



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 118/2025 PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À
INSTALAÇÃO DOS CONSULTÓRIOS E DEMAIS SALAS DE ATENDIMENTO DO SERVIÇO DE
ASSISTÊNCIA ESPECIALIZADA- SAE/CRAIP DESTE MUNICÍPIO**

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 **TOMAZONI NEGÓCIOS IMOBILIARIOS LTDA**, estabelecida na cidade de Frederico Westphalen/RS, na Rua Miguem Couto, 670, Sala 02, bairro Centro, Frederico Westphalen, inscrita no CNPJ sob nº 10.584.055/0001-40, neste ato representado por seu representante o Sr. **FERNANDO PAULO TOMAZONI**, brasileiro, residente e domiciliado em Frederico Westphalen/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 308.776.870-72, portador da cédula de identidade civil sob o nº 4001346545, doravante denominado **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 39/2025, Processo nº 126/2025.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO:

O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel destinado à instalação dos consultórios e demais salas de atendimento do Serviço de Assistência Especializada- SAE/CRAIP deste município, sendo:

- SALA COMERCIAL, (de esquina) descrito na matrícula como apto 101, com a área de 154,16m², localizada no pavimento 1º (pavimento térreo) do prédio de alvenaria, com dois pavimentos, medindo 501,00m², situado na Rua José Cañellas, nº 455 e Rua Tenente Portela, nº 950, correspondendo à fração ideal de 58,333m² do Lote Urbano nº 05 da quadra "61" construída sobre o Lote Urbano nº 05 da quadra "61", lote de esquina, com a área de 175,00m², localizado no lado ímpar da Rua José Cañellas e par da Rua Tenente Portela, no quarteirão de forma triangular, formado pelas Ruas José Cañellas, Tenente Portela e Antônio Boscardin, situado nesta cidade de Frederico Westphalen/RS, com demais descrições e confrontações conforme consta nas matrículas nº 21.702, do Cartório de Registro Geral de Frederico Westphalen/RS.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS BENFEITORIAS:

3.1. 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.

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen.rs.gov.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

- 3.2.** 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.
- 3.3.** 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 para pessoas com deficiência.
- 3.4.** 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.
- 3.5.** 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.
- 3.6.** 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.
- 3.7.** O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, 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.
- 3.8.** O prazo de locação será definido contratualmente, admitindo-se prorrogação por interesse das partes, mediante a celebração de termo aditivo, respeitados os limites legais.
- 3.9.** 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.** A vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar da data do contrato, podendo ser prorrogado nos moldes da Lei nº 14.133/2021.
- 4.2.** Findo o prazo acima estipulado, se o (a) Locatário (a) permanecer no imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do (a) Locador (a), ficará prorrogada a locação, nas condições ajustadas neste contrato.

CLÁUSULA QUINTA - DA FISCALIZAÇÃO:

- 5.1.** Nos termos do art. 117, §3 da Lei nº 14.133, de 2021, fica designado como fiscal da presente contratação a Sra. Susan Cristini Milani, Secretária Municipal de Saúde, ou por outro servidor designado por ela.
- 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 o art. 18 e 120 da Lei nº 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

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen.rs.gov.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

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 - DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

6.1. São deveres do LOCADOR além das descritas no termo de referência:

- a) entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Fornecer ao locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- g) Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição de idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- h) Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio do seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- i) Exibir ao locatário os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- j) Caberá ao LOCADOR o pagamento de impostos relativos à propriedade do imóvel e taxas correlatas de administração imobiliária, bem como das despesas extraordinárias de condomínio, se houver.

6.2. São deveres do LOCATÁRIO, além das descritas no termo de referência:

- a) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o dia 10 do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro não tiver sido indicado no contrato;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza desse e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- d) 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;
- e) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- f) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- g) Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
- h) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
- i) Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, desde que a atividade desempenhada pelo Consórcio não reste prejudicada.

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen.rs.gov.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

j) Obriga-se o LOCATÁRIO, além do pagamento do aluguel, a satisfazer o pagamento do consumo de água, luz, esgoto, gás, telefone.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO:

7.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o valor mensal de: **R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais)**.
Perfazendo o total de **R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais)** pelo período de **12 meses**.

7.2. O pagamento referente à locação será realizado em até 30 (trinta) dias após a apresentação da Nota Fiscal/Fatura, devidamente atestada pelo servidor responsável, desde que não haja pendências quanto ao cumprimento das obrigações contratuais.

7.3. O pagamento não exime a Contratada de suas responsabilidades contratuais, tampouco implica em aceitação tácita de eventuais irregularidades constatadas posteriormente.

7.4. A Nota Fiscal/Fatura 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 da Receita Federal nº 1.234/2012, haverá retenção do Imposto de Renda na fonte sobre os pagamentos efetuados, exceto para pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional e Microempreendedores Individuais – MEI, que estão isentos dessa retenção.

7.6. Em conformidade com o art. 349, inciso I, do Código Tributário Nacional e com a Lei Complementar Municipal nº 004/2018, será realizada a retenção do Imposto Sobre Serviços – ISS, quando aplicável à natureza da prestação contratada.

CLÁUSULA OITAVA - DA DESPESA:

A despesa decorrente do presente Contrato correrá por conta dos seguintes códigos e rubricas:
2224/33903900000000

CLÁUSULA NONA - DAS INFRAÇÕES E SANCÕES ADMINISTRATIVAS:

9.1. A contratada será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

- a) dar causa à inexecução parcial do contrato;
- b) dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) dar causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- i) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen.rs.gov.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

- m) recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;
- n) pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva; ou;
- o) deixar de apresentar amostra ou apresentar amostra falsificada ou deteriorada;
- p) apresentar proposta ou amostra em desacordo com as especificações do edital e seus anexos;
- q) recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;
- r) agir em conluio ou em desconformidade com a lei;
- s) induzir deliberadamente a erro no julgamento.

9.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no item 9.1 deste, as seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa de no mínimo 0,5% (cinco décimos por cento) e máximo de 30% (trinta por cento) do valor do objeto licitado ou contratado;
- c) impedimento de licitar e contratar, no âmbito da Administração Pública direta e indireta do órgão licitante, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

9.3. As sanções previstas nas alíneas "a", "c" e "d" do item 9.2. do presente poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista na alínea "b" do mesmo item.

9.4. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções, conforme previsto no item 9.2 do presente.

9.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

9.6. A aplicação das sanções previstas no item 9.2. deste não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

9.7. Na aplicação da sanção prevista no item 9.2, alínea "b", do presente, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

9.8. A aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do caput do art. 156 desta Lei requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

9.9. Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o licitante ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

9.10. Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

9.11. A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos nesta Lei ou para provocar confusão

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen.rs.gov.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

9.12. É admitida a reabilitação do licitante ou contratado perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, exigidos, cumulativamente:

- a) reparação integral do dano causado à Administração Pública;
- b) pagamento da multa;
- c) transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;
- d) cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;
- e) análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste artigo.

9.13. A sanção pelas infrações previstas nas alíneas "h" e "l" do item 9.1 do presente exigirá como condição de reabilitação do licitante ou contratado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável.

9.14. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

10. CLÁUSULA DÉCIMA -DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO, REPACTUAÇÃO OU REAJUSTE GERAL

10.1. 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 do Locador 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO CONTRATUAL:

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen.rs.gov.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

11. 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.

11.1. 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 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

11.2. Este contrato poderá ser rescindido ainda:

- 1. Por acordo das partes;
- 2. Por morte do 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 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 LOCADOR.

§ 2º. Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato, bem como 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 SEGUNDA - DO FORO:

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

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen.rs.gov.br



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

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, 01 de outubro de 2025.

ORLANDO GIRARDI

Prefeito Municipal

Contratante Locatário

FERNANDO PAULO TOMAZONI

TOMAZONI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Locador

FONE 55 3744 5050

Rua José Cañellas, 258 - Centro - Frederico Westphalen/RS - 98400-000

www.fredericowestphalen.rs.gov.br