

MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN

Rua José Cañellas, 258, Centro

CNPJ: 87.612.917/0001-25

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 61/2026 PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A INSTALAÇÃO DOS CONSULTÓRIOS E DEMAIS SALAS DE ATENDIMENTO DO SERVIÇO DA EQUIPE MULTIDISCIPLINAR DESTE MUNICÍPIO

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 **FRONZA CORRETORA, ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA DE IMOVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade, na Rua José Canellas, nº 71, Bairro Centro,, inscrita no CNPJ sob o nº 11.871/0001-40, neste ato representado por seu representante legal Sr. **LEONIR MOURA**, brasileiro, casado, residente e domiciliado em Frederico Westphalen/RS, inscrito no CPF sob o n.º 385.041.620-87, doravante denominado **ADMINISTRADORA DE LOCAÇÃO/LOCADOR**, as partes acima qualificadas celebram, entre si, por este instrumento de contrato, mediante as seguintes cláusulas e condições que seguem:

LEGISLAÇÃO:

Este contrato reger-se-á, pelas normas da Lei 14.133/2021, tendo como base a Resolução nº 20/2026, Processo nº 55/2026.

OBJETO:

Por objeto a locação de imóvel destinado a instalação dos consultórios e do Serviço da Equipe Multidisciplinar deste município, de acordo com o

anexo nº 220, localizada no pavimento térreo do edifício denominado Condomínio Rua José Canellas, nº 220, sala 01, no Município de Frederico Westphalen/RS, com área de 77,3604 m², correspondente à fração ideal de 77,3604 m² do lote urbano nº 06 da quadra nº 01 com frente para a Rua José Canellas e confrontações com as ruas Aparício e Monsenhor Vitor Battistella, registrada sob matrícula nº 17.308A no Cartório

DESCRIÇÃO DO OBJETO

O imóvel será imediatamente disponível para utilização imediata pelo Município após a locação, sem necessidade de obras, reformas ou adequações estruturais, desde que sejam feitas condições de uso.

O imóvel deve atender a todas as normas de segurança, higiene, ventilação e iluminação, bem como ser adequado ao funcionamento de consultórios e salas de atendimento, atendendo às exigências da Vigilância Sanitária e demais normas aplicáveis ao serviço.

O acesso ao imóvel será facilitado, com vias adequadas e livres de obstruções, favorecendo a circulação de pessoas e veículos de transporte, garantindo acessibilidade universal, inclusive

MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN

Rua José Cañellas, 258, Centro

CNPJ: 87.612.917/0001-25

reparos e corretiva da estrutura do imóvel, incluindo telhado, paredes, instalações de esgoto, sistemas de climatização e demais elementos construtivos, será de responsabilidade do LOCADOR durante toda a vigência do contrato.

O LOCADOR será responsável pela manutenção de equipamentos e instalações fixas existentes, como ar-condicionado, sistemas de alarme e controle de acesso, responsabilizando-se por

instalar e manter sistemas de segurança, incluindo monitoramento, alarmes, sinalização de emergência, conforme legislação aplicável, garantindo proteção de patrimônio público.

O LOCATÁRIO, poderá realizar vistorias periódicas para verificar o estado de conservação, segurança e funcionalidade do imóvel, devendo o LOCADOR atender tais fins e fornecer relatórios ou registros das ações de manutenção quando

for solicitadas requisições específicas ou adaptações pontuais para atendimento de exigências. Estas deverão ser previamente autorizadas pelo LOCADOR, preservando-se a necessidade, ajustadas no contrato.

O pagamento será efetuado mensalmente em até 30 (trinta) dias, mediante apresentação de nota fiscal equivalente, observando o cronograma estabelecido em contrato e o cumprimento das obrigações contratuais por parte do LOCADOR.

O prazo será definido contratualmente, admitindo-se prorrogação por interesse das partes, como aditivo, respeitados os limites legais.

A entrega será formalizado por meio de vistoria final realizada pela Administração, verificando o estado de conservação do imóvel. A devolução do bem ao LOCADOR, com o pagamento, somente após o cumprimento integral das obrigações pactuadas.

O LOCADOR deverá ser responsável por manter seguro contra incêndio ou danos estruturais, se aplicável, e a contratação, ou conforme definido em cláusula contratual específica.

DURAÇÃO DO CONTRATO:

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

DESIGNAÇÃO:

De acordo com o art. 17, III, da Lei nº 14.133/2021, fica o designado como fiscal da presente licitação a Pívesan Freitas, Secretária Municipal da Educação e Cultura, ou por substituto por ele.

Este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou do prestatador, de conformidade com os art. 18 e 120 da Lei 14.133/2021.

A Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com o contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos encontrados, quando os apontamentos à autoridade competente para as providências



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN

Rua José Cañellas, 258, Centro

CNPJ: 87.612.917/0001-25

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES

6.1. SÃO RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA:

- a) A Contratada 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, em decorrência de atos relacionados à execução do contrato de locação;
- b) A Contratada deverá entregar o imóvel locado em perfeitas condições de uso, conforme especificações técnicas e estruturais exigidas neste Estudo Técnico Preliminar e no contrato, garantindo sua plena adequação às finalidades pretendidas pela Administração;
- c) A Contratada deverá disponibilizar o imóvel para uso imediato após a assinatura do contrato, livre de quaisquer ônus, pendências ou obstáculos à sua utilização regular;
- d) A Contratada deverá comunicar ao Município, por escrito e com a devida antecedência, qualquer impedimento que possa comprometer a entrega do imóvel ou o cumprimento das obrigações contratuais;
- e) A Contratada deverá arcar com todas as despesas decorrentes de tributos, encargos fiscais, comerciais, taxas, seguros, manutenção preventiva, reparos estruturais e quaisquer outras que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel durante o período da locação;
- f) A Contratada deverá manter, durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação exigidas no processo de contratação;
- g) A Contratada não poderá transferir a terceiros, total ou parcialmente, as obrigações assumidas, salvo mediante autorização expressa e formal do Município;
- h) A Contratada deverá observar as normas legais vigentes quanto à contratação de pessoal, sendo vedada a utilização de mão de obra em desacordo com a legislação trabalhista, especialmente quanto à vedação do trabalho infantil ou em condições insalubres, perigosas ou noturnas para menores de dezoito anos;
- i) A Contratada deverá garantir que o imóvel permaneça em condições adequadas de uso durante toda a vigência do contrato, responsabilizando-se por eventuais manutenções corretivas que se façam necessárias por vícios ou defeitos preexistentes ou decorrentes do desgaste natural não atribuível ao uso regular pela Administração.
- j) Aceitar, nas condições previstas em lei e no contrato, eventuais reajustes, repactuações ou revisões contratuais, quando devidamente fundamentados e dentro dos limites legais aplicáveis;
- k) 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;
- l) 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. Notificar a Contratada por escrito sobre quaisquer irregularidades constatadas na estrutura do imóvel locado, para que sejam sanadas no prazo estipulado contratualmente, sob pena de aplicação das sanções cabíveis;
- b. Supervisionar e fiscalizar a utilização do imóvel locado, especialmente quanto ao cumprimento das condições estabelecidas no contrato;
- c. Aplicar as sanções regulamentares e contratuais à Contratada, quando necessário, em razão do descumprimento de cláusulas contratuais;
- d. Prestar informações e esclarecimentos atinentes à utilização do imóvel, sempre que solicitado pela Contratada, dentro dos limites contratuais;



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN

Rua José Cañellas, 258, Centro

CNPJ: 87.612.917/0001-25

- e. Acompanhar a execução contratual, avaliando as condições de uso e conservação do imóvel, e comunicando à Contratada de eventuais necessidades de reparos ou ajustes;
- f. Fornecer as orientações necessárias para o bom uso do imóvel e realizar os pagamentos devidos conforme as condições e prazos pactuados;
- g. Exercer fiscalização ampla sobre o fiel cumprimento das obrigações contratuais por parte da Contratada, sem prejuízo da responsabilidade da mesma;
- h. Designar formalmente servidor(es) responsável(eis) pela fiscalização e acompanhamento da execução contratual;
- i. Atestar a nota fiscal/fatura mensal emitida pela Contratada, após verificação do cumprimento das obrigações, e encaminhá-la ao setor competente para pagamento;
- j. Notificar a Contratada em caso de irregularidades ou descumprimento das obrigações previstas no contrato de locação;
- k. Garantir que a Contratada aceite, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões no objeto do contrato, observando o limite de 25% do valor inicial atualizado, conforme prevê o art. 125, da Lei nº 14.133/2021;
- l. Aplicar o disposto no Artigo 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, exceto para Pessoas Jurídicas optantes pelo Simples Nacional e MEI, que estejam isentas dessa retenção;
- m. Realizar a retenção do Imposto Sobre Serviços (ISS), caso incida sobre a atividade de locação com serviços acessórios, nos termos do Art. 349, I do Código Tributário Nacional e da Lei Complementar Municipal nº 004/2018, quando aplicável.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1. O LOCATÁRIO pagará ao o LOCADOR o valor mensal de: **R\$ 5.050,00 (cinco mil e cinquenta reais)**. Perfazendo o total de **R\$ 60.600,00 (sessenta mil e seiscentos 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 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:
2221/3390.39.00.00.00.00 – 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.

MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN

Rua José Cañellas, 258, Centro

CNPJ: 87.612.917/0001-25

tal do contrato.

o falsa ou declaração inverídica durante a execução do contrato ou no

idôneo ou praticar fraude de qualquer natureza relacionada ao contrato de

ustrem o cumprimento adequado do contrato.

o no art. 5º da Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção).

tiva, a cumprir determinações contratuais, especialmente no tocante à

nções ou providências de responsabilidade do O Locador.

a Administração a erro na execução do contrato.

DOR:

cento) a 30% (trinta por cento) sobre o valor mensal da locação ou sobre o
ato, conforme a gravidade da infração.

contratar com o Município de Frederico Westphalen, pelo prazo máximo de 3
14.133/2021.

de para licitar ou contratar com toda a Administração Pública, pelo prazo de
me previsto em lei.

alíneas "a", "c" e "d" poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa

impede a Administração de converter multa moratória em compensatória e
ntrato com aplicação cumulada de outras sanções.

semais indenizações superar o valor devido ao O Locador, a diferença será
ada, quando houver, ou cobrada judicialmente.

ão exclui a obrigação de reparação integral dos danos causados ao Município.

dor o direito de defesa no prazo de 15 (quinze) dias úteis após sua intimação.

RESCISÃO CONTRATUAL

erá rescindir administrativamente o presente Contrato, nas hipóteses
da Lei 14.133/2021, sem que caiba o Contratado o direito de qualquer
as penalidades pertinentes.

e contrato não poderá ser objeto de cessão ou transferência, no todo ou

scindido de pleno direito, independente de notificação ou interpelação

o qualquer espécie de indenização a CONTRATADA, nos casos de:

a CONTRATADA;

scisão da CONTRATADA que venha a prejudicar a execução do contrato;

, no todo ou em parte as obrigações decorrentes do contrato sem a

idade por parte da CONTRATADA de cumprir com as obrigações assumidas;

MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN

Rua José Cañellas, 258, Centro

CNPJ: 87.612.917/0001-25

...s da CONTRATADA, que venha causar transtornos ou prejuízos para o
...teralmente pelo Município acarretará as seguintes consequências, sem
...civil ou criminal, se necessárias:
...objeto do contrato, por ato próprio do Município, mediante a lavratura de

...NTRATADA por prejuízos causados ao Município

...ser rescindido ainda:

...eto da locação;
...a de infração legal ou contratual;
...de pagamento do aluguel e demais encargos;

...o LOCATÁRIO, em face do interesse público justificado, sem a obrigação de
...entes ao restante do Contrato ou quaisquer outras indenizações;

...cindido o contrato, o imóvel será devolvido pelo LOCATÁRIO ao O LOCADOR
...giene e habitabilidade em que recebeu, conforme Laudo de Vistoria integrante
...desgastes naturais decorrentes de uso normal, mediante quitação do O

...o vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato,
...rado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes. Ocorrerá a rescisão
...eito no caso de desapropriação, incêndio ou acidente que sujeite o imóvel
...em na sua reconstrução total, ou que impeçam o uso do mesmo por mais de

...A - DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO, REACTUAÇÃO OU REAJUSTE GERAL

...er alterados ou atualizados em decorrência de eventual redução dos preços
...de fato que eleve o custo dos bens, das obras ou dos serviços, nas seguintes

...ça maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos
...visíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução da ata tal
...s termos do disposto na alínea "d" do inciso II do caput do art. 124 da Lei nº

...ação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais ou
...disposições legais, com comprovada repercussão sobre os preços registrados;



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN

Rua José Cañellas, 258, Centro

CNPJ: 87.612.917/0001-25

preços, a pedido da contratada, respeitada a contagem da anualidade e o
contratação; ou

tuados, a pedido do interessado, conforme critérios definidos para a

onal de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, para fins de reajuste geral de

- DO FORO

a de Frederico Westphalen para dirimir quaisquer dúvidas a respeito do
trato.

atados, lavrou-se o presente contrato, em duas vias em originais de igual
o e achado conforme, é assinado pelas partes.

Frederico Westphalen/RS, 12 de maio de 2026.



LEONIR FRONZA

FRONZA CORRETORA, ADM. E CONST. DE IMOVEIS LTDA
Locador