



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN - RS
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 156/2025 PARA O PRESENTE CONTRATO TEM POR OBJETO A LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO DO CENTRO ADMINISTRATIVO 02 DO MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN/RS

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 55/2025, Processo nº 175/2025.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO:

- 2.1.** O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel destinado à instalação do Centro Administrativo 02 do Município de Frederico Westphalen/RS, sendo:
- 2.2. SALA COMERCIAL:** 01, localizada no Lote Urbano nº 13, Quadra nº 83, Matrícula nº 23.709, com área total do lote de 4.411,60 m², situada na Rua Vicente Dutra nº 121, Sala 01, Bairro Fátima, no Município de Frederico Westphalen/RS, possuindo área construída de 1.075,56 m². Edificação construída em alvenaria convencional, com estrutura de concreto armado, possuindo 01 (um) pavimento térreo destinado à Sala Comercial.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS BENFEITORIAS:

- 3.1.** O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica desde logo autorizado a fazer, no imóvel locado, as benfeitorias necessárias à manutenção do imóvel. As benfeitorias necessárias são indenizáveis, mediante prévia autorização do LOCADOR.
- 3.2.** As benfeitorias úteis dependem de autorização prévia do LOCADOR, e são passíveis de indenização.
- 3.3.** As demais alterações ou benfeitorias ditas voluntárias feitas com prévio consentimento do LOCADOR poderão integrar o imóvel, desde que indenizadas, ou serem retiradas o pelo LOCATÁRIO, quando não afetarem a estrutura e a substância do imóvel.
- 3.4.** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo LOCATÁRIO, ao termo do contrato, sem prejuízo das obrigações de restituição do imóvel nas condições em que foi recebido.

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

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. Ernesto Tarcisio Baggio, Secretário Municipal de Administração, 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 ou no funcionamento do imóvel locado, para que sejam sanadas no prazo contratualmente estipulado, sob pena de adoção das medidas cabíveis.
- b)** Supervisionar e fiscalizar a utilização do imóvel, verificando o cumprimento das condições estabelecidas no contrato de locação e assegurando o uso adequado das instalações.
- c)** Aplicar, quando necessário, as sanções previstas contratualmente ao Locador, em caso de descumprimento das obrigações assumidas.
- d)** Prestar informações e esclarecimentos sobre a utilização do imóvel sempre que solicitado pelo Locador, observados os limites do contrato.
- e)** Acompanhar a execução contratual, avaliando periodicamente as condições de uso e conservação do imóvel, comunicando ao Locador eventuais necessidades de reparos, correções ou ajustes que sejam de responsabilidade deste.
- f)** Utilizar o imóvel conforme sua destinação administrativa, observando as orientações quanto ao bom uso das instalações e efetuando os pagamentos devidos nos prazos e condições pactuados.
- g)** Exercer fiscalização ampla sobre o fiel cumprimento das obrigações contratuais por parte do Locador, sem prejuízo da responsabilidade deste pela manutenção do imóvel em condições adequadas de uso.
- h)** Designar formalmente o(s) servidor(es) responsável(eis) pela fiscalização e acompanhamento da execução da locação, conforme determina a legislação vigente.
- i)** Atestar o recibo ou documento equivalente emitido pelo Locador, após verificar o cumprimento das obrigações contratuais, e encaminhá-lo ao setor competente para pagamento.

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) Notificar o Locador em caso de irregularidades, não conformidades ou descumprimento das obrigações previstas no contrato de locação.
- k) Observar o disposto no art. 2º do Decreto Municipal nº 008/2022 e na Instrução Normativa RFB nº 1.234/2012, efetuando a retenção de Imposto de Renda quando aplicável, ressalvadas as hipóteses de isenção legalmente previstas (Simples Nacional e MEI).

6.2. SÃO RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

- a) O Locador deverá entregar o imóvel locado em condições adequadas de uso, conforme o Laudo de Vistoria e as especificações previstas no contrato, garantindo que esteja apto ao desempenho das atividades administrativas do Locatário.
- b) O Locador deverá disponibilizar o imóvel para uso imediato após a assinatura do contrato, livre de quaisquer ônus, pendências, restrições, ocupações ou impedimentos que dificultem sua utilização regular pelo Locatário.
- c) O Locador deverá comunicar ao Locatário, por escrito e com antecedência razoável, qualquer situação que possa comprometer a utilização do imóvel ou o cumprimento das obrigações contratuais.
- d) O Locador deverá arcar com todas as despesas que sejam de sua responsabilidade legal, incluindo tributos incidentes sobre a propriedade, taxas vinculadas ao imóvel, seguros obrigatórios (quando houver) e manutenções estruturais necessárias ao pleno funcionamento da edificação.
- e) O Locador deverá manter, durante toda a vigência do contrato, as condições de habilitação e comprovação de propriedade do imóvel, apresentando ao Locatário os documentos atualizados sempre que solicitado.
- f) O Locador não poderá transferir total ou parcialmente as obrigações contratuais a terceiros, salvo mediante autorização prévia e formal do Locatário, sem prejuízo de suas responsabilidades legais e contratuais.
- g) O Locador deverá garantir que o imóvel permaneça em condições adequadas de uso ao longo de toda a vigência contratual, realizando as manutenções corretivas e estruturais necessárias, especialmente aquelas relativas a vícios, defeitos preexistentes ou desgaste natural que não decorra do uso regular pela Administração.
- h) O Locador deverá atender às solicitações de vistoria, manutenção e demais providências indispensáveis à adequada conservação do imóvel, observando os prazos e condições estabelecidos no contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o valor mensal de: **R\$ 18.900,00 (dezoito mil e novecentos).** Perfazendo o total de **R\$ 226.800,00 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos 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 Locador.

7.3. O pagamento não exime o Locador de suas responsabilidades contratuais, tampouco implica aceitação tácita de eventuais irregularidades que venham a ser constatadas posteriormente.

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

7.4. O Recibo ou Nota Fiscal apresentada pelo 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:

2009/3390.39.00.00.00.00 – 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.
- 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 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 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 Locador o direito de defesa no prazo de 15 (quinze) dias úteis após sua intimação.

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

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 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 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 PRIMEIRA - DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO, REPACTUAÇÃO OU REAJUSTE GERAL

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

11.1. O valor da locação será reajustado anualmente, após 12 (doze) meses da data da assinatura do contrato, utilizando-se o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, acumulado no período, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

11.2. O reajuste não será aplicado automaticamente, devendo ser solicitado formalmente pelo Locador, mediante protocolização de requerimento acompanhado do cálculo do índice correspondente ao período.

11.3. Após o recebimento da solicitação, a Administração procederá à conferência dos valores apresentados e, se constatada a correção do cálculo, o reajuste será formalizado por meio de apostila ou termo aditivo, conforme o caso.

11.4. O reequilíbrio econômico-financeiro poderá ser admitido apenas em situações excepcionais, devidamente comprovadas, decorrentes de fatos imprevisíveis, força maior, caso fortuito, fato do princípio ou alterações legais supervenientes que impactem diretamente o equilíbrio da relação contratual, nos termos do art. 124 da Lei nº 14.133/2021.

11.5. Em nenhuma hipótese será admitida repactuação, por tratar-se de contrato de locação de imóvel, não se enquadrando nas hipóteses do art. 135 da Lei nº 14.133/2021.

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, 10 de dezembro de 2025.

ORLANDO GIRARDI

Prefeito Municipal

Contratante Locatário

MAJOARI DE SOUZA BORTOLUZZI
MARCOS LIMA IMÓVEIS LTDA
Locador

FONE 55 3744 5050

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

www.fredericowestphalen.rs.gov.br