



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ

RIO GRANDE DO SUL

saosepe.atente.net

TERMO DE RATIFICAÇÃO E AUTORIZAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 03/2026

Órgão: Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social

Processo Administrativo nº 19/2026

Processo Digital nº 79/2026

O Prefeito Municipal de São Sepé, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais e nos termos do artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021 de 1º de abril de 2021 e suas alterações posteriores, RATIFICA os procedimentos administrativos da Inexigibilidade nº xx/2026, referente ao Processo Administrativo nº xx/2026, datado do dia dd de mm de 2026, com base nas justificativas e no Parecer Jurídico apresentadas para atender as exigências, DECLARANDO ASSIM INEXIGÍVEL A LICITAÇÃO referente à locação de um Imóvel, situado na Rua Osvaldo Aranha, nº 1920, Bairro Centro, Município de São Sepé/RS, com 113,53 m², e matrícula 12.457 do Livro nº 2 e da folha 2 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sepé de propriedade: ARW LOCAÇÃO DE ESTRUTURAS LTDA, neste representado pela empresa IGOR ILHA SCHERER E CIA LTDA, CNPJ 13.743.477/0001-09, para funcionamento do Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, conforme documentos que compõe o processo de inexigibilidade, os locadores receberão a importância de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais, perfazendo o valo anual de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), pelo o período de 1 (um) ano, podendo o prazo da locação ser prorrogado.

A despesa será suportada pela seguinte dotação orçamentária:

Código Reduzido: 578

Órgão: 11 - Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social

Unidade: 11 - Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social

Ação: 2405 - Manutenção da Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social

Vínculo: 15000000 - Recursos não Vinculados de Impostos

Subelemento: 33390391000000000000 - Locação de Imóveis

São Sepé - RS, em 4 de fevereiro de 2026.

RODRIGO FERREIRA DA ROSA

Prefeito Municipal em exercício



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ

RIO GRANDE DO SUL

saosepe.atente.net

MINUTA DO CONTRATO Nº ____/2026

Unidade: Secretaria Municipal da Educação

Ref. Inexigibilidade de Licitação nº ____/2026

Processo Administrativo nº ____/2026

Base legal: art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/21

Ratificada: ____/____/2026

O **MUNICÍPIO DE SÃO SEPÉ**, pessoa jurídica de direito público, CNPJ nº 97.229.181/0001-64, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **MARCELO FARIA ELLWANGER**, brasileiro, casado, portador do Registro Geral/CPF nº 399.622.290-49, residente e domiciliado nesta cidade, de ora em diante denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, o Sr. xxxxxxxxxxxx, pessoa física de direito privado, Portadora do RG nº xxxxxxxx, inscrita no CPF sob o nº xxxxxxxxxxxx, residente à Rua xxxxxxxxxxxx, nº 1131, Bairro xxxxxxxx, adiante simplesmente **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no Processo de Inexigibilidade de Licitação nº ____/2026 e em observância às disposições da Lei nº 14.133/21, resolvem celebrar o presente Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel medido aproximadamente xxxx m² de área construída, sito na Rua xxxxxxxx, nº xxxxxx, Bairro xxxx, Município de xxxxxxxxxxxx, RS, matrícula xx.xxx do Livro nº xx e da folha xx do Cartório de Registro de Imóveis de São Sepé, para funcionamento do xxxxxxxxxxxxxxxx, vinculado à Secretaria Municipal da xxxxxxxxxxxx.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº Lei nº 14.133/2021, o qual autoriza a inexigibilidade de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. 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 LOCATÁRIO;

3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.6. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.7. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.



3.1.8. Arcar com as despesas de manutenção do imóvel durante o uso, no que se refere rede de esgoto, telhado, infiltrações e problemas elétricos, podendo o município executar a benfeitoria e descontar do aluguel

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.1.2. 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;

4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4. 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;

4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

4.1.8. Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 LOCATÁRIO;

4.1.9. Pagar as despesas de telefone, internet e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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;

4.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

5. CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.1.1. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de **R\$ xxxxxxxxxxxx** (xxxxxxxxxxxxxxxxxx) mensais, perfazendo o valor anual de **R\$ xxxxxxxxxxxx** (xxxxxxxxxxxxxxxxxx).



6.2. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando locador e locatário suas respectivas partes da parcela. Caso o locatário a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do locador será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, **até o último dia útil do mês subsequente ao vencido**, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADOR com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

7.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 13 (treze) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.

7.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

7.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIO.

7.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

7.5. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.6. O pagamento será efetuado mensalmente, sendo o valor, depositado no Banco: xxxxx Agência: xxxxxx Conta: xxxxx, até o último dia útil do mês subsequente, após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

7.7. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação do IPCA.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de até 1 (um) ano, com início na data de **dd/mm/2026** e encerramento em **dd/mm/2026**, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, conforme ao artigo 107, da Lei nº 14.133/21.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ

RIO GRANDE DO SUL

saosepe.atente.net

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IPCA, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, ao LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do LOCATÁRIO, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos artigos 124 ao 136 da Lei nº 14.133/21.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará ao LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

14.1.1 Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

14.1.2 Multa:

14.1.2.1 Moratória de 0,2% (zero vírgula dois por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

14.1.2.2 Compensatória de 0,3% (zero vírgula três por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

14.1.2.3 Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de São Sepé, pelo prazo de até dois anos;



14.1.3 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que ao LOCADOR ressarcir a LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

14.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

14.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

14.4. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

14.5. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIO em virtude de atos ilícitos praticados.

14.6. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

14.7. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.

14.8. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

14.9. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

15.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas nos artigos 137 e 138 da Lei nº 14.133/2021, com exceção das previstas nos incisos I, II e III, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V e VIII do art. 137 da Lei nº 14.133/2021, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133/21, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a um (mês) de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

15.3. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ

RIO GRANDE DO SUL

saosepe.atente.net

15.4. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

15.5. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

15.5.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.5.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.5.3. Indenizações e multas.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Sepé-RS, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

17.2. E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 3 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Gabinete do Prefeito de São Sepé-RS, em dd de mm de 2026.

MARCELO FARIA ELLWANGER

Prefeito Municipal
Locatário

XXXXXXXXXXXX

LOCADOR

TESTEMUNHA: _____