

TERMO DE ABERTURA

PROCESSIONº 054/2026
INEXIGIBILIDADE Nº 007/2026

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE de VAGNER PIRES DE CASTILHOS, brasileiro, inscrito no RG sob nº 1053278691 SSP/RS e no CPF sob nº 668.005.100-25, residente nesta cidade, sito à Rua Adão Teixeira da Silveira, 535, Centro, conforme proposta comercial encaminha a Prefeitura de Lavras do Sul.

DO OBJETO:

1.1 O presente termo tem por objeto a LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ÁREA TOTAL DE 488,41M², ÁREA CONSTRUIDA DE 143,82M², SITUADO À RUA TIRADENTES Nº 280, CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, NO MUNICÍPIO DE LAVRAS DO SUL/RS

1.2 O valor anual estimado do contrato de locação é de R\$ 26.400,00 (vinte e seis mil e quatrocentos reais), a serem pagos em 12 (doze) parcelas mensais, no valor de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais)

<u>ITEM</u>	<u>QUANTIDADE</u>	<u>UNIDADE</u>	<u>DESCRIÇÃO</u>	<u>VALOR MENSAL</u>	<u>VALOR ANUAL</u>
1	12	Mês	Locação de imóvel para funcionamento da secretaria de Assistência Social	2.200,00	26.400,00

DA CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO:

O objeto é classificado como bem/serviço de 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.

DO PRAZO DE VIGÊNCIA:

- a. O prazo de vigência do presente instrumento será de 12 (doze) meses, a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que as condições, a necessidade e os preços permaneçam vantajosos para a administração, permitida a negociação com a contratada para repactuação ou adequação das cláusulas contratuais, nos termos da legislação vigente.



Setor de Licitações

CNPJ 88.201.298/0001-49

Rua Cel. Meza, 373 - Centro, Cx. Postal 05 - Lavras do Sul/RS, 97390-000

(55) 3282 1658 | comliclavrassdosul@gmail.com

www.lavrasdosul.rs.gov.br

- b. o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do artigo 107 da Lei Federal nº 14.133/2021;
- c. Eventuais alterações contratuais obedecerão ao disposto na Minuta Contratual e no artigo 124 e da Lei Federal nº 14.133/2021.

1. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

- 1.1. A contratação em questão justifica-se em razão das necessidades desta municipalidade, pela locação de um imóvel situado à **rua Tiradentes nº 280, Centro**, Lavras do Sul/RS, com área utilizada de **488,41 m²** para o funcionamento da secretaria de Assistência Social.
- 1.2. É necessária a transferência da secretaria da Assistência Social para o prédio situado à **rua Tiradentes nº 280, Centro**, visto que não será mais possível a prorrogação contratual do prédio locado atualmente, considerando o desinteresse da locadora/proprietária do imóvel.
- 1.3. Tendo em vista que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizadas pela secretaria de Assistência Social, neste momento, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo já demonstra ser capaz de atender as necessidades da presente unidade, em virtude de suas instalações, espaço e localização.
- 1.4. Quanto ao valor proposto pelo proprietário, R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) a ser pago mensalmente, encontra-se viável diante da posição orçamentária disponível, portanto, este TR terá como referência o valor mencionado aditado e reajustado.
- 1.5. A contratação acima mencionada prescinde de licitação, uma vez que se enquadra perfeitamente nas disposições do artigo 51, parágrafo único e inciso V do caput do art. 74 ambos da Lei nº 14.133/21, como se depreende pelo texto transcrito.

2. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 2.1. A solução proposta é a locação de um imóvel situado à **rua Tiradentes nº 280, Centro**, com área utilizada **488,41M²**, para o pleno funcionamento da secretariadeassistênciasocialecontinuaçãodapromoçãopeloacessoapopulação.
- 2.2. **Do recebimento**
 - 2.2.1. O responsável pelo recebimento do imóvel deverá atestar a sua qualidade, devendo rejeitar o que esteja em desacordo com o especificado neste Termo de Referência.
 - 2.2.2. O imóvel será recebido de forma provisória e definitiva pelo fiscal e/ou gestor do contrato.
 - 2.2.2.1. O recebimento provisório **se dará em até 10 (dez) dias após a entrega do Imóvel;**
 - 2.2.2.2. O imóvel será recebido definitivamente em até 30 (trinta) dias após o recebimento provisório;
 - 2.2.3. Se, após o recebimento provisório, contatar-se que o imóvel foi entregue em desacordo com a proposta, com defeito/má qualidade, fora de especificação ou incompletos, após a



notificação por escrito à CONTRATADA, serão interrompidos os prazos de recebimento e suspensão do pagamento, até que sanada a situação.

2.2.4. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do imóvel nem a responsabilidade pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pelo edital e pelo contrato.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com o art. 74, V, §5º da Lei de Licitações (Lei 14.133/21), no caso de **inexigibilidade de licitação para locação de imóvel** é necessária a comprovação dos seguintes requisitos de contratação:

I. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

1. Localização estratégica: Região central do município, com fácil acesso à população usuária.
2. Área construída compatível: Mínimo de aproximadamente 140 m², suficiente para funcionamento da Secretaria.
3. Condições físicas: Imóvel em bom estado de conservação, habitável e seguro.
4. Viabilidade de uso imediato: Imóvel desocupado ou com disponibilidade imediata para instalação da Secretaria.
5. Documentação do imóvel:
 - 5.1. Certidão atualizada de matrícula (até 90 dias);
 - 5.2. Comprovação de propriedade;
 - 5.3. Declaração de inexistência de impedimentos à locação (ex: ônus, penhoras);
 - 5.4. Laudo de avaliação emitido por servidor técnico habilitado, com análise de:
 - ♣ estado de conservação;
 - ♣ custo de eventuais adaptações (se houver);
 - ♣ prazo de amortização (se aplicável);
 - ♣ compatibilidade com valor de mercado

3.1. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO:

Documento de identidade e CPF;

Comprovante de residência;

Procuração (se representado por terceiro).

Certidão conjunta da Receita Federal/PGFN (tributos federais + dívida ativa);

Certidão negativa da Receita Estadual (do estado de domicílio);



Setor de Licitações

CNPJ 88.201.298/0001-49

Rua Cel. Meza, 373 - Centro, Cx. Postal 05 - Lavras do Sul/RS, 97390-000

(55) 3282 1658 | comliclavrasdosul@gmail.com

www.lavrasdosul.rs.gov.br

Certidão negativa da Receita Municipal (do município de domicílio);

CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. Constituem obrigações da CONTRATADA/LOCADORA

- a. Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;
- b. Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- c. Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;
- d. Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- e. Responsabilizar-se por todos os custos, diretos e indiretos, que incidem na execução do objeto;
- f. Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;
- g. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- h. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- i. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- j. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- k. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- l. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- m. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- n. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- o. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;



Setor de Licitações

CNPJ 88.201.298/0001-49

Rua Cel. Meza, 373 – Centro, Cx. Postal 05 – Lavras do Sul/RS, 97390-000

(55) 3282 1658 | comliclavrasdosul@gmail.com

www.lavrasdosul.rs.gov.br

- e) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;
- f) Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- g) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4.2. **Constituem obrigações da CONTRATANTE/LOCATÁRIA**

- a. Designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução do contrato;
- b. Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
- c. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do imóvel recebido provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- d. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- e. Efetuar o pagamento à proponente vencedora no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital;
- f. Emitir a Solicitação e a respectiva Nota de Empenho e comunicar à contratada para que efetue a entrega do bem ou prestação do serviço.
- g. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- h. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- i. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- j. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- k. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- l. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;
- m. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;



- n. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- o. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- p. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- q. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- r. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- s. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
 - a) Consumo de água e esgoto, luz e força das áreas de uso comum;
 - b) Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- t. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
- u. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- v. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- w. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 5.1. A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Federal 11.246/2022, que "Regulamenta o § 3º do art. 8º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para disciplinar a atuação de agentes públicos no desempenho de atividades de agente de contratação, membro de comissão de contratação, equipe de apoio, gestor fiscal do contrato no âmbito da administração pública municipal direta, autárquica e fundacional".
- 5.2. As comunicações serão realizadas pelo fiscal ou gestor do contrato ao preposto indicado pela contratada.
- 5.3. O Gestor do Contrato será a Sra. **Daniele Moreira**, Secretária Municipal de Assistência Social;



5.4. A fiscal do contrato será a Sra. **Leandra Fabrados Santos**, matrícula nº 31526.

6. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

6.1. Os aluguéis serão pagos ao LOCADOR mensalmente, mediante a apresentação de recibos, elaborados com observância da legislação em vigor, no último dia do mês, podendo ser efetuado o pagamento até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

7.2 A parte da contratação cabe ao Município Locatário o pagamento das taxas referente a energia elétrica e consumo de água, mensalmente.

7.3 A conta corrente deverá estar em nome da CONTRATADA.

7.4 Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.

7.5 Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

7.6 Em caso de atraso no pagamento por parte da Prefeitura de Lavras do Sul, o valor do montante será atualizado financeiramente, e de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC (IBGE), desde a data do seu vencimento até o dia do efetivo pagamento, mediante Ordem Financeira e apresentação de nota de débito ou fatura.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor total estimado para a contratação é de R\$ 26.400,00 (vinte e seis mil e quatrocentos reais), a serem pagos em 12 (doze) parcelas mensais, no valor de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), conforme **proposta comercial** do senhor **VAGNER PIRES DE CASTILHOS, brasileiro, inscrito no RG sob nº 1053278691 SSP/RS e no CPF sob nº 668.005.100-25, residente nesta cidade, sito à Rua Adão Teixeira da Silveira, 535, Centro.**

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

8.1. O futuro contratado será selecionado mediante INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no artigo 74 – inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, por se tratar de imóvel cujas características de instalação e de localização tornam necessárias sua escolha.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



Setor de Licitações

CNPJ 88.201.298/0001-49

Rua Cel. Meza, 373 – Centro, Cx. Postal 05 – Lavras do Sul/RS, 97390-000

(55) 3282 1658 | comliclavrasdosul@gmail.com

www.lavrasdosul.rs.gov.br

10.1. As despesas decorrentes da execução do objeto correrão à conta da(s) seguinte (s) rubrica (s) orçamentária (s):

Órgão: 05 SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Unidade Orçamentária: 05.02 FMAS – FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Projeto/Atividade: 2118 - MANUTENÇÃO DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Natureza da Despesa/Rubrica: 3.3.90.36.00.00.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA

Fonte de Recursos: 1500

Lavras do Sul, 03 de Agosto de 2026

Renan Delabary
Prefeito Municipal



Setor de Licitações

CNPJ 88.201.298/0001-49

Rua Cel. Meza, 373 – Centro, Cx. Postal 05 – Lavras do Sul/RS, 97390-000

(55) 3282 1658 | comliclavrassdosul@gmail.com

www.lavrasdosul.rs.gov.br

ANEXO I- MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO Nº, referente ao Processo nº 054/2026 INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 007/2026.

TERMO DE CONTRATO, que fazem entre si a Prefeitura Municipal de Lavras do Sul, pessoa jurídica de Direito Público, inscrito no CNPJ sob nº 88.201.298.0001-49, neste ato representada pelo Prefeito Municipal, Sr. Renan Leal Delabary, brasileiro, divorciado, leiloeiro, portador do RG nº 1084316569 – SSP/RS, e CPF nº 013.862.060-16, residente e domiciliado nesta cidade, sito a Rua Coronel Meza, nº 485, doravante denominado CONTRATANTE, e de outro lado, com VAGNER PIRES DE CASTILHOS, brasileiro, inscrito no RG sob nº 1053278691 SSP/RS e no CPF sob nº 668.005.100-25, residente nesta cidade, sito à Rua Adão Teixeira da Silveira, 535, Centro, doravante denominada CONTRATADA, resolvem firmar o presente contrato, de acordo com a Lei nº 14.133/2021, mediante as seguintes cláusulas e condições:

O presente termo tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ÁREA TOTAL DE 488,41M², ÁREA CONSTRUÍDA DE 143,82M², SITUADO À RUA TIRADENTES Nº 280, CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, NO MUNICÍPIO DE LAVRAS DO SUL/RS**, conforme Art. 74, inciso V, alínea “c” da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS VALORES DO PAGAMENTO

A CONTRATANTE pagará a CONTRATADA o valor mensal de R\$: 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), totalizando R\$: 26.400,00 (vinte e seis mil e quatrocentos reais), durante o período de 12 meses.

CLÁUSULA TERCEIRA - CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Os aluguéis serão pagos ao LOCADOR mensalmente, mediante a apresentação de recibos, elaborados com observância da legislação em vigor, no último dia do mês, podendo ser efetuado o pagamento até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

A parte da contratação cabe ao Município Locatário o pagamento das taxas referente a energia elétrica e consumo de água, mensalmente.

A conta corrente deverá estar em nome da CONTRATADA.

Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.

Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

Em caso de atraso no pagamento por parte da Prefeitura de Lavras do Sul, o valor do montante será atualizado financeiramente, e de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC (IBGE), desde a data do seu



Setor de Licitações

CNPJ 88.201.298/0001-49

Rua Cel. Meza, 373 – Centro, Cx. Postal 05 – Lavras do Sul/RS, 97390-000

(55) 3282 1658 | comliclavrasdosul@gmail.com

www.lavrasdosul.rs.gov.br

vencimento até o dia do efetivo pagamento, mediante Ordem Financeira e apresentação de nota de débito ou fatura.

CLÁUSULA QUARTA-DAS PENALIDADES

O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela CONTRATADA, sem justificativa aceita pelo CONTRATANTE, resguardados os preceitos legais pertinentes e garantia de fés prévia, poderá resultar na aplicação das seguintes sanções:

- a) A recusa do prestador em prestar o serviço adjudicado acarretará a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da proposta.
- b) O atraso que exceder ao prazo fixado para a prestação dos serviços, acarretará a multa de 0,5% (zero vírgula cinco por cento), por dia de atraso, limitado a um máximo de 10% (dez por cento), sobre o valor total que lhe foi adjudicado.
- c) Nos termos da Lei n. 14.133/2021, o Licitante, sem prejuízo das demais cominações legais e contratuais, poderá ficar pelo prazo de até 02 (dois) anos impedido de licitar e contratar com a União, Estados, Distrito Federal ou Municípios.
- d) Na aplicação das penalidades previstas no Edital, O Município considerará, motivadamente, a gravidade da falta, seus efeitos, bem como os antecedentes do licitante ou contratado, podendo deixar de aplicá-las, se admitidas as suas justificativas, nos termos do que dispõe a Lei n. 14.133/2021.

Parágrafo único: Nenhum pagamento será efetuado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que for imposta ao fornecedor em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

§1º A multa dobrará em cada caso de reincidência, não podendo ultrapassar a 30% (trinta por cento) do valor atualizado do Contrato, sem prejuízo da cobrança de perdas e danos de qualquer valor que venham a ser causados ao erário público, e/ou rescisão.

§2º A licitante vencedora que, chamada a retirar a Nota de Empenho e/ou assinar o Contrato, não comparecer no prazo de 05 (cinco) dias úteis, ficará sujeita à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total estimado para o fornecimento objeto da licitação, podendo o Município convocar as licitantes remanescentes, respeitada a ordem de classificação, ficando a licitante sujeita às penalidades previstas nesta Cláusula.

CLÁUSULA QUINTA-DO PRAZO

O prazo de vigência do contrato será de 12 meses, podendo ser prorrogado até o limite de 60 meses, a critério da Administração, nos termos da Lei n.º 14.133/2021.

A Fiscal do referido contrato será a Sra. Leandra Fabra dos Santos, matrícula 31526.

CLÁUSULA SEXTA-DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Fica estabelecido que qualquer variação na forma da contraprestação, ora ajustada, será efetuada mediante acordo escrito, firmado por ambas as partes, o qual fará parte integrante deste instrumento, observadas as condições legais estabelecidas, ressalvadas e alterações unilaterais permitidas à Administração na forma estipulada na Lei n.º 14.133/2021.

CLÁUSULA SÉTIMA - As partes contratantes declaram-se, ainda, cientes e conformes em todas as disposições e regras antes ao contrato contidas na Lei n.º 14.133/2021 e suas alterações.

CLÁUSULA OITAVA – DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS E DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

- a. Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;



Setor de Licitações

CNPJ 88.201.298/0001-49

Rua Cel. Meza, 373 - Centro, Cx. Postal 05 - Lavras do Sul/RS, 97390-000

(55) 3282 1658 | comliclavrassul@gmail.com

www.lavrasdosul.rs.gov.br

- b. Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- c. Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;
- d. Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- e. Responsabilizar-se por todos os custos, diretos e indiretos, que incidem na execução do objeto;
- f. Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;
- g. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- h. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- i. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- j. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- k. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- l. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- m. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- n. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- o. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - e) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;
 - f) Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
 - g) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8.2. CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCATÁRIA



Setor de Licitações

CNPJ 88.201.298/0001-49

Rua Cel. Meza, 373 - Centro, Cx. Postal 05 - Lavras do Sul/RS, 97390-000

(55) 3282 1658 | comliclavrasdosul@gmail.com

www.lavrasdosul.rs.gov.br

- a. Designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução do contrato;
- b. Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
- c. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do imóvel recebido provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- d. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- e. Efetuar o pagamento à proponente vencedora no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital;
- f. Emitir a Solicitação e a respectiva Nota de Empenho e comunicar à contratada para que efetue a entrega do bem ou prestação do serviço.
- g. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- h. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- i. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- j. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- k. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- l. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;
- m. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;
- n. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- o. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- p. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- q. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;



- r. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- s. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
 - c) Consumo de água e esgoto, luz e força das áreas de uso comum;
 - d) Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- t. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
- u. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- v. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- w. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado.

CLÁUSULA OITAVA- RESCISÃO DO CONTRATO

O descumprimento, por parte da **CONTRATADA**, de suas obrigações legais ou contratuais assegura à **CONTRATANTE** o direito de rescindir o Contrato, nos casos e formas dispostos na Lei nº 14.133/2021, sempre juízo das demais com inafectáveis.

CLÁUSULA NONA

Fica eleito o Foro da Comarca de Lavras do Sul para dirimir todas e quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

E, por estarem certos e ajustados, assinam as partes o presente contrato, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Lavras do Sul, ____ de ____ de 2026.

RENAN LEAL DELABARY
Prefeito Municipal
CONTRATANTE



Setor de Licitações

CNPJ 88.201.298/0001-49

Rua Cel. Meza, 373 - Centro, Cx. Postal 05 - Lavras do Sul/RS, 97390-000

(55) 3282 1658 | comliclavrassul@gmail.com

www.lavrassul.rs.gov.br

VAGNER PIRES DE CASTILHOS
CPF 668.005.100-25
CONTRATADA

Testemunhas

1) _____

2) _____



Setor de Licitações

CNPJ 88.201.298/0001-49

Rua Cel. Meza, 373 - Centro, Cx. Postal 05 - Lavras do Sul/RS, 97390-000

(55) 3282 1658 | comliclavrasdosul@gmail.com

www.lavrasdosul.rs.gov.br



HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO

De acordo com os documentos aqui constantes, e com Parecer n.º 170/2026 da Assessoria Jurídica Municipal, às fls. 69/73, **HOMOLOGO** o presente **Processo n.º 54/2026 – Inexigibilidade de Licitação n.º 7/2026**, e **ADJUDICO E HOMOLOGO** para o proprietário do imóvel **VAGNER PIRES DE CASTILHOS**, inscrito no **CPF n.º 668.005.100-25**, pelo valor mensal de **R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais)**, totalizando o valor de **R\$ 26.400,00 (vinte e seis mil e quatrocentos reais)**.

Lavras do Sul, 05 de Agosto de 2026.

Renan Leal Delabary
Prefeito Municipal de Lavras do Sul



Setor de Licitações

CNPJ 88.201.298/0001-49

Rua Cel. Meza, 373 - Centro, Cx. Postal 05 - Lavras do Sul/RS, 97390-000

(55) 3282 1658 | comliclavradosul@gmail.com

www.lavrasdosul.rs.gov.br