



TERMO DE REFERÊNCIA
ART. 74, INCISO V DA LEI FEDERAL N.º 14.133/2021.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO:

O presente Termo de Referência tem por objetivo especificar e definir algumas condições para a Contratação de locação de imóvel urbano localizado na Rua Capitão Valério, Centro, no município de Engenho Velho/RS, com área total edificada de aproximadamente 115,21m², destinado ao funcionamento das instalações da Agência dos Correios e da Brigada Militar, com o objetivo de garantir a continuidade dos serviços essenciais prestados à população.

2. FORMA DE SELEÇÃO

O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de licitação, na **Modalidade: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, Fundamento Legal: Artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.**

3. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

3.1. O quantitativo corresponde à demanda conforme justificativa apresentada no Documento de Formalização de Demanda - DFD pela Secretaria demandante.

3.2. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto Federal nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

3.3. O objeto desta licitação tem natureza comum, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

3.4. Segue abaixo, planilha contendo maior detalhamento do serviço a ser adquirido.

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	QUANT	VALOR MENSAL
1	Contratação de locação de imóvel urbano localizado na Rua Capitão Valério, Centro, no município de Engenho Velho/RS, com área total edificada de aproximadamente 115,21m ² , destinado ao funcionamento das instalações da Agência dos Correios e da Brigada Militar, com o objetivo de garantir a continuidade dos serviços essenciais prestados à população	12	R\$ 1.100,00

3.5. Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal n.º 21/2024, que “Regulamenta a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre Licitações e Contratos Administrativos, no âmbito do Município de Engenho Velho/RS”.

3.6. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato.



4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

4.1. FUNDAMENTAÇÃO

A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontram-se pormenorizada em Tópico específico do Documento de Formalização de Demanda, anexo aos autos do processo licitatório.

4.2. JUSTIFICATIVA

A presente contratação visa à locação de imóvel urbano situado na Rua Capitão Valério, Centro, no município de Engenho Velho/RS, atualmente utilizado para o funcionamento da Agência dos Correios e da Brigada Militar, instituições que desempenham papel essencial no atendimento à população local, contribuindo diretamente para a segurança pública e a comunicação no município.

Trata-se de um imóvel com localização central e estratégica, de fácil acesso à comunidade, fator determinante para o adequado funcionamento dos serviços prestados. Sua estrutura física consolidada, com área aproximada de 115,21m², está dividida de forma a atender de maneira funcional e eficiente às necessidades das duas instituições. Conta com ambientes individualizados, banheiros, cozinha e condições mínimas de acessibilidade, conforme verificado em vistoria técnica recente.

A inexistência de imóveis alternativos disponíveis na região central, com estrutura compatível, reforça a inviabilidade de relocação para outro ponto do município sem comprometimento dos serviços públicos essenciais. A eventual descontinuidade da locação causaria impactos negativos à administração pública, exigindo reformas estruturais em outro imóvel, gastos adicionais e interrupção temporária de atendimentos, o que comprometeria diretamente o interesse público.

O valor da locação, mesmo com eventuais reajustes alinhados ao mercado imobiliário local, mostra-se tecnicamente viável e financeiramente vantajoso, tendo em vista o custo-benefício em relação à continuidade dos serviços prestados e à economia gerada com a não necessidade de investimentos em novos espaços.

Dessa forma, a manutenção da locação do referido imóvel encontra-se plenamente justificada nos aspectos técnicos, operacionais e econômicos, sendo a solução mais eficaz para assegurar a continuidade e a eficiência dos serviços públicos desempenhados pela Agência dos Correios e pela Brigada Militar no município de Engenho Velho/RS.

4.3. PREVISÃO NO PCA

O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, tendo em vista que este instrumento de governança ainda não tenha sido elaborado pelo Município de Engenho Velho/RS, entretanto o município de Engenho Velho está em vias de elaboração de seu PCA.

4.4. FUNDAMENTAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

É cediço que, em razão do ordenamento vigente, a licitação pública é obrigatória. No entanto, também é cediço que essa obrigatoriedade tem por finalidade a proteção do interesse público em razão da possibilidade da prática de atos imorais, atos esses evitados pela personalidade e que possam acarretar tratamento discriminatório não previsto em lei.

O objeto pretendido pela Administração e ora processado se caracteriza em hipótese inexigibilidade, amparado no art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme parecer jurídico e justificativas presentes nos autos.



O motivo maior da existência da licitação pública é o respeito ao Princípio Constitucional da Isonomia, uma vez que o Contrato Administrativo decorrente da licitação pública vem ao final trazer benefícios econômicos ao contratado e, por esse motivo, todos aqueles potenciais interessados em contratar com a Administração Pública devem, nos termos da legislação vigente, ser tratados de maneira isonômica por parte da Administração Pública.

Neste sentido, a regra geral vigente no arcabouço jurídico pátrio é de que a contratação pública deve ser precedida de licitação pública, conforme a redação do art. 37, inciso XXI da Constituição da República Federativa do Brasil – CRFB/1988, não deixando dúvidas o acima exposto. Entretanto, o próprio art. 37, inciso XXI, da CRFB de 1988 reza que podem existir casos previstos na legislação infraconstitucional em que a Administração Pública, respeitadas as formalidades legais, pode contratar de forma direta, conforme transcrição a seguir:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

[...]

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Desta feita, a rigor, as compras, serviços, obras, alienações e locações realizadas no âmbito da Administração Pública Brasileira serão precedidos de processo licitatório, conforme fixa o inciso XXI do art. 37 da Constituição Federal de 1988.

Nesse sentido Niebuhr (2015, p. 123):

[...] a licitação pública é obrigatória em tributo aos princípios regentes da Administração Pública, que visam proteger o interesse público de atos imorais, marcados pela personalidade e, com destaque, que imputem aos membros da coletividade tratamento discriminatório apartado da razoabilidade [...].

Analisando o tema a doutrina pátria manifesta-se no mesmo sentido, conforme transcrição a seguir:

O fato é que, de modo muito claro, a regra é a obrigatoriedade de licitação pública, e a exceção se refere aos casos especificados pela legislação, que, como visto, redundam em inexigibilidade e dispensa. Bem se vê que o constituinte atribuiu competência ao legislador para integrar o dispositivo, declinando os casos em que a licitação pública não se impõe. Entretanto, o constituinte não permitiu que o legislador criasse hipóteses de dispensa não



plausíveis, pois, se assim tivesse procedido, este último poderia subverter a própria regra constitucional relativa à obrigatoriedade de licitação.

Com efeito, as contratações diretas constituem exceções à regra geral e, como tal, somente podem ser realizadas nos estreitos limites fixados pela legislação vigente.

No arcabouço jurídico pátrio, existem duas possibilidades de contratação direta, quais sejam:

- a) por dispensa de licitação; ou**
- b) por inexigibilidade de licitação.**

Em estrita observância ao disposto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, para o caso em tela, torna-se cabível a inexigibilidade de licitação para a contratação em tela, ao passo que não restam outros fornecedores locais que atendam as necessidades da administração.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na manutenção da locação de imóvel urbano localizado em ponto central do município de Engenho Velho/RS, com estrutura física já consolidada e adequada para o funcionamento conjunto da Agência dos Correios e da Brigada Militar. Trata-se de medida que assegura a continuidade dos serviços públicos essenciais, evitando a necessidade de realocação e reformas em novos espaços, o que geraria custos e transtornos à Administração e à população. A permanência no imóvel atual representa a alternativa mais eficiente, econômica e operacionalmente viável, garantindo atendimento à comunidade em local de fácil acesso, com estrutura funcional, em conformidade com os princípios da legalidade, economicidade e interesse público

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os bens em questão possuem características específicas que tornam impossível a competição no mercado local, conforme os requisitos de inexigibilidade previstos no artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021. Trata-se de bens imóveis com características singulares, essenciais para o adequado atendimento das demandas do Município de Frederico Westphalen/RS. Assim, como não existe outra alternativa no mercado local, ou seja, outros ginásios de esporte que atendam às exigências de espaço e estrutura para a realização de eventos oficiais, justifica-se a contratação direta.

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

6.1. SUSTENTABILIDADE

Não será exigido critérios de sustentabilidade.

6.2. INDICAÇÃO DE MARCAS OU MODELOS (Art. 41, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021):

Na presente contratação não será solicitado a indicação de marcas ou modelos específico.



6.3. VEDAÇÃO DE UTILIZAÇÃO DE MARCA/PRODUTO

A Administração Pública Municipal não possui nenhuma vedação de marca/produto referente a este objeto.

6.4. DA EXIGÊNCIA DE AMOSTRA

Não será necessário a apresentação de amostra.

6.5. DA EXIGÊNCIA DE CARTA DE SOLIDARIEDADE

Na presente Licitação não será exigida carta de solidariedade emitida pelo fabricante.

6.6. SUBCONTRATAÇÃO

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

6.7. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

6.8. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se verificou impactos ambientais para a presente contratação.

7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

7.1. CONSTITUEM OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- a) Autorizar o início da prestação dos serviços;
- b) Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por meio de servidores designados como Gestor e Fiscal do contrato;
- c) Comunicar imediatamente à CONTRATADA qualquer irregularidade manifestada na execução do contrato, para que sejam adotadas as medidas corretivas pertinentes;
- d) Efetuar o pagamento devido.
- e) Arcar com as despesas da tarifa de energia elétrica, água e internet.

7.2 CONSTITUEM OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- a) Disponibilizar o imóvel locado em perfeitas condições de uso, conforme vistoria técnica realizada previamente, garantindo a continuidade dos serviços prestados pela Agência dos Correios e pela Brigada Militar.
- b) Manter o imóvel em condições adequadas de habitabilidade e segurança, responsabilizando-se por reparos estruturais, de cobertura, rede elétrica, hidráulica e sanitária, sempre que decorrentes do desgaste natural ou defeitos de construção.
- c) Assegurar a posse pacífica e ininterrupta do imóvel durante toda a vigência do contrato, abstendo-se de realizar quaisquer atos que impeçam ou dificultem o uso do imóvel pela Administração Pública ou pelos órgãos a que se destina.
- d) Não realizar modificações estruturais no imóvel locado sem prévia autorização por escrito da contratante, sob pena de rescisão contratual e demais sanções legais cabíveis.
- e) Apresentar, quando solicitado, documentação que comprove a regularidade da propriedade do imóvel, bem como a inexistência de ônus que comprometam a locação.
- f) Permitir o acesso de servidores da Administração Pública ou órgãos de controle ao imóvel, sempre que necessário, para fins de fiscalização, vistoria ou apuração de eventual necessidade de manutenção.
- g) Comunicar imediatamente à contratante qualquer fato ou condição que possa interferir no uso regular do imóvel, inclusive situações emergenciais que demandem providências conjuntas.



h) Arcar com as despesas provenientes de IPTU, pintura, e consertos que se fizerem necessários para garantir a manutenção das instalações em boas condições de uso;

8. MODELO DE GESTÃO DO OBJETO

8.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

8.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

9. FISCALIZAÇÃO

9.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

9.2. Na designação de agente público para atuar como Fiscal ou Gestor de Contratos de que trata a Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, a autoridade municipal observará o seguinte:

§ 1º - O Fiscal de Contratos ou Equipe de Acompanhamento de Contratos contará com o apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno para o desempenho das funções essenciais à execução do disposto na Lei n' 14.133, de 1º de abril de 2021, sempre que entender necessário.

§ 2º - O apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno restringir-se-á a questões formais em que pairar dúvida fundamentada do Fiscal ou Gestor de contratos.

§ 3º - O Fiscal de Contratos ou Equipe de Acompanhamento de Contratos contará com o apoio dos órgãos técnicos para O desempenho das funções essenciais à execução do disposto na Lei n° 14,133, de 1º de abril de 2021, sempre que entender necessário.

9.3. Fiscal de Contrato

O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados ([Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º](#)).

O Fiscal de Contrato contará com o apoio dos órgãos técnicos, órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno para o desempenho das funções essenciais a execução do disposto na Lei nº 14.133, sempre que entender necessário ([Lei nº 14.133, de 2021, art. 115, §3º](#)).

9.4. Gestor do Contrato

Ao Gestor de Contratos incumbe gerenciar as relações firmadas com a contratado analisando dados, informações e pareceres técnicos dos fiscais quanto a execução do objeto, a avaliação da qualidade dos resultados obtidos, bem como informações



atualizadas que viabilizem a tomada de decisão relacionada a manutenção, ou não, das condições contratuais, zelando para que a execução ocorra de forma mais econômica e que atenda às necessidades de planejamento da Autarquia.

10. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO:

10.1 O pagamento à CONTRATADA será efetuado em moeda nacional, no prazo de até 10 (dez) dias, após a realização dos serviços artísticos, mediante a apresentação da nota fiscal devidamente atestada pelo setor competente, devendo estar em conformidade com os serviços prestados e as especificações contratuais;

10.2 No pagamento do(s) serviço(s) descrito(s) na Nota Fiscal, será verificada a pertinência da retenção do Imposto sobre a Renda (IR), e demais, a retenção do Imposto Sobre Serviços (ISS) ocorrerá desde que esteja prevista em regulamento que se aplique ao caso.

11. HABILITAÇÃO

O locador acostará os seguintes documentos para comprovação de HABILITAÇÃO:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Física (CPF) do proprietário do imóvel;
- b) Prova de regularidade com a Fazenda Federal (Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União), estadual, e Municipal do local da sede da licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei;
- c) Prova de regularidade para com a Justiça do Trabalho, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- d) Certidão Judicial Criminal Negativa;
- e) Certidão do imóvel, emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- f) Relatório do Cadastro do imóvel no município;
- g) Certidão Negativa de Tributos junto ao município do imóvel;
- h) Proposta de locação do imóvel;

12. EXECUÇÃO DO OBJETO:

a) O imóvel deverá ser mantido em adequadas condições de conservação e funcionamento, conforme verificado em vistoria prévia e laudo técnico anexo. Caberá ao locador assegurar a disponibilidade plena do imóvel, responsabilizando-se pelas manutenções estruturais necessárias, salvo aquelas decorrentes do uso regular pela Administração Pública.

b) A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pela Administração, que verificará o cumprimento das obrigações assumidas, comunicando qualquer irregularidade ou necessidade de intervenção.

13. DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO, REPACTUAÇÃO OU REAJUSTE GERAL

13.1 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 registrados, 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.

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

15. DAS SANÇÕES

Observados o contraditório e a ampla defesa, todas as sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, serão aplicadas pelo secretário municipal da pasta interessada, ou pela autoridade máxima da respectiva entidade, quando se tratar de autarquia ou fundação:

Art. 156. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

I – advertência;

II – multa;

III – impedimento de licitar e contratar;

IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

I – a natureza e a gravidade da infração cometida;

II – as peculiaridades do caso concreto;

III – as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV – os danos que dela provierem para a Administração Pública;

V – a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

§ 2º A sanção prevista no inciso I do caput deste artigo será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

§ 3º A sanção prevista no inciso II do caput deste artigo, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 desta Lei.

§ 4º A sanção prevista no inciso III do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

§ 5º A sanção prevista no inciso IV do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 desta Lei, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de 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.



§ 6º A sanção estabelecida no inciso IV do caput deste artigo será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

I – Quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de ministro de Estado, de secretário estadual ou de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

II – Quando aplicada por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública no desempenho da função administrativa, será de competência exclusiva de autoridade de nível hierárquico equivalente às autoridades referidas no inciso I deste parágrafo, na forma de regulamento.

§ 7º As sanções previstas nos incisos I, III e IV do caput deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do caput deste artigo.

§ 8º 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.

§ 9º A aplicação das sanções previstas no caput deste artigo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

16. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

16.1. O valor estimado da contratação é de **R\$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais)**, conforme tabela abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	QUANT	VALOR MENSAL
1	Contratação de locação de imóvel urbano localizado na Rua Capitão Valério, Centro, no município de Engenho Velho/RS, com área total edificada de aproximadamente 115,21m ² , destinado ao funcionamento das instalações da Agência dos Correios e da Brigada Militar, com o objetivo de garantir a continuidade dos serviços essenciais prestados à população.	12	R\$ 1.100,00

17. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

17.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município, mediante a seguinte dotação:

12- Secretaria de Administração e Planejamento
0301 04 122 0004 2009 33903615 000000-1500

Engenho Velho/RS, em 15 de Abril de 2025.

Diego Martinelli Bergamaschi
Chefe de Gabinete

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E ARGUMENTATIVO SOBRE A MANUTENÇÃO DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL DESTINADO A AGÊNCIA DOS CORREIOS E A BRIGADA MILITAR

PREFEITURA MUNICIPAL DE ENGENHO VELHO/RS

1. INTRODUÇÃO

O imóvel objeto deste relatório encontra-se localizado na Rua Capitão Valério, Centro, Engenho Velho/RS, CEP: 99.698-000.

O presente relatório tem como objetivo demonstrar, por meio de argumentação técnica e registros fotográficos, a real situação de manutenção do contrato de locação do imóvel atualmente utilizado para as instalações dos Correios e da Brigada Militar, imóvel cedido pela Prefeitura Municipal de Engenho Velho/RS.

Considerando aspectos essenciais como acessibilidade, localização estratégica, estrutura física e condições econômicas do aluguel praticado, este documento visa embasar tecnicamente a decisão pela manutenção da locação, mesmo diante da necessidade de uma adequação do valor ao mercado imobiliário atual.

2. JUSTIFICATIVA PARA A MANUTENÇÃO DA LOCAÇÃO

2.1. LOCALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADE

O imóvel em questão está situado em um ponto central da cidade, facilitando que usuários encontrem o local para atenderem suas necessidades e minimizando deslocamentos longos para suas diversas atividades. Sua localização estratégica também facilita a gestão logística, evitando deslocamentos desnecessários e contribuindo para a redução de custos operacionais.

Além disso, o imóvel possui em partes, acessibilidade adequada para os servidores e demais usuários, atendendo aos padrões normativos vigentes.

O imóvel objeto da locação está edificado no centro do Município de Engenho Velho, compreendendo uma casa com área de 115,21m², além de parte da área destinada agência dos Correios, há também parte da casa destinada a Brigada Militar.

O espaço locado apresenta condições estruturais que atendem às necessidades para as partes citadas, incluindo:

- Sala destinada à sede dos Correios;
- Salas destinada à Brigada Militar;

Caso houvesse a necessidade de mudança para outro local, não haveria outros imóveis para adequações estruturais, impactando negativamente a eficiência da administração municipal.

2.2. CONDIÇÕES ECONÔMICAS DO ALUGUEL

Atualmente, não há imóveis com essa estrutura disponíveis em região central do município, o que reforça a viabilidade da manutenção da locação do imóvel em questão.

2.3. DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

Estado do imóvel: () Bom (X) Regular () Ruim

IMÓVEL (TERRENO) TODO CERCADO COM TELA E MOURÕES

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

CASA TÉRREA/ EDIFICAÇÃO COBERTA COM TELHAS METÁLICAS, IMÓVEL DIVIDIDO EM 6 AMBIENTES, COM COZINHA E BANHEIROS QUE ATENDEM AS NECESSIDADES À QUE SE DESTINA O IMÓVEL LOCADO.

PAREDES: ALVENARIA EM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO, BANHEIRO COM REVESTIMENTO CERÂMICO E COZINHA COM REVESTIMENTO CERÂMICO ATÉ ALTURA DE 1,5 METROS.

PINTURA: PAREDES COM PINTURA SOBRE REBOCO EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

PISOS: AMBIENTES COM PISO CERÂMICO EM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO

ESQUADRIAS: JANELA METÁLICAS EM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO, PORTAS DE MADEIRA EM ESTADO REGULAR E PORTA DE VIDRO EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

FORRO: EM MADEIRA EM TODAS AS DEPENDÊNCIAS, EM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: FUNCIONANDO, EM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: FUNCIONANDO, EM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO.

RESUMO GERAL:

O imóvel vistoriado apresenta condições regulares de habitabilidade, encontra-se em regular estado de conservação, instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando.

3. REGISTRO FOTOGRÁFICO

- Em anexo.

4. CONCLUSÃO

Diante dos fatores apresentados, conclui-se que a manutenção da locação do imóvel utilizado pela agência do Correio e da Brigada Militar, imóvel alocado pela Prefeitura Municipal de Engenho Velho/RS e cedido a estas instituições já citadas, visto que, é a opção mais viável técnica e economicamente. A infraestrutura já consolidada, a localização favorável e o valor do aluguel, mesmo com eventuais reajustes, reforçam a pertinência da continuidade do contrato.

Recomenda-se, portanto, que sejam realizadas tratativas para a manutenção da locação, com eventuais ajustes financeiros alinhados à realidade do mercado, garantindo a continuidade das atividades municipais sem prejuízos operacionais ou financeiros.

ANEXO



Figura 1: Fachada da edificação



Figura 2: Sala de atendimento Brigada Militar



Figura 3: Sala de atendimento Agencia dos Correios



Figura 4: Ambiente destinado a dependência da Brigada Militar



Figura 5: Banheiro compartilhado para Correios e Brigada Militar



Figura 6: Entrada principal Agencia dos Correios



Figura 7: Ambiente destinado a cozinha

Engenho Velho/RS, 8 de abril de 2025

Marcio Roberto Lorini

Engenheiro Civil

CREA RS 209657



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 25/2025
TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 03/2025
ART. 74, INCISO V DA LEI FEDERAL N.º 14.133/2021
DECRETO MUNICIPAL Nº. 21/2024

DO PREÂMBULO:

O MUNICÍPIO DE ENGENHO VELHO/RS, com sede administrativa na Rua Antônio Trombetta, 35, Centro, da Cidade de Engenho Velho/RS, CEP:99.698-000, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **Sr. PAULO ANDRÉ DAL ALBA**, nos termos do art. 74, inciso V da Lei Federal Nº 14.133, de 01 de abril de 2021, Torna Público aos interessados:

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO:

1.1. O presente Termo tem por objetivo especificar e definir algumas condições para a Contratação de locação de imóvel urbano localizado na Rua Capitão Valério, Centro, no município de Engenho Velho/RS, com área total edificada de aproximadamente 115,21m², destinado ao funcionamento das instalações da Agência dos Correios e da Brigada Militar, com o objetivo de garantir a continuidade dos serviços essenciais prestados à população.

2. PRAZO DO CONTRATO:

2.1. O prazo de vigência da presente contratação será de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato, conforme estipulado entre as partes e em conformidade com os dispositivos legais aplicáveis.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

É cediço que, em razão do ordenamento vigente, a licitação pública é obrigatória. No entanto, também é cediço que essa obrigatoriedade tem por finalidade a proteção do interesse público em razão da possibilidade da prática de atos imorais, atos esses evitados pela pessoalidade e que possam acarretar tratamento discriminatório não previsto em lei.

O objeto pretendido pela Administração e ora processado se caracteriza em hipótese de inexigibilidade, amparado no art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme parecer jurídico e justificativas presentes nos autos.

O motivo maior da existência da licitação pública é o respeito ao Princípio Constitucional da Isonomia, uma vez que o Contrato Administrativo decorrente da licitação pública vem ao final trazer benefícios econômicos ao contratado e, por esse motivo, todos aqueles potenciais interessados em contratar com a Administração Pública devem, nos termos da legislação vigente, ser tratados de maneira isonômica por parte da Administração Pública.

Neste sentido, a regra geral vigente no arcabouço jurídico pátrio é de que a contratação pública deve ser precedida de licitação pública, conforme a redação do art. 37, inciso XXI da Constituição da República Federativa do Brasil – CRFB/1988, não deixando dúvidas o acima exposto. Entretanto, o próprio art. 37, inciso XXI, da CRFB de 1988 reza que podem existir casos previstos na legislação infraconstitucional em que a Administração Pública, respeitadas as formalidades legais, pode contratar de forma direta, conforme transcrição a seguir:



Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

[...]

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Desta feita, a rigor, as compras, serviços, obras, alienações e locações realizadas no âmbito da Administração Pública Brasileira serão precedidos de processo licitatório, conforme fixa o inciso XXI do art. 37 da Constituição Federal de 1988.

Nesse sentido Niebuhr (2015, p. 123):

[...] a licitação pública é obrigatória em tributo aos princípios regentes da Administração Pública, que visam proteger o interesse público de atos imorais, marcados pela pessoalidade e, com destaque, que imputem aos membros da coletividade tratamento discriminatório apartado da razoabilidade [...].

Analisando o tema a doutrina pátria manifesta-se no mesmo sentido, conforme transcrição a seguir:

O fato é que, de modo muito claro, a regra é a obrigatoriedade de licitação pública, e a exceção se refere aos casos especificados pela legislação, que, como visto, redundam em inexigibilidade e dispensa. Bem se vê que o constituinte atribuiu competência ao legislador para integrar o dispositivo, declinando os casos em que a licitação pública não se impõe. Entretanto, o constituinte não permitiu que o legislador criasse hipóteses de dispensa não plausíveis, pois, se assim tivesse procedido, este último poderia subverter a própria regra constitucional relativa à obrigatoriedade de licitação.

Com efeito, as contratações diretas constituem exceções à regra geral e, como tal, somente podem ser realizadas nos estreitos limites fixados pela legislação vigente.

No arcabouço jurídico pátrio, existem duas possibilidades de contratação direta, quais sejam:

- a) por dispensa de licitação; ou**
- b) por inexigibilidade de licitação.**

Em estrita observância ao disposto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, para o caso em tela, torna-se cabível a inexigibilidade de licitação para a



contratação em tela, ao passo que não restam outros fornecedores locais que atendam as necessidades da administração.

4. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação visa à locação de imóvel urbano situado na Rua Capitão Valério, Centro, no município de Engenho Velho/RS, atualmente utilizado para o funcionamento da Agência dos Correios e da Brigada Militar, instituições que desempenham papel essencial no atendimento à população local, contribuindo diretamente para a segurança pública e a comunicação no município.

Trata-se de um imóvel com localização central e estratégica, de fácil acesso à comunidade, fator determinante para o adequado funcionamento dos serviços prestados. Sua estrutura física consolidada, com área aproximada de 115,21m², está dividida de forma a atender de maneira funcional e eficiente às necessidades das duas instituições. Conta com ambientes individualizados, banheiros, cozinha e condições mínimas de acessibilidade, conforme verificado em vistoria técnica recente.

A inexistência de imóveis alternativos disponíveis na região central, com estrutura compatível, reforça a inviabilidade de relocação para outro ponto do município sem comprometimento dos serviços públicos essenciais. A eventual descontinuidade da locação causaria impactos negativos à administração pública, exigindo reformas estruturais em outro imóvel, gastos adicionais e interrupção temporária de atendimentos, o que comprometeria diretamente o interesse público.

O valor da locação, mesmo com eventuais reajustes alinhados ao mercado imobiliário local, mostra-se tecnicamente viável e financeiramente vantajoso, tendo em vista o custo-benefício em relação à continuidade dos serviços prestados e à economia gerada com a não necessidade de investimentos em novos espaços.

Dessa forma, a manutenção da locação do referido imóvel encontra-se plenamente justificada nos aspectos técnicos, operacionais e econômicos, sendo a solução mais eficaz para assegurar a continuidade e a eficiência dos serviços públicos desempenhados pela Agência dos Correios e pela Brigada Militar no município de Engenho Velho/RS.

5. ENQUADRAMENTO DA CONTRATAÇÃO:

A contratação **fundamenta-se no artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021**, e nas demais normas legais e regulamentares atinentes à matéria.

6. DA CONTRATADA:

O contratado é a senhor **CEZAR DAL PUPO**, legítimo proprietário do imóvel localizado na Rua Capitão Valério, Centro, no município de Engenho Velho/RS. O contratado apresentou toda a documentação exigida para habilitação, incluindo comprovante de propriedade do imóvel, certidões negativas e declaração de inexistência de impedimentos legais. Ressalta-se que o imóvel por ele disponibilizado encontra-se em condições regulares de uso, sendo atualmente utilizado pela Agência dos Correios e pela Brigada Militar, o que demonstra sua efetiva capacidade de atendimento às necessidades da Administração Municipal.

7. CONSTITUEM OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- a. Autorizar a execução dos serviços;
- b. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por meio de servidores designados como Gestor e Fiscal do contrato;
- c. Comunicar imediatamente à CONTRATADA qualquer irregularidade manifestada na execução do contrato, para que sejam adotadas as medidas corretivas pertinentes;



- d. Efetuar o pagamento devido;
- e) Arcar com as despesas da tarifa de energia elétrica, água e internet.

8. CONSTITUEM OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- a. Disponibilizar o imóvel locado em perfeitas condições de uso, conforme vistoria técnica realizada previamente, garantindo a continuidade dos serviços prestados pela Agência dos Correios e pela Brigada Militar.
- b. Manter o imóvel em condições adequadas de habitabilidade e segurança, responsabilizando-se por reparos estruturais, de cobertura, rede elétrica, hidráulica e sanitária, sempre que decorrentes do desgaste natural ou defeitos de construção.
- c. Assegurar a posse pacífica e ininterrupta do imóvel durante toda a vigência do contrato, abstendo-se de realizar quaisquer atos que impeçam ou dificultem o uso do imóvel pela Administração Pública ou pelos órgãos a que se destina.
- d. Não realizar modificações estruturais no imóvel locado sem prévia autorização por escrito da contratante, sob pena de rescisão contratual e demais sanções legais cabíveis.
- e. Apresentar, quando solicitado, documentação que comprove a regularidade da propriedade do imóvel, bem como a inexistência de ônus que comprometam a locação.
- f. Permitir o acesso de servidores da Administração Pública ou órgãos de controle ao imóvel, sempre que necessário, para fins de fiscalização, vistoria ou apuração de eventual necessidade de manutenção.
- g. Comunicar imediatamente à contratante qualquer fato ou condição que possa interferir no uso regular do imóvel, inclusive situações emergenciais que demandem providências conjuntas;
- h. Arcar com as despesas provenientes de IPTU, pintura, e consertos que se fizerem necessários para garantir a manutenção das instalações em boas condições de uso.

9. HABILITAÇÃO:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Física (CPF) do proprietário do imóvel;
- b) Prova de regularidade com a Fazenda Federal (Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União), estadual, e Municipal do local da sede da licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei;
- c) Prova de regularidade para com a Justiça do Trabalho, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- d) Certidão Judicial Criminal Negativa;
- e) Certidão do imóvel, emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- f) Relatório do Cadastro do imóvel no município;
- g) Certidão Negativa de Tributos junto ao município do imóvel;
- h) Proposta de locação do imóvel;

10. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

9.1. O pagamento à CONTRATADA será efetuado em moeda nacional, no prazo de até 10 (dez) dias, após a realização dos serviços artísticos, mediante a apresentação da nota fiscal devidamente atestada pelo setor competente, devendo estar em conformidade com os serviços prestados e as especificações contratuais;

9.2. No pagamento do(s) serviço(s) descrito(s) na Nota Fiscal, será verificada a pertinência da retenção do Imposto sobre a Renda (IR), e demais, a retenção do Imposto



Sobre Serviços (ISS) ocorrerá desde que esteja prevista em regulamento que se aplique ao caso.

11. GESTÃO DO CONTRATO:

- a. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- b. As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito, sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- c. O CONTRATANTE poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- d. A formalização da contratação ocorrerá por meio de contrato.
- e. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

12. ESTIMATIVA DO PREÇO:

11.1. O valor estimado da contratação é de R\$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais)

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	QUANT	VALOR MENSAL
1	Contratação de locação de imóvel urbano localizado na Rua Capitão Valério, Centro, no município de Engenho Velho/RS, com área total edificada de aproximadamente 115,21m ² , destinado ao funcionamento das instalações da Agência dos Correios e da Brigada Militar, com o objetivo de garantir a continuidade dos serviços essenciais prestados à população	12	R\$ 13.200,00

13. DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO, REACTUAÇÃO OU REAJUSTE GERAL

12.1. 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 registrados, respeitada a contagem da anualidade e o índice previsto para a contratação; ou

d) poderão ser reactuados, a pedido do interessado, conforme critérios definidos para a contratação.

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



14. DAS SANÇÕES

13.1. Observados o contraditório e a ampla defesa, todas as sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, serão aplicadas pelo secretário municipal da pasta interessada, ou pela autoridade máxima da respectiva entidade, quando se tratar de autarquia ou fundação:

Art. 156. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa;

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - as peculiaridades do caso concreto;

III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;

V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

§ 2º A sanção prevista no inciso I do caput deste artigo será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

§ 3º A sanção prevista no inciso II do caput deste artigo, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 desta Lei.

§ 4º A sanção prevista no inciso III do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

§ 5º A sanção prevista no inciso IV do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 desta Lei, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de 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.

§ 6º A sanção estabelecida no inciso IV do caput deste artigo será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

I - Quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de ministro de Estado, de secretário estadual ou de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

II - Quando aplicada por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública no desempenho da função administrativa, será de competência exclusiva de autoridade de nível hierárquico equivalente às autoridades referidas no inciso I deste parágrafo, na forma de regulamento.



§ 7º As sanções previstas nos incisos I, III e IV do caput deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do caput deste artigo.

§ 8º 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.

§ 9º A aplicação das sanções previstas no caput deste artigo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

a. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município, mediante a seguinte dotação:

Secretaria de Administração e Planejamento

0301 04 122 0004 2009 33903615 000000-1500

16. DA PUBLICAÇÃO E DELIBERAÇÃO:

a. **AUTORIZO** a publicação no site da municipalidade a presente contratação direta firmada entre o MUNICÍPIO DE ENGENHO VELHO/RS e o proprietário **CEZAR DAL PUPO** e CPF nº 43*.***.***-00.

Engenho Velho/RS, 15 de Abril de 2025.

PAULO ANDRÉ DAL ALBA
Prefeito Municipal de Engenho Velho/RS



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 25/2025
TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 03/2025

MINUTA DE CONTRATO Nº XXXX/2025

O **MUNICÍPIO DE ENGENHO VELHO/RS**, Pessoa Jurídica de direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob nº 94.704.129/0001-24, com sede administrativa na Rua Antônio Trombetta, 35, Centro, da Cidade de Engenho Velho/RS, CEP: 99.698-000, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. **PAULO ANDRÉ DAL ALBA**, brasileiro, matrícula nº 163, residente e domiciliado nesta cidade de Engenho Velho, RS, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e o locador **CEZAR DAL PUPO**, brasileiro, casado, portador do CPF nº 43x.xxx.xx-00, residente e domiciliado na Linha Martinelli, interior do Município de Engenho Velho, RS, doravante denominada de **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do **TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 03/2025**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO:

I - Contratação de locação de imóvel urbano localizado na Rua Capitão Valério, Centro, no município de Engenho Velho/RS, com área total edificada de aproximadamente 115,21m², destinado ao funcionamento das instalações da Agência dos Correios e da Brigada Militar, com o objetivo de garantir a continuidade dos serviços essenciais prestados à população.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO:

I - O presente contrato de prestação de serviços terá vigência de **12 (doze) meses**, contados da data da assinatura do mesmo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA EXECUÇÃO, GESTÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL:

I O regime de execução contratual e do objeto constam no Termo de inexigibilidade.

II O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

III As comunicações entre o órgão e o Locador devem ser realizadas por escrito, sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

IV O LOCATÁRIO poderá convocar representante para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

V A formalização da contratação ocorrerá por meio de contrato.

VI A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

CLÁUSULA QUARTA – DA SUBCONTRATAÇÃO:

I - Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.



CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO:

I – Como pagamento pelos serviços prestados, o LOCATÁRIO alcançará ao LOCADOR o valor de **R\$ 1.100,00 (hum mil e cem reais) mensais e R\$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais) anual.**

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO:

I O pagamento ao LOCADOR será efetuado em moeda nacional, no prazo de até 10 (dez) dias após a emissão da Nota Fiscal contados a partir da data de apresentação da nota fiscal, aprovada pelo servidor responsável pela fiscalização do contrato, por intermédio da Tesouraria do Município, através de transferência bancária em conta do Locador com a indicação na nota do número de agência, conta e tipo, ou boleto bancário.

II Havendo incorreção no documento de cobrança ou qualquer outra circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará pendente, e o pagamento sustado até que o Locador providencie as medidas saneadoras necessárias, não ocorrendo neste caso, quaisquer ônus por parte do Locatário.

III A nota fiscal deverá ser emitida ao Município de Engenho Velho/RS e deverá conter, em local de fácil visualização, a indicação do n.º do contrato e n.º do Processo e da Dispensa, a fim de se acelerar o trâmite de liberação do documento fiscal para pagamento.

IV Nenhum pagamento será efetuado ao Locador enquanto pendente de liquidação de qualquer obrigação que lhe for imposta em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

V Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

VI O Locador regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO, REACTUAÇÃO OU REAJUSTE:

I - 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 serviços, nas seguintes hipóteses:

a) em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos impre-visíveis 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 super-veniência de disposições legais, com comprovada repercussão sobre os preços registrados;

c) serão reajustados os preços registrados, respeitada a contagem da anualidade e o índice pre-visto para a contratação; ou

d) poderão ser reactuados, a pedido do interessado, conforme critérios definidos para a contratação.

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



CLÁUSULA OITAVA – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- I - Autorizar a execução dos serviços;
- II - Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por meio de servidores designados como Gestor e Fiscal do contrato;
- III- Comunicar imediatamente o Locador qualquer irregularidade manifestada na execução do contrato, para que sejam adotadas as medidas corretivas pertinentes;
- IV - Efetuar o pagamento devido;
- V - Arcar com as despesas da tarifa de energia elétrica, água e internet.

CLÁUSULA NONA – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- I - Disponibilizar o imóvel locado em perfeitas condições de uso, conforme vistoria técnica realizada previamente, garantindo a continuidade dos serviços prestados pela Agência dos Correios e pela Brigada Militar.
- II - Manter o imóvel em condições adequadas de habitabilidade e segurança, responsabilizando-se por reparos estruturais, de cobertura, rede elétrica, hidráulica e sanitária, sempre que decorrentes do desgaste natural ou defeitos de construção.
- III - Assegurar a posse pacífica e ininterrupta do imóvel durante toda a vigência do contrato, abstendo-se de realizar quaisquer atos que impeçam ou dificultem o uso do imóvel pela Administração Pública ou pelos órgãos a que se destina.
- IV - Não realizar modificações estruturais no imóvel locado sem prévia autorização por escrito do Locatário, sob pena de rescisão contratual e demais sanções legais cabíveis.
- V - Apresentar, quando solicitado, documentação que comprove a regularidade da propriedade do imóvel, bem como a inexistência de ônus que comprometam a locação.
- VI - Permitir o acesso de servidores da Administração Pública ou órgãos de controle ao imóvel, sempre que necessário, para fins de fiscalização, vistoria ou apuração de eventual necessidade de manutenção.
- VII - Comunicar imediatamente ao Locador qualquer fato ou condição que possa interferir no uso regular do imóvel, inclusive situações emergenciais que demandem providências conjuntas.
- VIII - Arcar com as despesas provenientes de IPTU, pintura, e consertos que se fizerem necessários para garantir a manutenção das instalações em boas condições de uso.

CLÁUSULA DÉCIMA- DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

- I - Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Locador que:
 - a) der causa à inexecução parcial do contrato;
 - b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
 - c) der causa à inexecução total do contrato;
 - d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
 - e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
 - f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- II - Serão aplicadas ao Locador que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:
 - a) **Advertência**, quando o Locador der causa à inexecução parcial do



contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

b) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

d) Multa:

- Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor do contrato celebrado, até o limite de 30 (trinta) dias;

- O atraso superior a 30 (trinta) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.

III - A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Locatário art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021).

IV - Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, § 7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

V - Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021).

VI - Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Locatário ao Locador, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente (art. 156, § 8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

VII - Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

VIII - A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Locador, observando-se o procedimento previsto no **caput** e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

IX - Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

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 o Locatário;

e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES:

I - Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

II - O Locador é obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

III - As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo



aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do Locatário, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

IV - Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:**I** - As despesas decorrentes desta contratação estão previstas no orçamento do Município de Engenho Velho/RS, para o exercício de 2025, através das seguintes dotações:
0301 04 122 0004 2009 33903615 000000-1500

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

I - Fica eleito o Foro da Comarca de Constantina/RS para dirimir os litígios que decorrerem da execução do Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

ENGENHO VELHO/RS, XX DE ABRIL DE 2025.

PAULO ANDRÉ DAL ALBA
Prefeito Municipal
LOCATÁRIO

CEZAR DAL PUPO
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1- _____

2- _____