



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 05/2026 PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO DOS CONSULTÓRIOS E DEMAIS SALAS DE ATENDIMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL – CAPS

Que fazem, o **MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN**, pessoa jurídica de direito público, com sede administrativa na Rua José Cañellas, nº 258, inscrita no CNPJ/MF sob nº 87.612.917/0001-25, neste ato representado por seu Prefeito Municipal Sr. **ORLANDO GIRARDI**, brasileiro, casado, doravante denominado **LOCATÁRIO** e **MARCOS LIMA IMÓVEIS LTDA**, estabelecida na cidade de Frederico Westphalen/RS, na Rua Miguel Couto, nº 242, centro, inscrita no CNPJ sob nº 93.365.765/0001-06, neste ato representado por sua representante a Sra. **MAJOARI DE SOUZA BORTOLUZZI**, brasileira, residente e domiciliada em Frederico Westphalen/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 006.926.120-25, portador da cédula de identidade civil sob o nº 10899127565-SJS/RS, doravante denominado **ADMINISTRADORA DA LOCAÇÃO/LOCADOR**, as partes acima qualificadas celebram, entre si, por este instrumento de contrato, mediante as seguintes cláusulas e condições que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA REGÊNCIA:

O presente contrato administrativo reger-se-á, pelas normas da Lei 14.133/2021, tendo como base a Inexigibilidade de Licitação nº 01/2026, Processo nº 06/2026.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO:

2.1. O presente contrato tem por objeto a Locação de imóvel destinado à instalação dos consultórios e demais salas de atendimento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, do Município de Frederico Westphalen/RS, de acordo com o Termo de Referência, sendo:

2.2. Imóvel: Com a área de 360,57 m², localizado distante 47,4 metros da esquina com a Av. São Paulo, no lado ímpar da Rua 7 de Setembro, no quarteirão formado pela Av. São Paulo, Rua 7 de Setembro e terras do Ginásio Estadual Cardeal Roncalli no Bairro Centro desta cidade, com as demais características e confrontações descritas na matrícula nº 9.853, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de 2 Frederico Westphalen/RS

CLÁUSULA TERCEIRA - DA EXECUÇÃO DO OBJETO

- a) O imóvel deverá estar plenamente disponível para utilização imediata pelo Município após a formalização do contrato de locação, sem qualquer necessidade de obras, reformas ou adequações estruturais, devendo apresentar-se em plenas condições de uso.
- b) As instalações físicas deverão estar em perfeitas condições de segurança, higiene, ventilação e iluminação, protegidas contra intempéries e adequadas ao funcionamento de consultórios e salas de atendimento multiprofissional, conforme as exigências da Vigilância Sanitária e demais normativas aplicáveis ao serviço.
- c) O imóvel deverá possuir acesso facilitado, com vias adequadas e livres de obstruções, favorecendo a circulação de usuários, servidores e veículos de transporte, garantindo acessibilidade universal, inclusive



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

para pessoas com deficiência.

- d)** A manutenção preventiva e corretiva da estrutura do imóvel, compreendendo telhado, paredes, instalações hidráulicas, elétricas, rede de esgoto e demais elementos construtivos, será de responsabilidade exclusiva do LOCADOR durante toda a vigência do contrato.
- e)** O Município, na condição de LOCATÁRIO, poderá realizar vistorias periódicas a fim de verificar o cumprimento das condições de conservação, segurança e funcionalidade do imóvel, devendo o LOCADOR assegurar livre acesso para tais fins.
- f)** Caso sejam necessárias adequações específicas ou adaptações pontuais para atendimento de exigências sanitárias ou operacionais, estas deverão ser previamente autorizadas pelo LOCADOR, com previsão de ajustes no contrato, se for o caso, resguardando-se a integridade da estrutura.
- g)** O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente em até 30 (trinta) dias, mediante apresentação de nota fiscal ou documento fiscal equivalente, observando o cronograma estabelecido em contrato e condicionado à plena execução das obrigações contratuais por parte do LOCADOR.
- h)** O prazo de locação será definido contratualmente, admitindo-se prorrogação por interesse das partes, mediante a celebração de termo aditivo, respeitados os limites legais.
- i)** O encerramento da locação será formalizado por meio de vistoria final, a ser realizada pela Administração, com o objetivo de verificar o estado de conservação do imóvel. A devolução do bem ao LOCADOR, com entrega das chaves, ocorrerá somente após o cumprimento integral das obrigações pactuadas.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO:

4.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contados de sua assinatura, e poderá ser prorrogado, desde que comprovando o preço vantajoso, conforme Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA QUINTA - DA FISCALIZAÇÃO:

5.1. Nos termos do art. 117, III, da Lei nº 14.133/2021, fica o designado como fiscal da presente contratação o Sr. Cássio Adriano Zatti, Secretário Municipal de Saúde, ou por outro servidor designado por ele.

5.2. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com os art. 18 e 120 da Lei 14.133/2021.

5.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES

6.1. SÃO RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA:

- a)** Notificar o Locador, por escrito, sobre quaisquer irregularidades constatadas na estrutura do imóvel locado destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, para que sejam sanadas no prazo contratualmente estipulado, sob pena de aplicação das medidas previstas no contrato;



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

- b) Supervisionar e fiscalizar a utilização do imóvel locado, assegurando que o espaço seja utilizado conforme as condições estabelecidas no contrato e de acordo com as necessidades assistenciais do CAPS;
- c) Comunicar o Locador eventuais descumprimentos contratuais, podendo adotar as medidas administrativas cabíveis previstas no instrumento contratual e na legislação vigente;
- d) Prestar à o Locador as informações necessárias relativas à utilização do imóvel, sempre que solicitado, observando-se os limites e condições do contrato;
- e) Acompanhar a execução contratual, avaliando regularmente as condições de uso, conservação e segurança do imóvel, informando à o Locador sobre a necessidade de reparos ou adequações que lhe sejam atribuídas;
- f) Utilizar o imóvel de forma adequada e compatível com a finalidade contratada, promovendo a boa conservação das áreas internas, observados os limites de responsabilidade do Locatário e do Locador;
- g) Realizar os pagamentos devidos ao Locador, conforme valores, prazos e condições estabelecidos no contrato de locação;
- h) Designar formalmente servidor(es) responsável(eis) pela fiscalização e acompanhamento da execução contratual, nos termos da legislação aplicável;
- i) Atestar a nota fiscal/fatura mensal emitida pelo Locador, após verificação da conformidade contratual, encaminhando-a ao setor competente para pagamento;
- j) Notificar o Locador em caso de irregularidades, defeitos estruturais, infiltrações, falhas de manutenção ou qualquer situação que comprometa a segurança, funcionalidade ou continuidade dos serviços prestados no CAPS;
- k) Aceitar, nas condições previstas em lei e no contrato, eventuais reajustes, repactuações ou revisões contratuais, quando devidamente fundamentados e dentro dos limites legais aplicáveis;
- l) Aplicar o disposto no art. 2º do Decreto Municipal nº 008/2022 e na Instrução Normativa RFB nº 1.234/2012, efetuando a retenção do Imposto de Renda sobre os pagamentos realizados, excetuando-se Pessoas Jurídicas optantes pelo Simples Nacional ou MEI, quando isentas;
- m) Realizar retenção do Imposto Sobre Serviços (ISS) apenas se houver prestação de serviços acessórios que caracterizem fato gerador do tributo, nos termos do Código Tributário Nacional e da Lei Complementar Municipal nº 004/2018, quando aplicável.

6.2. SÃO RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

- a. O Locador deverá responsabilizar-se pela idoneidade e pelo comportamento de seus representantes, prepostos ou subordinados, bem como por quaisquer prejuízos que venham a ser causados ao Município ou a terceiros, decorrentes de atos relacionados à execução do contrato de locação;
- b. O Locador deverá entregar o imóvel locado em perfeitas condições de uso, conforme as especificações técnicas e estruturais exigidas no Termo de Referência, garantindo sua plena adequação às finalidades pretendidas pela Administração, especialmente às necessidades do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS;
- c. O Locador deverá disponibilizar o imóvel para uso imediato após a assinatura do contrato, livre de quaisquer ônus, pendências, restrições, ocupações ou obstáculos que comprometam sua utilização regular pelo CAPS;
- d. O Locador deverá comunicar ao Município, por escrito e com devida antecedência, qualquer fato que possa comprometer a entrega, a manutenção ou o cumprimento das obrigações contratuais relacionadas ao imóvel;
- e. O Locador deverá arcar com todas as despesas e encargos inerentes à propriedade, incluindo tributos, taxas, seguros, manutenção preventiva, reparos estruturais e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel durante a vigência da locação, excetuando-se aqueles que, por sua natureza, sejam atribuídos ao Locatário;



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

- f. O Locador deverá manter, durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação jurídica e fiscal exigidas no processo de contratação;
- g. O Locador não poderá transferir a terceiros, total ou parcialmente, as obrigações assumidas, nem ceder ou sublocar o imóvel para terceiros durante a vigência contratual, salvo mediante autorização expressa e formal do Município;
- h. O Locador deverá observar integralmente as normas legais vigentes quanto à contratação de pessoal envolvido em eventuais serviços relacionados ao imóvel, sendo vedada a utilização de mão de obra em desacordo com a legislação trabalhista, especialmente no que se refere à vedação do trabalho infantil e do trabalho insalubre, perigoso ou noturno para menores de dezoito anos;
- i. O Locador deverá garantir que o imóvel permaneça em condições adequadas de uso durante toda a vigência do contrato, responsabilizando-se por manutenções corretivas decorrentes de vícios construtivos, defeitos preexistentes ou desgaste natural não atribuível ao uso regular pela Administração, assegurando a continuidade e segurança das atividades desenvolvidas pelo CAPS.
- j. O Locador é responsável pela garantia de que o imóvel possui capacidade de carga elétrica suficiente nos quadros de energia instalados para suportar o funcionamento de no mínimo 06(seis) aparelhos de ar condicionado do tipo "split", além das demais cargas regulares da edificação.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

- 7.1. O LOCATÁRIO pagará ao o LOCADOR o valor mensal de: **R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais)**. Perfazendo o total de **R\$ 44.000,00 (quarenta e quatro mil reais) pelo período de 12 meses**.
- 7.2. O pagamento referente à locação será realizado em até 30 (trinta) dias após a apresentação do Recibo de Aluguel ou Nota Fiscal, devidamente atestado pelo servidor responsável, desde que não haja pendências quanto ao cumprimento das obrigações contratuais por parte do O Locador.
- 7.3. O pagamento não exime o O Locador de suas responsabilidades contratuais, tampouco implica aceitação tácita de eventuais irregularidades que venham a ser constatadas posteriormente.
- 7.4. O Recibo ou Nota Fiscal apresentada pelo O Locador deverá conter, em local de fácil identificação, o número do contrato administrativo, a fim de facilitar o trâmite interno e a liberação para pagamento.
- 7.5. Nos termos do art. 2º do Decreto Municipal nº 008/2022 e da Instrução Normativa RFB nº 1.234/2012, haverá retenção do Imposto de Renda na fonte, quando aplicável, ressalvadas as hipóteses de isenção legal para pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional e para Microempreendedores Individuais – MEI.

CLÁUSULA OITAVA - DA DESPESA:

A despesa decorrente do presente Contrato correrá por conta dos seguintes códigos e rubricas:
2058/3390.39.00.00.00.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

CLÁUSULA NONA - DAS SANCÕES

9.1. Configuram infrações administrativas do LOCADOR:

- a) Dar causa à inexecução parcial das obrigações contratuais.
- b) Dar causa à inexecução parcial que gere prejuízo significativo ao Município ou comprometa o funcionamento das atividades administrativas instaladas no imóvel.
- c) Dar causa à inexecução total do contrato.
- d) Apresentar documentação falsa ou declaração inverídica durante a execução do contrato ou no processo de contratação.

FONE 55 3744 5050

ANEXO 1 - CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL - 2022 - Prefeitura de Frederico Westphalen/RS - 98400-000



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

- e) Comportar-se de modo inidôneo ou praticar fraude de qualquer natureza relacionada ao contrato de locação.
- f) Praticar atos ilícitos que frustrem o cumprimento adequado do contrato.
- g) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção).
- h) Recusar-se, sem justificativa, a cumprir determinações contratuais, especialmente no tocante à realização de reparos, manutenções ou providências de responsabilidade do O Locador.
- i) Induzir deliberadamente a Administração a erro na execução do contrato.

9.2. Sanções cabíveis ao LOCADOR:

- a) Advertência.
- b) Multa de 0,5% (meio por cento) a 30% (trinta por cento) sobre o valor mensal da locação ou sobre o valor total atualizado do contrato, conforme a gravidade da infração.
- c) Impedimento de licitar e contratar com o Município de Frederico Westphalen, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos termos da Lei 14.133/2021.
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com toda a Administração Pública, pelo prazo de 3 (três) a 6 (seis) anos, conforme previsto em lei.

9.3. As sanções previstas nas alíneas "a", "c" e "d" poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa prevista na alínea "b".

9.4. A aplicação de multa não impede a Administração de converter multa moratória em compensatória e extinguir unilateralmente o contrato com aplicação cumulada de outras sanções.

9.5. Se o valor da multa e demais indenizações superar o valor devido ao O Locador, a diferença será descontada da garantia prestada, quando houver, ou cobrada judicialmente.

9.6. A aplicação de sanções não exclui a obrigação de reparação integral dos danos causados ao Município.

9.7. Será garantido ao O Locador o direito de defesa no prazo de 15 (quinze) dias úteis após sua intimação.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

10.1. O Contratante poderá rescindir administrativamente o presente Contrato, nas hipóteses previstas nos artigos 137, da Lei 14.133/2021, sem que caiba o Contratado o direito de qualquer indenização, sem prejuízo das penalidades pertinentes.

Parágrafo Único: o presente contrato não poderá ser objeto de cessão ou transferência, no todo ou em parte.

10.2. O contrato será rescindido de pleno direito, independente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem qualquer espécie de indenização a CONTRATADA, nos casos de:

- a) Falência ou liquidação da CONTRATADA;
- b) Incorporação, fusão ou cisão da CONTRATADA que venha a prejudicar a execução do contrato;
- c) Transferência a outrem, no todo ou em parte as obrigações decorrentes do contrato sem a autorização do Município;
- d) Manifesta irresponsabilidade por parte da CONTRATADA de cumprir com as obrigações assumidas;
- e) Procedimentos irregulares da CONTRATADA, que venha causar transtornos ou prejuízos para o Município e/ou terceiros;

A rescisão do contrato unilateralmente pelo Município acarretará as seguintes consequências, sem



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

prejuízo de outras de caráter civil ou criminal, se necessárias:

- I) Assunção imediata do objeto do contrato, por ato próprio do Município, mediante a lavratura de termo circunstanciado;
- II) Responsabilização da CONTRATADA por prejuízos causados ao Município

10.3. Este contrato poderá ser rescindido ainda:

1. Por acordo das partes;
2. Por morte do o Locador;
3. Por venda do imóvel objeto da locação;
4. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
5. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;
6. Interesse público;
7. Por vontade unilateral do LOCATÁRIO, em face do interesse público justificado, sem a obrigação de pagar os aluguéis correspondentes ao restante do Contrato ou quaisquer outras indenizações;

§ 1º. Finda a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pelo LOCATÁRIO ao O LOCADOR nas mesmas condições de higiene e habitabilidade em que recebeu, conforme Laudo de Vistoria integrante do contrato, ressalvados os desgastes naturais decorrentes de uso normal, mediante quitação do O LOCADOR.

§ 2º. Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato, bem como o O Locador, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes. Ocorrerá a rescisão deste contrato de pleno direito no caso de desapropriação, incêndio ou acidente que sujeite o imóvel locado às obras que importem na sua reconstrução total, ou que impeçam o uso do mesmo por mais de trinta dias;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO, REPACTUAÇÃO OU REAJUSTE GERAL

11.1. Os preços poderão ser alterados ou atualizados em decorrência de eventual redução dos preços praticados no mercado ou de fato que eleve o custo dos bens, das obras ou dos serviços, nas seguintes situações:

- a) em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução da ata tal como pactuada, nos termos do disposto na alínea "d" do inciso II do caput do art. 124 da Lei nº 14.133, de 2021;
- b) em caso de criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais ou superveniência de disposições legais, com comprovada repercussão sobre os preços registrados;
- c) serão reajustados os preços, a pedido da contratada, respeitada a contagem da anualidade e o índice previsto para a contratação; ou
- d) poderão ser repactuados, a pedido do interessado, conforme critérios definidos para a contratação.

FONE 55 3744 5050



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

11.2. Adotar-se-á o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, para fins de reajuste geral de reposição.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Frederico Westphalen para dirimir quaisquer dúvidas a respeito do cumprimento do presente Contrato.

E, por estarem justos e contratados, lavrou-se o presente contrato, em duas vias em originais de igual teor e forma que, depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes.

Frederico Westphalen/RS, 22 de JANEIRO de 2026.

ORLANDO GIRARDI

Prefeito Municipal

Contratante Locatário

MAJOARI DE SOUZA BORTOLUZZI

MARCOS LIMA IMÓVEIS LTDA

Locador