



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 66/2025
TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 06/2025
ART. 74, INCISO V DA LEI FEDERAL Nº 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:

Contratação de locação de imóvel urbano, não residencial, situado na Rua Mansueto Valandro, nº 160, do terreno nº 08, Quadra nº 09, com área edificada de 110,20 m², área urbana central do Município de Engenho Velho/RS, destinado à instalação e funcionamento do Centro de Saúde Municipal, pelo período e condições estabelecidos no Chamamento Público nº 001/2025, no Termo de Inexigibilidade e no contrato, visando atender plenamente às necessidades operacionais e institucionais da Secretaria Municipal de Saúde.

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 personalidade 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 locador 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 locados 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.

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

O Município de Engenho Velho/RS, por meio da Secretaria Municipal de Saúde, lançou o Edital de Chamamento Público nº 001/2025, visando à prospecção de mercado para identificação de imóvel urbano, não residencial, disponível para locação, que atendesse aos requisitos técnicos e operacionais necessários para a instalação e funcionamento do Centro de Saúde Municipal, conforme especificações previstas no referido edital.

O chamamento público foi amplamente divulgado, assegurando a observância dos princípios da publicidade, isonomia e transparência, de modo a oportunizar a manifestação de eventuais interessados. Encerrado o prazo de recebimento das propostas, constatou-se que apenas um imóvel foi ofertado, o qual atendeu integralmente às exigências do edital, inclusive quanto à localização estratégica, infraestrutura adequada, acessibilidade e conformidade com as normas sanitárias e regulatórias aplicáveis.

Diante da inexistência de outros imóveis aptos a atender ao objeto pretendido, restou configurada a inviabilidade de competição, situação que se enquadra na hipótese prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que admite a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para a locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha.

Assim, considerando que:

- a) o Município não dispõe de imóvel próprio com as condições adequadas para a instalação do Centro de Saúde;
- b) o imóvel identificado no chamamento público é o único disponível que atende plenamente às exigências técnicas e legais;
- c) a contratação atende ao interesse público e garante a continuidade e qualidade dos serviços de saúde prestados à população;

Conclui-se pela viabilidade e legalidade da contratação direta por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, devendo o processo ser



instruído com laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado, que ateste a compatibilidade do valor de locação com os preços de mercado.

4. 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.

5. DA CONTRATADA

Considerando o resultado do Chamamento Público nº 001/2025, no qual restou comprovado que apenas o imóvel ofertado pelo Sr. **Eloir Gallina**, inscrito no CPF nº 7**.***.***-00, atendeu integralmente às exigências previstas no edital especialmente quanto à localização estratégica, infraestrutura física adequada, acessibilidade e conformidade com as normas sanitárias e regulatórias, e diante da inviabilidade de competição caracterizada, a Administração opta pela contratação direta do referido proponente, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar da única solução capaz de atender plenamente ao interesse público e às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Saúde, viabilizando a instalação e o funcionamento do Centro de Saúde Municipal.

6. CONSTITUEM OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- a) Autorizar formalmente o início da utilização do imóvel objeto do contrato, após a comprovação do atendimento às condições técnicas e legais estabelecidas.
- b) Acompanhar, fiscalizar e supervisionar a execução do contrato por meio de servidores ou agentes públicos designados como Gestor e Fiscal do Contrato, assegurando o cumprimento das cláusulas contratuais.
- c) Comunicar imediatamente à Contratada qualquer irregularidade, anormalidade ou descumprimento verificado durante a execução do contrato, a fim de que sejam adotadas, em prazo oportuno, as medidas corretivas cabíveis.
- d) Efetuar os pagamentos devidos à Contratada, conforme os valores e prazos estipulados no contrato, mediante apresentação dos documentos fiscais e comprovação da regular execução do objeto contratual.

7. CONSTITUEM OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

- a) Disponibilizar o imóvel locado em perfeitas condições de uso, conforme vistoria técnica prévia realizada por equipe designada pela Administração, garantindo a continuidade dos serviços públicos prestados pela Secretaria Municipal de Saúde durante toda a vigência contratual.
- b) Manter o imóvel em condições adequadas de habitabilidade, segurança e funcionalidade, responsabilizando-se integralmente pelos reparos estruturais, de cobertura, rede elétrica, hidráulica e sanitária, sempre que decorrentes do desgaste natural, vícios ocultos ou defeitos de construção.
- c) Assegurar a posse pacífica e ininterrupta do imóvel durante toda a vigência do contrato, abstendo-se de praticar quaisquer atos que impeçam, perturbem ou dificultem o



uso regular do imóvel pela Administração Pública e pelos órgãos públicos a que se destina.

- d) Não realizar modificações estruturais no imóvel locado sem prévia autorização por escrito da locatário, sob pena de rescisão contratual e demais sanções legais cabíveis.
- e) Apresentar, sempre que solicitado pela Administração, documentação atualizada que comprove a regularidade da propriedade do imóvel, bem como a inexistência de ônus, gravames ou restrições que possam comprometer a validade ou a execução do contrato de locação.
- f) Permitir o acesso de servidores, agentes ou representantes designados pela Administração Pública, bem como órgãos de controle e fiscalização, ao imóvel locado, para fins de inspeção, vistoria técnica ou apuração de eventuais necessidades de manutenção e conservação.
- g) Comunicar imediatamente à locatário qualquer fato ou condição que possa interferir no uso regular do imóvel, inclusive situações emergenciais que demandem providências conjuntas.

8. HABILITAÇÃO:

O proprietário do imóvel selecionado apresentou, no âmbito do Chamamento Público, a documentação comprobatória exigida no edital, a qual foi devidamente protocolada e analisada pela Administração.

- a) Cópia autenticada do CPF e RG do proprietário do imóvel;
- b) Certidão Judicial Criminal negativa do proprietário;
- c) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- d) Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- e) Certidão Negativa de Débitos Municipais do local do imóvel;
- f) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- g) Prova de propriedade do imóvel:
 - 1. Matrícula atualizada do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis (cópia autenticada);
 - 2. Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel (ex.: IPTU);
 - 3. Relatório de cadastro do imóvel junto ao Município;
 - 4. Certidão negativa de débitos junto às concessionárias de serviços públicos (água e energia elétrica), com apresentação da última fatura quitada;
- h) Proposta de locação do imóvel, sem rasuras, emendas ou entrelinhas, com validade mínima de 60 (sessenta) dias, devidamente assinada pelo proprietário;

9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

9.1. O pagamento à CONTRATADA será efetuado em moeda nacional, no prazo de até 10 (dez) dias, 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.

9.3. O órgão pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

10. GESTÃO DO CONTRATO:

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. O LOCATÁRIO poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

10.4. A formalização da contratação ocorrerá por meio de contrato.

10.5. 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).

11. ESTIMATIVA DO PREÇO:

11.1. O valor estimado da contratação é de **R\$ 18.216,00 (dezoito mil duzentos e dezesseis reais)**

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	QUANT	VALOR MENSAL
1	Contratação de locação de imóvel urbano, não residencial, com área total de 110,20 m², destinado à instalação e funcionamento do Centro de Saúde Municipal, pelo período e condições estabelecidos no edital e no contrato, visando atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Engenho Velho/RS.	12 meses	R\$ 1.518,00

12. DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO, REPACTUAÇÃO 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 repactuados, 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.

13. 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 locador, 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.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

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

Secretaria de Saúde, Saneamento e Vigilância –
0601 10 301 0011 2031 33903615 000000 - 1500

15. DA PUBLICAÇÃO E DELIBERAÇÃO:

15.1. AUTORIZO a publicação no site da municipalidade a presente contratação direta firmada entre o MUNICÍPIO DE ENGENHO VELHO/RS e o proprietário Eloir Gallina, inscrito(a) no CPF nº 7**.***.***-00.

Engenho Velho/RS, 20 de agosto de 2025.

PAULO ANDRÉ DAL ALBA
Prefeito Municipal de Engenho Velho/RS



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 66/2025
TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 06/2025

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 **ELOIR GALLINA**, brasileiro, inscrito no CPF nº 7**.***.***-00, residente e domiciliado na Cidade Engenho Velho, RS, doravante denominada de **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do **TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 06/2025**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO:

I - Contratação de locação de imóvel urbano, não residencial, situado na Rua Mansueto Valandro, nº 160, do terreno nº 08, Quadra nº 09, com área edificada de 110,20 m², área urbana central do Município de Engenho Velho/RS, destinado à instalação e funcionamento do Centro de Saúde Municipal, pelo período e condições estabelecidos no Chamamento Público nº 001/2025, no Termo de Inexigibilidade e no contrato, visando atender plenamente às necessidades operacionais e institucionais da Secretaria Municipal de Saúde.

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, com possibilidade de renovação conforme Lei 14.133/2021.

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 a contratada 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\$ 1.518,00 (hum mil quinhentos e dezoito reais) mensais e R\$ 18.216,00 (dezoito mil duzentos e dezesseis reais) anual.**

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO:

I O pagamento à CONTRATADA 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 beneficiário 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 susinado até que a contratada 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 nº do Processo e do termo de inexigibilidade, a fim de se acelerar o trâmite de liberação do documento fiscal para pagamento.

IV Nenhum pagamento será efetuado à Contratada 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 A Contratada 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.

VII O órgão pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.



CLÁUSULA SÉTIMA – DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO, REPACTUAÇÃO 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 repactuados, 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 formalmente o início da utilização do imóvel objeto do contrato, após a comprovação do atendimento às condições técnicas e legais estabelecidas.

II - Acompanhar, fiscalizar e supervisionar a execução do contrato por meio de servidores ou agentes públicos designados como Gestor e Fiscal do Contrato, assegurando o cumprimento das cláusulas contratuais.

III - Comunicar imediatamente à Contratada qualquer irregularidade, anormalidade ou descumprimento verificado durante a execução do contrato, a fim de que sejam adotadas, em prazo oportuno, as medidas corretivas cabíveis.

IV - Efetuar os pagamentos devidos à Contratada, conforme os valores e prazos estipulados no contrato, mediante apresentação dos documentos fiscais e comprovação da regular execução do objeto contratual.

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 prévia realizada por equipe designada pela Administração, garantindo a continuidade dos serviços públicos prestados pela Secretaria Municipal de Saúde durante toda a vigência contratual.

II) Manter o imóvel em condições adequadas de habitabilidade, segurança e funcionalidade, responsabilizando-se integralmente pelos reparos estruturais, de cobertura, rede elétrica, hidráulica e sanitária, sempre que decorrentes do desgaste natural, vícios ocultos ou defeitos de construção.

III) Assegurar a posse pacífica e ininterrupta do imóvel durante toda a vigência do contrato, abstendo-se de praticar quaisquer atos que impeçam, perturbem ou dificultem o



uso regular do imóvel pela Administração Pública e pelos órgãos públicos a que se destina.

IV) Não realizar modificações estruturais no imóvel locado sem prévia autorização por escrito da locatário, sob pena de rescisão contratual e demais sanções legais cabíveis.

V) Apresentar, sempre que solicitado pela Administração, documentação atualizada que comprove a regularidade da propriedade do imóvel, bem como a inexistência de ônus, gravames ou restrições que possam comprometer a validade ou a execução do contrato de locação.

VI) Permitir o acesso de servidores, agentes ou representantes designados pela Administração Pública, bem como órgãos de controle e fiscalização, ao imóvel locado, para fins de inspeção, vistoria técnica ou apuração de eventuais necessidades de manutenção e conservação.

VII) Comunicar imediatamente à locatário qualquer fato ou condição que possa interferir no uso regular do imóvel, inclusive situações emergenciais que demandem providências conjuntas.

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 a Contratada, 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.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE ENGENHO VELHO
CNPJ 94.704.129/0001-24

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA– DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

I – As despesas correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Secretaria de Saúde, Saneamento e Vigilância
0601 10 301 0011 2031 33903615 000000 - 1500

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA– DO FORO (art. 92, §1º):

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, ---- DE AGOSTO DE 2025.

PAULO ANDRÉ DAL ALBA
Prefeito Municipal
LOCATÁRIO

ELOIR GALLINA
CPF nº 7.***.***-00.**
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1- _____

2- _____