



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN

Rua José Cañellas, 258, Centro

CNPJ: 87.612.917/0001-25

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 89/2026 PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO MUNICIPAL DE FISIOTERAPIA 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 IMOVEIS 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, portadora da cédula de identidade civil sob o nº 10899127565, 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 26/2026, Processo nº 73/2026.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO:

2.1. O presente contrato tem por objeto a Locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do Serviço Municipal de Fisioterapia do Município de Frederico Westphalen/RS, de acordo com o Termo de Referência, sendo:

2.2. Imóvel: Locação de imóvel comercial matriculado sob nº 18.618 do Registro de Imóveis de Frederico Westphalen/RS, situado na Rua 3 de Outubro, nº 224, Bairro Centro, Frederico Westphalen/RS, com área construída de 208,25 m², destinado à instalação e funcionamento do Serviço Municipal de Fisioterapia

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, em perfeitas condições de uso e funcionamento;
- b) O imóvel deverá apresentar condições adequadas de segurança, higiene, iluminação, ventilação e acessibilidade, atendendo às normas técnicas e sanitárias aplicáveis;
- c) O imóvel deverá possuir instalações compatíveis com a prestação de serviços fisioterapêuticos, incluindo espaços para recepção, atendimento individual e atividades administrativas;
- d) A manutenção estrutural do imóvel será de responsabilidade do LOCADOR durante toda a vigência contratual;
- e) O LOCADOR deverá garantir o pleno funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- f) O Município poderá realizar vistorias periódicas para acompanhamento das condições de conservação e funcionamento do imóvel;



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN

Rua José Cañellas, 258, Centro

CNPJ: 87.612.917/0001-25

- g) O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, mediante apresentação da documentação fiscal correspondente e atesto da execução contratual;
- h) O prazo de locação será definido contratualmente, admitindo-se prorrogação nos termos da legislação vigente;
- i) O encerramento da locação ocorrerá mediante vistoria final e entrega formal das chaves.
- j) Conforme identificado no item 11 do Laudo de Avaliação Técnica, o LOCADOR deverá executar a construção de 01 (um) banheiro acessível no imóvel locado, em local já previsto para essa finalidade, observando as normas técnicas de acessibilidade vigentes, devendo entregá-lo em plenas condições de uso e funcionamento previamente ao início das atividades do Serviço Municipal de Fisioterapia, garantindo adequadas condições de acessibilidade, segurança e atendimento ao público.

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, §3 da Lei nº 14.133, de 2021, fica 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 do Locador, 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 DO MUNICÍPIO LOCATÁRIO:

- a) Notificar o Locador 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) As despesas de consumo de água, energia elétrica, internet, telefonia e demais encargos decorrentes da utilização do imóvel serão suportados pelo Município durante a vigência da locação;
- e) Prestar informações e esclarecimentos atinentes à utilização do imóvel, sempre que solicitado pelo Locador, dentro dos limites contratuais;
- f) Acompanhar a execução contratual, avaliando as condições de uso e conservação do imóvel, e comunicando à Contratada de eventuais necessidades de reparos ou ajustes;

AB



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN

Rua José Cañellas, 258, Centro

CNPJ: 87.612.917/0001-25

- g) Fornecer as orientações necessárias para o bom uso do imóvel e realizar os pagamentos devidos conforme as condições e prazos pactuados;
- h) Exercer fiscalização ampla sobre o fiel cumprimento das obrigações contratuais por parte do Locador, sem prejuízo da responsabilidade da mesma;
- i) Designar formalmente servidor(es) responsável(is) pela fiscalização e acompanhamento da execução contratual;
- j) Atestar a nota fiscal/fatura mensal emitida pelo Locador, após verificação do cumprimento das obrigações, e encaminhá-la ao setor competente para pagamento;
- k) Notificar o Locador em caso de irregularidades ou descumprimento das obrigações previstas no contrato de locação;
- l) Garantir que o Locador 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. 65, § 1º, da Lei nº 14.133/2021;
- m) 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;
- n) 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.

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, em decorrência de atos relacionados à execução do contrato de locação;
- b. O Locador deverá entregar o imóvel locado em perfeitas condições de uso, conforme especificações técnicas e estruturais exigidas neste Termo de Referência e no contrato, garantindo sua plena adequação às finalidades pretendidas pela Administração;
- c. O Locador deverá disponibilizar o imóvel para uso imediato após a assinatura do contrato, livre de quaisquer ônus, pendências ou obstáculos à sua utilização regular;
- d. O Locador 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. O Locador 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. O Locador 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. O Locador não poderá transferir a terceiros, total ou parcialmente, as obrigações assumidas, salvo mediante autorização expressa e formal do Município;
- h. O Locador 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.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN

Rua José Cañellas, 258, Centro

CNPJ: 87.612.917/0001-25

7.1. O LOCATÁRIO pagará ao o LOCADOR o valor mensal de: **R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais)**. Perfazendo o total de **R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois 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 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:
2050/3390.39.00.00.00 – 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 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.



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN

Rua José Cañellas, 258, Centro

CNPJ: 87.612.917/0001-25

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 o Locador, nos casos de:

- a) Falência ou liquidação do Locador;
- b) Incorporação, fusão ou cisão do Locador 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 do Locador de cumprir com as obrigações assumidas;
- e) Procedimentos irregulares do Locador, 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 do Locador 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;

MB



MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN

Rua José Cañellas, 258, Centro

CNPJ: 87.612.917/0001-25

§ 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 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, REACTUAÇÃO 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 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.

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

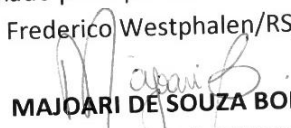
Fica eleito o Foro da Comarca de Frederico Westphalen para dirimir quaisquer dúvidas a respeito do cumprimento do presente Contrato.

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, 24 de junho de 2026.


ORLANDO GIRARDI

Prefeito Municipal
Contratante Locatário


MAJORI DE SOUZA BORTOLUZZI
MARCOS LIMA IMOVEIS LTDA
ADMINISTRADORA DA LOCAÇÃO/LOCADOR