas em resposta ao incidente, devendo prestar toda a colaboração necessária a qualquer investigação que venha a ser realizada;

18.2.8. Garantir o exercício, pelos titulares dos dados, dos respectivos direitos de informação, acesso, revogação, oposição e portabilidade;

18.2.9. Assegurar que todas as pessoas que venham a ter acesso aos dados pessoais no contexto deste termo, cumpram as disposições legais aplicáveis em matéria de proteção de dados pessoais, não cedendo ou divulgando tais dados pessoais a terceiros, nem deles fazendo uso para quaisquer fins que não os estritamente consentidos pelos respectivos titulares;

18.2.10. Os dados coletados poderão estar armazenados em ambiente seguro e controlado pela empresa CONTRATADA, ou de terceiro por ele contratado desde que este terceiro assuma, por escrito, as mesmas responsabilidades em relação a proteção de dados assumidas pela empresa CONTRATADA, não podendo guardar, armazenar ou reter os dados por tempo superior ao prazo legal;

18.2.11. A empresa CONTRATADA se compromete a devolver ou excluir os Dados que vier a ter acesso, em até 30 (trinta) dias, nos casos em que (i) o CREA-RS solicitar; (ii) o contrato não for renovado ou, se renovado, for rescindido;

18.2.12. A empresa CONTRATADA será responsável por quaisquer danos causados em decorrência da violação de suas obrigações no âmbito desta contratação, da violação da legislação de proteção de dados em vigor ou da violação de qualquer direito dos titulares de dados, devendo ressarcir ao CREA-RS por todo e qualquer gasto, custo, despesas, honorários e custas processuais efetivamente incorridos ou indenização/multa paga em decorrência de tal violação;

18.2.13. O instrumento contratual constitui o acordo integral entre as Partes quanto a seu objeto, substituindo qualquer outro acordo sobre tal matéria. Alterações, aditamentos e renúncias ao contrato deverão ser realizados por escrito;

18.2.14. A forma de celebração contratual por meios eletrônicos, digitais e informáticos, é reconhecida como válida e plenamente eficaz, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto no artigo 10, da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor;

18.2.15. A invalidade de uma ou mais disposições contratuais não afetará a validade das demais condições. A disposição inválida será substituída, mediante acordo mútuo, por uma disposição que seja adequada para os mesmos fins, considerando-se os interesses de ambas as Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

19.1. Comete infração administrativa, nos termos da [Lei nº 14.133, de 2021](#), o contratado que:

19.1.1. Der causa à inexecução parcial do contrato;

19.1.2. Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

19.1.3. Der causa à inexecução total do contrato;

19.1.4. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação, sem motivo justificado;

19.1.5. Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

19.1.6. Praticar ato fraudulento na execução do contrato;

19.1.7. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

19.1.8. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

19.2. Serão aplicadas, ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas, as seguintes sanções:

19.2.1. Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021](#));

19.2.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “19.1.2.”, “19.1.3” e “19.1.4” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021](#));

19.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “19.1.5”, “19.1.6”, “19.1.7” e “19.1.8” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “19.1.2”, “19.1.3” e “19.1.4”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021](#));

19.2.4. Multa:

19.2.4.1. Moratória de 0,05% (cinco centésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

19.2.4.2. Moratória de 0,07% (sete centésimos por cento) do valor total do contrato por dia de atraso injustificado, até o máximo de 2% (dois por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia (quando solicitado na contratação);

19.2.5. O atraso superior a 30 (trinta) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o [inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021](#).

19.2.6. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “19.1.5.” a “19.1.8.” do subitem 19.1, de 15% a 20% do valor do Contrato.

19.2.7. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “19.1.3.” do subitem 19.1, de 10% a 15% do valor do Contrato.

19.2.8. Para infração descrita na alínea “19.1.2.” do subitem 19.1, a multa será de 7% a 10% do valor do Contrato.

19.2.9. Para infrações descritas na alínea “19.1.4.” do subitem 19.1, a multa será de 5% a 7% do valor do Contrato.

19.3. Para a infração descrita na alínea “19.1.1.” do subitem 19.1, a multa será de 2% a 5% do valor do Contrato, ressalvadas as seguintes infrações:

19.3.1. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante ([art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021](#))

19.3.2. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa ([art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

19.3.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação ([art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

19.3.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente ([art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

19.3.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

19.3.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do [art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021](#), para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

19.4. Na aplicação das sanções serão considerados ([art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021](#)):

19.4.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

19.4.2. As peculiaridades do caso concreto;

19.4.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

19.4.4. Os danos que dela provierem para o Contratante;

19.4.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

19.5. Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos [na Lei nº 12.846, de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida [Lei \(art. 159\)](#).

19.6. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia ([art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

19.7. A Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. ([Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

19.8. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do [art. 163 da Lei nº 14.133/21](#).

19.9. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022](#).

CLÁUSULA VIGÉSIMA – ALTERAÇÕES

20.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos [arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021](#).

20.2. O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

20.3. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, 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).

20.4. 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 VIGÉSIMA PRIMEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

21.1. As despesas decorrentes dos serviços prestados, referentes a presente licitação, correrão, por conta da dotação orçamentária nº 6.2.2.1.1.01.04.09.027 - Locação de Bens Imóveis (PJ) e 6.2.2.1.1.01.04.09.028 - Condomínios (PJ).

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – CASOS OMISSOS

22.1. Os casos omissos serão decididos pelo Contratante, segundo as disposições contidas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

23.1. O contrato deverá ser assinado eletronicamente pela potencial LOCADORA, no prazo de até 05 (cinco) dias corridos contados da sua disponibilização no sistema eletrônico de Informação, SEI, nos termos do Decreto nº 8.539/2015, que dispõe sobre o uso do meio eletrônico na realização do processo administrativo no âmbito dos órgãos e das entidades da administração pública federal direta, autárquica e fundacional;

23.1.1. Para poder efetivar as assinaturas eletrônicas, a potencial LOCADORA deverá estar cadastrada no sistema eletrônico de Informação do Crea-RS;

23.1.1.1. Caso não possua o referido cadastro, será enviado weblink de página da internet, para o endereço de correio eletrônico, e-mail, do responsável pela assinatura do contrato, como forma de se implementar a assinatura eletrônica;

23.2. A proposta da potencial LOCADORA fará parte integrante do instrumento de contrato, como se nele estivesse transcrita.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO

24.1. Incumbirá ao contratante 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DO FORO

25.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal em Porto Alegre/RS para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme [art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21](#).

Porto Alegre/RS, 21 de junho de 2024.



Documento assinado eletronicamente por **LUIS OTAVIO ALEIXO NEVES, Usuário Externo**, em 18/06/2024, às 17:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **VALQUIRIA FERNANDES VALENTE, Gerente**, em 19/06/2024, às 08:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **LEONARDO DA COSTA PEREIRA, Gerente**, em 19/06/2024, às 09:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANE PAULSEN GONZALEZ, Advogado(a)**, em 19/06/2024, às 09:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **CARMEN LUCIA FERREIRA DE OLIVEIRA, Chefe de Núcleo**, em 19/06/2024, às 09:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **DONÁRIO RODRIGUES BRAGA NETO, Gestor(a) Operacional**, em 19/06/2024, às 13:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **NANCI CRISTIANE JOSINA WALTER, Presidente**, em 19/06/2024, às 18:54, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.crea-rs.org.br/validar.html>, informando o código verificador **2234773** e o código CRC **39A1CF2B**.

Referência: Processo nº 2024.000007100-6

SEI nº 2234773

Local: Porto Alegre