



GESTÃO 2025 - 2028

**Trindade  
do Sul**

Crescendo com você!

1

## INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 002/2026

**PROCESSO Nº 003/2026**

**DATA: 13/01/2026**

**FUNDAMENTO LEGAL:** art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.

**OBJETO:** *“Locação de imóvel, devidamente mobiliado, que servirá como Moradia Social junto ao Município de Trindade do Sul/RS, destinado ao acolhimento dos Migrantes refugiados Venezuelanos, com recursos oriundos de Plano de Ação, no âmbito da Portaria 1.103/2025 - MDS, Processo nº 71000.064310/2025-67.”*



54 3541 1025 / 3541 1300  
gabinete@trindadedosul.rs.gov.br  
licitacoes@trindadedosul.rs.gov.br  
www.trindadedosul.rs.gov.br  
Rua Alecrim, 120 – Cep:99615-000  
Trindade do Sul - RS



GESTÃO 2025 - 2028

**Trindade  
do Sul**

Crescendo com você!

2

## DESPACHO PARA INÍCIO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO

ODAIR ADILIO PELICOLI, Prefeito Municipal de Trindade do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições legais, **AUTORIZA** a Diretora de Compras e Responsável pelos Processos de Contratação Direta a dar início ao devido processo de Inexigibilidade de Licitação, objetivando efetuar contrato com o Locador Sr. JACKSON SCHAFFER ULLIANA, Pessoa Física, inscrita no CPF sob o nº 049.753.129-13, residente e domiciliado na RS 324, Linha São José, s/n, Interior, Trindade do Sul, CEP 99615-000, para Locação de imóvel, devidamente mobiliado, que servirá como Moradia Social junto ao Município de Trindade do Sul/RS, destinado ao acolhimento dos Migrantes refugiados Venezuelanos, com recursos oriundos de Plano de Ação, no âmbito da Portaria 1.103/2025 - MDS, Processo nº 71000.064310/2025-67, localizado na Rua Cipreste, nº 748, Bairro Centro, neste Município, conforme condições, exigências e estimativas estabelecidas na FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA e TERMO DE REFERÊNCIA apresentados pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

### Enquadramento da Despesa:

Reduzido 2081

Trindade do Sul/RS, 13 de janeiro de 2026.

**ODAIR ADILIO PELICOLI,**  
**Prefeito Municipal**



54 3541 1025 / 3541 1300  
gabinete@trindadedosul.rs.gov.br  
licitacoes@trindadedosul.rs.gov.br  
www.trindadedosul.rs.gov.br  
Rua Alecrim, 120 – Cep:99615-000  
Trindade do Sul - RS

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 003/2026  
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 002/2026****EDITAL DE ABERTURA**

O Município de Trindade do Sul/RS, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 94.704.004/0001-02, com sede na Avenida 24 de Março, nº 735, através do Prefeito Municipal, ODAIR ADILIO PELICOLI, e por intermédio da Diretora de Compras e Responsável pelos Processos de Contratação Direta, nomeada pela Portaria nº 356/2025, **TORNA PÚBLICO**, a realização de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, para a celebração de contrato de prestação de serviços para a Administração Pública Municipal, com fundamento no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021 e pelo Decreto Municipal nº 039, de 1º de agosto de 2025 e demais legislações aplicáveis, e as exigências estabelecidas neste Edital, conforme os critérios e procedimentos a seguir definidos:

**1. DO OBJETO:**

**1.1.** Locação de imóvel, devidamente mobiliado, que servirá como Moradia Social junto ao Município de Trindade do Sul/RS, destinado ao acolhimento dos Migrantes refugiados Venezuelanos, com recursos oriundos de Plano de Ação, no âmbito da Portaria 1.103/2025 - MDS, Processo nº 71000.064310/2025-67, localizado na Rua Cipreste, nº 78, Bairro Centro, neste Município, conforme especificações do Termo de Referência e normas estabelecidas neste edital, abrangendo:

Item	Descrição	Qtidade/ Unidade	Valor em R\$	
			Unitário	Total
1.	Locação de imóvel, devidamente mobiliado, que servirá como Moradia Social junto ao Município de Trindade do Sul/RS, destinado ao acolhimento dos Migrantes refugiados Venezuelanos, com recursos oriundos de Plano de Ação, no âmbito da Portaria 1.103/2025 - MDS, Processo nº 71000.064310/2025-67. O imóvel a ser locado é uma casa mista, de madeira e alvenaria, que possui: três dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavanderia, um banheiro, churrasqueira e garagem com portão eletrônico, e lote todo cercado. O imóvel locado está devidamente mobiliado, onde: os três quartos possuem cama de casal e guarda-roupas; a sala de estar possui um jogo de sofás de três e dois lugares, painel e smart TV; a cozinha está equipada com geladeira, armários sob medida e fogão cooktop; a sala de jantar possui um jogo de mesa e cadeiras; o banheiro possui armário, box e chuveiro elétrico; e, a lavanderia possui tanque e máquina de lavar. Valor mensal da locação de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), correspondendo ao valor total de R\$ 24.000,00 (vinte quatro mil reais) ao final de 06 meses. A locação inclui além da disponibilização do imóvel, custos com serviços de internet, água e luz.	06 meses	4.000,00	24.000,00
<b>Total Global de R\$ 24.000,00</b>				

**1.2.** A fase preparatória deste processo licitatório, caracterizou-se pelo planejamento e está compatível com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 da Lei nº 14.133/2021 e com as leis orçamentárias, bem como abordou todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, conforme disposto no inciso I do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

**1.3.** O Imóvel a ser locado está localizado na Rua Cipreste nº 748, Centro, neste Município.





**1.4.** O referido imóvel é de propriedade do Sr. JACKSON SCHAFFER ULLIANA, Pessoa Física, inscrita no CPF sob o nº 049.753.129-13, residente e domiciliado na RS 324, Linha São José, s/n, Interior, Trindade do Sul, CEP 99615-000.

**1.5.** O(s) serviço(s) de locação, objeto desta contratação, são caracterizados como comum(ns), ou seja, aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

## **2. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

**2.1.** As despesas decorrentes desta contratação estão previstas no orçamento do Município de Trindade do Sul/RS, para o exercício de 2026, através da seguinte dotação:

Reduzido 2081

**2.2.** As dotações relativas aos exercícios financeiros subsequentes serão indicadas após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

## **3. DO VALOR GLOBAL:**

**3.1.** O Valor mensal da locação é de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), correspondendo ao valor total de R\$ 24.000,00 (vinte quatro mil reais) ao final de 06 meses. A locação inclui além da disponibilização do imóvel, custos com serviços de internet, água e luz.

## **4. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL:**

**4.1.** Diante da demanda apresentada, buscou-se no Município imóveis que atendessem a algumas particularidades e pudessem abrigar a Moradia Social pelo Município de Trindade do Sul/RS, para acolhimento e abrigamento temporário de Migrantes refugiados Venezuelanos, ou seja, que estivessem bem localizados e próximos ao Centro da cidade e que possuíssem infraestrutura mínima: metragem adequada, bom estado de conservação, segurança dentre outra.

**4.2.** O imóvel pertencente a Sr. JACKSON SCHAFFER ULLIANA está localizado em área urbana de fácil acesso, sendo uma casa mista, de madeira e alvenaria, que possui: três dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavanderia, um banheiro, churrasqueira e garagem com portão eletrônico, e lote todo cercado.

**4.3.** Cabe salientar que o imóvel locado está devidamente mobiliado, onde: os três quartos possuem cama de casal e guarda-roupas; a sala de estar possui um jogo de sofás de três e dois lugares, painel e smart TV; a cozinha está equipada com geladeira, armários sob medida e fogão cooktop; a sala de jantar possui um jogo de mesa e cadeiras; o banheiro possui armário, box e chuveiro elétrico; e, a lavanderia possui tanque e máquina de lavar

**4.4.** Desta forma, em virtude das razões apresentadas, o imóvel pertencente ao Sr. JACKSON SCHAFFER ULLIANA, localizado na Rua Cipreste, nº 748, Bairro Centro, neste Município, é o que melhor adequa-se a demanda, devido as peculiaridades do imóvel, tais como localização e infraestrutura existentes.

## **5. DA FUNDAMENTAÇÃO DA APLICAÇÃO DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021:**

**5.1.** Embora estabeleça o art. 37, inciso XXI, da Carta Magna, a obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório para contratações feitas pelo Poder Público, o próprio dispositivo constitucional reconhece a existência de exceções à regra ao efetuar a ressalva dos casos especificados na legislação, quais sejam a dispensa e a inexigibilidade de licitação.

**5.2.** Igualmente, a bem do princípio da eficiência, consagrado no caput do art. 37 da Constituição Federal, espera-se do administrador público a capacidade de organizar as necessidades e realizar um juízo de previsibilidade para as despesas, otimizando os recursos com a redução de custos. Sendo assim, o legislador Constituinte admitiu a possibilidade de existirem casos em que a licitação não é obrigatória. Veja-se:

*Art. 37 ....*

*[...]*





*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.*

**5.3.** No caso em epígrafe, a regra é a realização de licitação para locação de imóveis (art. 51 da Lei n. 14.133/2021). Contudo, a Administração deverá optar pela contratação direta (inexigibilidade) nos casos em que o imóvel a ser locado possua características (instalações e localização) que tornem necessária sua escolha.

**5.4.** A Lei Federal nº 14.133/2021, previu a possibilidade da realização de contratação direta, disposta no artigo 74, inciso V da Lei Federal 14.133/2021, desde que observados alguns requisitos (art. 74, §5, da Lei n. 14.133/2021):

*“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

*[...]*

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

*[...]*

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

*I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*

*II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*

*III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”*

**5.5.** A priori a locação do imóvel localizado na localizada na Rua Cipreste, nº 748, Bairro Centro, neste Município, matrícula nº 14.321, para servir como Moradia Social junto ao Município de Trindade do Sul/RS, destinado ao acolhimento dos Migrantes refugiados Venezuelanos, com recursos oriundos de Plano de Ação, no âmbito da Portaria 1.103/2025 - MDS, Processo nº 71000.064310/2025-67, de propriedade do Sr. JACKSON SCHAFER ULLIANA, pode ser realizada de forma direta, uma vez que está enquadrada na hipótese do art. 74, inciso V da Lei Federal 14.133/2021.

## **6. DA HABILITAÇÃO:**

**6.1.** A documentação apresentada pelo proprietário do imóvel escolhido, demonstra que este preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária para pessoa física, conforme dispõe o art. 72 inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021, sendo:

### **6.1.1. Habilitação Jurídica:**

- a. Documento de Identificação (CNH);
- b. Contrato de Compra e venda do Imóvel;

### **6.1.2. Regularidade Fiscal:**

- a. Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de negativa, de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida pela Receita federal do Brasil;
- b. Comprovante de situação Cadastral no CPF;
- c. Certidão que prove a regularidade para com a **Fazenda Estadual**, relativa ao domicílio do locador;
- d. Certidão que prove a regularidade para com a **Fazenda Municipal**;
- f. Certidão negativa correccional (CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM);



**6.1.3. Regularidade Trabalhista:**

a. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943 (**Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas**), em seu prazo de validade.

**7. DA CONTRATAÇÃO:**

7.1. Após autorização, o LOCADOR será convocado para assinar o contrato.

7.2. Para a assinatura do contrato, será exigida a comprovação das condições de habilitação consignadas no edital, que deverão ser mantidas pelo LOCADOR durante a vigência do mesmo.

**8. DO PAGAMENTO (arts. 141 a 146 da Lei Federal nº 14.133/2021):**

8.1. O pagamento será efetuado pelo Locatário até o décimo dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços de locação, mediante a apresentação de recibo por parte do locador, aprovado pelo servidor responsável pela fiscalização do contrato, por intermédio da Tesouraria do Município, através de transferência bancária em conta do locador.

8.2. Havendo qualquer circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará pendente, e o pagamento susinado até que o locador providencie as medidas saneadoras necessárias, não ocorrendo neste caso, quaisquer ônus por parte do Locatário.

8.3. O recibo deverá ser emitido ao Município de Trindade do Sul/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 pagamento.

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

**9. DOS SERVIÇOS, GARANTIA E FISCALIZAÇÃO:**

9.1. Os serviços de locação deverão respeitar os prazos e o objeto deste processo administrativo, obedecendo às especificações do Termo de Referência deste edital e ademais que vierem a se estabelecer dentro da área.

9.2. A fiscalização da execução do contrato será de responsabilidade da Secretaria demandante.

**10. DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONDIÇÕES PARA ASSINATURA DO CONTRATO (arts. 89, 90, 91 e 105 a 107 da Lei Federal nº 14.133/2021):**

10.1. O contrato regular-se-á pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a ele será aplicado, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

10.2. O Setor de Compras convocará regularmente a licitante vencedora para assinar o termo de Contrato dentro do prazo de 02 (dois) dias úteis, prorrogável por uma vez, por igual período, quando solicitado pela licitante durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo justificado aceito pela Administração, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no Edital.

10.3. Alternativamente à convocação para comparecer perante o órgão ou entidade para a assinatura do Termo de Contrato ou aceite do instrumento equivalente, a Administração poderá encaminhá-lo para assinatura ou aceite da Adjudicatária, mediante correspondência postal com aviso de recebimento (AR) ou meio eletrônico, para que seja assinado ou aceito no prazo 02 (dois) dias úteis, a contar da data de seu recebimento.

10.4. O prazo da contratação inicia-se na data de assinatura do contrato, e terá duração de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável na forma da Lei Federal nº 14.133/2021.

10.5. Os contratos e seus aditamentos terão forma escrita e serão juntados ao processo que tiver dado origem à contratação, divulgados e mantidos à disposição do público no sítio eletrônico oficial.

10.6. O contrato poderá ser anulado nos termos do art. 147 da Lei Federal nº 14.133/2021.



**11. DO REAJUSTE CONTRATUAL (Inciso I, § 4º, art. 92):**

**11.1.** Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

**11.2.** Os preços contratados poderão sofrer reajuste, aplicando-se o índice IPCA ou IGP-M, cuja data-base está vinculada à data do orçamento estimado, nos termos do art. 25, §7º da Lei nº 14.133/2021.

**11.3.** Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

**11.4.** No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica o LOCADOR obrigado a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

**11.5.** Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

**11.6.** Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

**11.7.** Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

**11.8.** O reajuste será realizado por apostilamento.

**12. DA FISCALIZAÇÃO:**

**12.1.** A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por representante da Administração especialmente designado conforme requisitos estabelecidos no art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.

**12.2.** O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

**12.3.** O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

**12.4.** O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

**12.5.** Na hipótese da contratação de terceiros prevista no subitem 12.1, deverão ser observadas as seguintes regras:

**a.** A empresa ou o profissional contratado assumirá responsabilidade civil objetiva pela veracidade e pela precisão das informações prestadas, firmará termo de compromisso de confidencialidade e não poderá exercer atribuição própria e exclusiva de fiscal de contrato;

**b.** A contratação de terceiros não eximirá de responsabilidade o fiscal do contrato, nos limites das informações recebidas do terceiro contratado.

**12.6.** O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local da obra ou do serviço para representá-lo na execução do contrato.

**12.7.** O Locador será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados.

**12.8.** O Locador será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante.

**12.9.** Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.





**12.9.1.** A inadimplência do Locador em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato.

**12.10.** A Administração terá o dever de explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução dos contratos, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do contrato.

**12.10.1.** Concluída a instrução do requerimento, a Administração terá o prazo de 1 (um) mês para decidir, admitida a prorrogação motivada por igual período.

**12.11.** Eventuais deficiências ou anormalidades constatadas por ocasião do acompanhamento e fiscalização deverão ser registradas.

**12.12.** O Locatário poderá determinar a paralisação dos serviços por ocasião do acompanhamento, fiscalização, e/ou inexecução do objeto.

### **13. DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS:**

**13.1.** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 124 da Lei nº 14.133/2021.

### **14. DA EXTINÇÃO DO CONTRATO:**

**14.1.** Constituirão motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as situações previstas nos incisos I a IX do art. 137 da Lei 14.133/2021.

### **15. DO GESTOR DO CONTRATO:**

**15.1.** O gestor do contrato, na pessoa do Secretário Municipal ou outro que vier a substituí-lo, coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

**15.2.** O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelo fiscal do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

**15.3.** O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

### **16. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:**

#### **16.1. Das obrigações do LOCATÁRIO:**

**a.** Efetuar o pagamento o Locador no valor correspondente a locação do imóvel, no prazo e forma estabelecidos no Edital e seus anexos, observada a ordem cronológica para cada fonte diferenciada de recursos, nos termos do art. 141 da Lei nº 14.133/2021;

**b.** Empenhar os recursos necessários, garantindo o pagamento do Recibo no prazo devido;

**c.** Publicar o extrato do contrato, seus aditivos, bem como os apostilamentos, se ocorrerem, no site do Município;

**d.** Arcar com as despesas da tarifa de energia elétrica, água, internet;

**e.** Devolver o imóvel locado no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal ou modificações autorizadas pelo Locador ou indenizar o proprietário pelas benfeitorias realizadas a fim de compensar a não devolução do imóvel no estado em que recebido;

**f.** Notificar o locador, por escrito, toda e qualquer ocorrência em desacordo com o cumprimento das obrigações assumidas, bem como qualquer anormalidade observada durante a prestação dos serviços de locação;

**g.** Indicar Servidor apto para fornecer informações e dúvidas do locador;





**h.** Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do locador, através de servidor especialmente designado;

**i.** Indenizar proporcionalmente o Locador quanto às benfeitorias por ele realizadas quando do início da vigência contratual, em caso de rescisão antecipada do contrato;

**j.** Aplicar as sanções na forma dos arts. 104 e 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021.

**16.1.1.** A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Locador com terceiros, ainda que vinculados à execução do Termo de Contrato de locação;

**16.1.2.** A fiscalização exercida pelo Locatário não exclui nem reduz a responsabilidade do locador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 Lei nº 14.133/2021.

**16.2. Das obrigações do locador:**

**a.** Receber o imóvel, após seu uso pelo Locatário, assinando o termo de devolução das chaves, emitido pelo Locatário;

**b.** Caso o Locador não assine o termo de devolução das chaves ou não se manifeste, por escrito, até o 5º (quinto) dia útil a partir do recebimento da COMUNICAÇÃO POR ESCRITO, será considerado entregue o imóvel, inexistindo, a partir daquela data, quaisquer valores ou correções pendentes de pagamento o LOCADOR, exceto aqueles inerentes à própria locação do imóvel.

**c.** Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as cláusulas do contrato e da legislação específica, especialmente no que tange à transferência do imóvel a terceiros;

**d.** Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

**e.** Garantir, no caso de alienação do imóvel durante a vigência do contrato, que os novos adquirentes se obriguem a respeitar esta locação em todas as suas cláusulas e condições, inclusive prazo de vigência, pelo que se obriga o LOCADOR fazer constar, na respectiva escritura de compra e venda, cláusula garantidora deste direito em favor do Locatário, sob pena de responder por infração contratual, independentemente de perdas e danos apurados em execução;

**f.** Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

**g.** Fornecer o objeto de acordo com as especificações, quantidade e prazos do edital e do presente Termo de Referência, bem como nos termos da sua proposta.

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

**17. DO RECEBIMENTO DO OBJETO DO CONTRATO:**

**17.1.** O objeto do contrato será recebido de forma provisória e definitiva, as quais serão realizados na forma do art. 140, inciso I da Lei nº 14.133/2021.

**18. DADOS DO IMÓVEL:**

**18.1.** O imóvel a ser locado é uma casa mista, de madeira e alvenaria, que possui: três dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavanderia, um banheiro, churrasqueira e garagem com portão eletrônico, e lote todo cercado.

**18.2.** O imóvel locado está devidamente mobiliado, onde: os três quartos possuem cama de casal e guarda-roupas; a sala de estar possui um jogo de sofás de três e dois lugares, painel e smart TV; a cozinha está equipada com geladeira, armários sob medida e fogão cooktop; a sala de jantar possui um jogo de mesa e cadeiras; o banheiro possui armário, box e chuveiro elétrico; e, a lavanderia possui tanque e máquina de lavar.

**19. DA PUBLICIDADE E DA EFICÁCIA DO CONTRATO:**

**19.1.** O PNCP é o Portal Nacional de Contratações Públicas e foi instituído no país pela Lei no 14.133/21, que inaugurou um novo marco na modernização da logística pública brasileira, em especial no que se refere às contratações públicas.





**19.2.** O Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme dispõe o art. 174 da Lei nº 14.133/2021 (abaixo transcrito), é o sítio eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos pela Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

**“Art. 174.** É criado o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), sítio eletrônico oficial destinado à:

*I - Divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos por esta Lei;*

*II - realização facultativa das contratações pelos órgãos e entidades dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário de todos os entes federativos.”*

**19.3.** O art. 94 estabelece que é condição de eficácia dos contratos administrativos a divulgação do contrato no Portal Nacional de Compras Públicas PNCP.

**“Art. 94.** A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer nos seguintes prazos, contados da data de sua assinatura:

*I - 20 (vinte) dias úteis, no caso de licitação;*

*II - 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta.*

*...”*

**19.3.1.** O contrato oriundo deste processo de contratação direta será publicado no site oficial do Município e no PNCP.

## **20. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:**

**20.1.** Conforme previsto no art. 155 da Lei Federal 14.133/2021, a licitante contratada será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

*I - Dar causa à inexecução parcial do contrato;*

*II - Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;*

*III - Dar causa à inexecução total do contrato;*

*IV - Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;*

*V - Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;*

*VI - Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;*

*VII - Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;*

*VIII - Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;*

*IX - Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;*

*X - Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;*

*XI - Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;*

*XII - Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.*

**20.2.** Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 as seguintes sanções:

*I - Advertência;*

*II - Multa;*

*III - Impedimento de licitar e contratar;*

*IV - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.*

**20.3.** 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.

**20.4.** A sanção prevista no inciso I do subitem 20.2 será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do subitem 20.1, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

**20.5.** A sanção prevista no inciso II do subitem 20.2, 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 subitem 20.1.

**20.6.** A sanção prevista no inciso III do subitem 20.2 será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V do subitem 20.1, 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.

**20.7.** A sanção prevista no inciso IV do subitem 20.2 será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do subitem 20.1, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do subitem 20.1 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no subitem 20.5, 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.

**20.7.1.** A sanção estabelecida no inciso IV do subitem 20.2 será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

**I** - Quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de secretário municipal.

**20.8.** As sanções previstas nos incisos I, III e IV do subitem 20.2 poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II.

**20.9.** 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.

**20.10.** A aplicação das sanções previstas não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

## **21. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

**21.1.** Poderá o Município revogar o presente Edital de contratação direta, no todo ou em parte, por conveniência administrativa e interesse público, decorrente de fato superveniente, devidamente justificado.

**21.2.** O Município deverá anular o presente Edital, no todo ou em parte, sempre que acontecer ilegalidade, de ofício ou por provocação.

**21.3.** A anulação do procedimento deste processo, não gera direito à indenização, ressalvada o disposto no parágrafo único do art. 71 da Lei Federal nº 14.133/21.

**21.4.** Após apresentação de proposta e habilitação, não cabe desistência da mesma, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pelo Município.

**21.5.** Havendo a necessidade de realização de ato de qualquer natureza pelos proponentes, cujo prazo não conste deste processo, deverá ser atendido o prazo indicado pelo agente competente da Administração na respectiva notificação.

**21.6.** Caberá ao proponente acompanhar as operações, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda do negócio diante da inobservância de quaisquer mensagens enviadas pela Administração.

**21.7.** No julgamento da proposta e da habilitação, a Administração poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado, registrado em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes validade e eficácia para fins de habilitação e classificação.





GESTÃO 2025 - 2028

# Trindade do Sul

Crescendo com você!

12

**21.8.** As normas disciplinadoras deste Processo serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.

**21.9.** O proponente assume todos os custos de preparação e apresentação de sua proposta e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo de contratação.

**21.10.** Quaisquer informações ou dúvidas de ordem técnica, bem como aquelas decorrentes de interpretação do Edital, deverão ser solicitadas por escrito, ao Município de Trindade do Sul/RS, a Central de Licitações, via o e-mail [licitacoes@trindadedosul.rs.gov.br](mailto:licitacoes@trindadedosul.rs.gov.br), ou pelo telefone (54) 3541.1025, no horário de expediente das 07h30min às 11h30min e das 13h00min às 17h00min.

**21.11.** Faz parte do presente edital os seguintes anexos:

**Anexo I** – Minuta contratual.

Trindade do Sul/RS, 13 de janeiro de 2026.

**ODAIR ADILIO PELICOLI,**  
Prefeito Municipal



54 3541 1025 / 3541 1300  
[gabinete@trindadedosul.rs.gov.br](mailto:gabinete@trindadedosul.rs.gov.br)  
[licitacoes@trindadedosul.rs.gov.br](mailto:licitacoes@trindadedosul.rs.gov.br)  
[www.trindadedosul.rs.gov.br](http://www.trindadedosul.rs.gov.br)  
Rua Alecrim, 120 – Cep:99615-000  
Trindade do Sul - RS

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 003/2026  
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 002/2026****ANEXO I  
MINUTA DE CONTRATO ADMINISTRATIVO \_\_/2026****CONTRATO DE LOCAÇÃO, QUE CELEBRAM A  
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE TRINDADE  
DO SUL E O SR. ....**

O **MUNICÍPIO DE TRINDADE DO SUL**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº. 92.399.211/0001-67, com sede na Rua Alecrim, 120, Bairro Centro, neste ato representado pelo Prefeito Municipal **ODAIR ADILIO PELICIOI**, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Avenida Pinheiro, ....., Apto. ....., Bairro Centro, em Trindade do Sul/RS, inscrição no CPF nº 929.483.080-20, denominado **LOCATÁRIO** e o Sr. ...., brasileiro, ....., portador do CPF sob nº ....., residente e domiciliado na ....., ....., em ...../....., CEP: ....., neste ato denominado **LOCADOR**.

As partes ajustam entre si e na melhor forma de direito, o presente contrato administrativo, com fundamentação legal autorizada pelo do PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 003/2026, Inexigibilidade de Licitação nº 002/2026, obedecidas as disposições da Lei nº 14.133/21 e suas alterações posteriores, da Lei Complementar nº 123/06, pelos termos da proposta e pelas cláusulas a seguir expressas, definidoras dos direitos, obrigações e responsabilidades das partes, nas seguintes condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:**

1.1. Constitui objeto da presente a contratação a Locação de imóvel, devidamente mobiliado, que servirá como Moradia Social junto ao Município de Trindade do Sul/RS, destinado ao acolhimento dos Migrantes refugiados Venezuelanos, com recursos oriundos de Plano de Ação, no âmbito da Portaria 1.103/2025 - MDS, Processo nº 71000.064310/2025-67, localizado na Rua Cipreste, nº 748, Bairro Centro, neste Município, conforme matrícula nº 14.321, de acordo com especificações do Termo de Referência e demais normas estabelecidas no edital, sendo:

Item	Descrição	Qtde/ Unidade	Valor em R\$	
			Unitário	Total
1.	Locação de imóvel, devidamente mobiliado, que servirá como Moradia Social junto ao Município de Trindade do Sul/RS, destinado ao acolhimento dos Migrantes refugiados Venezuelanos, com recursos oriundos de Plano de Ação, no âmbito da Portaria 1.103/2025 - MDS, Processo nº 71000.064310/2025-67. O imóvel a ser locado é uma casa mista, de madeira e alvenaria, que possui: três dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavanderia, um banheiro, churrasqueira e garagem com portão eletrônico, e lote todo cercado. O imóvel locado está devidamente mobiliado, onde: os três quartos possuem cama de casal e guarda-roupas; a sala de estar possui um jogo de sofás de três e dois lugares, painel e smart TV; a cozinha está equipada com geladeira, armários sob medida e fogão cooktop; a sala de jantar possui um jogo de mesa e cadeiras; o banheiro possui armário, box e chuveiro elétrico; e, a lavanderia possui tanque e máquina de lavar. Valor mensal da locação de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), correspondendo ao valor total de R\$ 24.000,00 (vinte quatro mil	06 meses	4.000,00	24.000,00





reais) ao final de 06 meses. A locação inclui além da disponibilização do imóvel, custos com serviços de internet, água e luz.			
<b>Total Global de R\$ 24.000,00</b>			

## **CLÁUSULA SEGUNDA - DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CONTRATO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:**

2.1. Para todos os efeitos de direito, para melhor caracterização da contratação, bem como para definir procedimentos e normas decorrentes das obrigações ora CONTRAÍDAS, INTEGRAM ESTE CONTRATO OS DOCUMENTOS DO EDITAL DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO n° 002/2026, constante do PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 003/2026, e, em especial, a Proposta de Preços, seus anexos e os Documentos de Habilitação DO LOCADOR.

2.2. Este contrato regular-se-á pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público a ele será aplicado, pelos dispositivos instituídos pela Lei Federal n.º 14.133/2021 e, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

## **CLÁUSULA TERCEIRA - DA EXECUÇÃO DA LOCAÇÃO:**

3.1. O imóvel será entregue pelo LOCADOR com condições e estrutura adequada para suportar a demanda.

3.1.1. O imóvel locado está localizado em área urbana de fácil acesso, sendo uma casa mista, de madeira e alvenaria, que possui: três dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavanderia, um banheiro, churrasqueira e garagem com portão eletrônico, e lote todo cercado.

3.1.2. o imóvel locado está devidamente mobiliado, onde: os três quartos possuem cama de casal e guarda-roupas; a sala de estar possui um jogo de sofás de três e dois lugares, painel e smart TV; a cozinha está equipada com geladeira, armários sob medida e fogão cooktop; a sala de jantar possui um jogo de mesa e cadeiras; o banheiro possui armário, box e chuveiro elétrico; e, a lavanderia possui tanque e máquina de lavar

3.1.1. A casa mista, em madeira e alvenaria, possui instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento; bem como:

- Sistema de abastecimento de água potável, fossa séptica adequada, e energia elétrica regular;
- Condições adequadas de iluminação, ventilação e segurança;
- Possibilidade de adaptação para acessibilidade, se necessário;
- Internet instalada e em funcionamento regular;
- Documentação regular do imóvel e comprovação de propriedade do locador.

3.2. O LOCATÁRIO será responsável apenas pelas melhorias de natureza transitória.

3.3. O imóvel será recebido de forma provisória e definitiva pelo fiscal e/ou gestor do contrato.

3.4. Fica a cargo do LOCATÁRIO zelar pela conservação, limpeza do imóvel, efetuando as reformas necessárias para sua manutenção sendo que os gastos e pagamentos decorrentes correrão por conta do Locatário, assim como devolvê-lo ao final do contrato no mínimo nas mesmas condições que está recebendo.

3.5. Todas as decisões e entendimentos havidos entre as partes durante o andamento da locação e que impliquem em modificações ou implementações no imóvel, deverão ser prévia e formalmente acordados e documentados entre as partes.

3.6. Será de responsabilidade do LOCADOR todos os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, bem como, despesas com água, energia elétrica e internet.

3.7. Os serviços de locação deverão respeitar os prazos e o objeto deste processo administrativo, obedecendo às especificações do Termo de Referência, do edital e ademais que vierem a se estabelecer dentro da área.

3.8. A prestação dos serviços de locação, objeto desta contratação direta, em sua totalidade, deverá apresentar garantia em sua execução completa, dentro do ramo de atividade do objeto e suas





normas e legislação específica, e, deverá ser substituído de imediato no caso de constatado pela fiscalização do contrato, alguma irregularidade de execução do objeto.

3.9. A fiscalização da execução do contrato será de responsabilidade dos servidores designados através de Portaria Municipal.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:**

4.1. As despesas decorrentes desta contratação estão previstas no orçamento do Município de Trindade do Sul/RS, para o exercício de 2026, através da seguinte dotação:

.....

4.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:**

5.1. O valor mensal a ser pago pela locação é de R\$ ..... (.....), totalizando, ao final de 06 (seis) meses, R\$ ..... (.....).

5.2. O pagamento será efetuado mensalmente até o décimo dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços de locação, mediante a apresentação de recibo por parte do locador, aprovado pelo servidor responsável pela fiscalização do contrato, por intermédio da Tesouraria do Município, através de transferência bancária em conta do locador.

5.3. Havendo qualquer circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará pendente, e o pagamento susinado até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras necessárias, não ocorrendo neste caso, quaisquer ônus por parte do LOCATÁRIO.

5.4. O recibo deverá ser emitido ao Município de Trindade do Sul/RS e deverá conter, em local de fácil visualização, a indicação do n.º do contrato e n.º do Processo e da Inexigibilidade, a fim de se acelerar o trâmite de liberação do pagamento.

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

5.6. O pagamento será em moeda corrente nacional.

5.7. O LOCADOR efetuará as retenções tributárias e previdenciárias nos termos da lei que regula a matéria, quando for o caso.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:**

6.1. Os valores do presente contrato não pagos na data prevista serão corrigidos até a data do efetivo pagamento, *pro rata die*, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, do Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor – SNIPC, ou outro que venha a substituí-lo.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO E CONDIÇÕES PARA ASSINATURA DO CONTRATO:**

7.1. O Setor de Contratos convocará regularmente o LOCADOR para assinar o termo de Contrato dentro do prazo de 02 (dois) dias úteis, prorrogável por uma vez, por igual período, quando solicitado pelo LOCADOR durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo justificado aceito pelo LOCATÁRIO, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas.

7.2. Alternativamente à convocação para comparecer perante o órgão para a assinatura do Termo de Contrato ou aceite do instrumento equivalente, a Administração poderá encaminhá-lo para assinatura ou aceite do locador, mediante correspondência postal com aviso de recebimento (AR) ou meio eletrônico, para que seja assinado ou aceito no prazo 02 (dois) dias úteis, a contar da data de seu recebimento.

7.3. A recusa injustificada do LOCADOR em assinar o contrato ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades legalmente estabelecidas.

7.4. Após a assinatura do contrato a locação terá início imediato.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA:**





8.1. O prazo de vigência contratual é de 06 (seis) meses, a contar de ..... de ..... de 2026.

8.2. O prazo de duração do presente contrato pode ser prorrogado, na forma do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, por interesse das partes, desde que haja autorização formal da autoridade competente e observados os seguintes requisitos:

- I. Os serviços tenham sido prestados regularmente;
- II. A Administração mantenha interesse na realização do serviço;
- III. O valor do contrato permaneça economicamente vantajoso para a Administração; e
- IV. Os custos não renováveis já pagos ou amortizados no primeiro ano do contrato deverão ser eliminados.

8.2. O LOCADOR não tem direito subjetivo a prorrogação contratual.

8.3. Este contrato poderá ser anulado nos termos do art. 147 da Lei Federal nº 14.133/2021.

#### **CLÁUSULA NONA – REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO:**

9.1. Caso o LOCADOR pleiteie o reequilíbrio econômico-financeiro do contrato, fica o LOCATÁRIO obrigado a responder em até 30 (trinta) dias da data do requerimento.

9.2. O não cumprimento deste prazo não implica em deferimento do pedido por parte DO LOCATÁRIO.

9.3. Todos os documentos necessários à apreciação do pedido deverão ser apresentados juntamente com o requerimento.

9.4. O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE CONTRATUAL:**

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irajustáveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

10.2. Os preços contratados poderão sofrer reajuste, aplicando-se o índice IPCA ou IGP-M, cuja data-base está vinculada à data do orçamento estimado, nos termos do art. 25, §7º da Lei nº 14.133/2021.

10.3. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica o LOCADOR obrigado a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

10.4. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

10.5. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

10.6. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.7. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.8. Conforme § 5º do art. 103 da Lei nº 14.133/2021, sempre que atendidas as condições do contrato, será considerado mantido o equilíbrio econômico-financeiro, renunciando as partes aos pedidos de restabelecimento do equilíbrio relacionados aos riscos assumidos, exceto no que se refere:

a. Às alterações unilaterais determinadas pela Administração, nas hipóteses do inciso I do caput do art. 124 da Lei nº 14.133/2021;

b. Ao aumento ou à redução, por legislação superveniente, dos tributos diretamente pagos pelo contratado em decorrência do contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO RECEBIMENTO E DO ACEITE DO OBJETO:**

11.1. O objeto do contrato será recebido de forma provisória e definitiva, as quais serão realizados na forma do art. 140, inciso I da Lei nº 14.133/2021, sendo:

a. Provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico;





b. Definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

11.2. O objeto do contrato poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando estiver em desacordo com o contrato.

11.3. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:**

12.1. São obrigações e responsabilidades do locador, conforme segue:

a. Receber o imóvel, após seu uso pelo Locatário, assinando o termo de devolução das chaves, emitido pelo Locatário;

b. Caso o LOCADOR não assine o termo de devolução das chaves ou não se manifeste, por escrito, até o 5º (quinto) dia útil a partir do recebimento da COMUNICAÇÃO POR ESCRITO, será considerado entregue o imóvel, inexistindo, a partir daquela data, quaisquer valores ou correções pendentes de pagamento o LOCADOR, exceto aqueles inerentes à própria locação do imóvel.

c. Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as cláusulas do contrato e da legislação específica, especialmente no que tange à transferência do imóvel a terceiros;

d. Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

e. Garantir, no caso de alienação do imóvel durante a vigência do contrato, que os novos adquirentes se obriguem a respeitar esta locação em todas as suas cláusulas e condições, inclusive prazo de vigência, pelo que se obriga o LOCADOR a fazer constar, na respectiva escritura de compra e venda, cláusula garantidora deste direito em favor do Locatário, sob pena de responder por infração contratual, independentemente de perdas e danos apurados em execução;

f. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

g. Fornecer o objeto de acordo com as especificações, quantidade e prazos do edital e do presente Termo de Referência, bem como nos termos da sua proposta.

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

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:**

13.1. São obrigações e responsabilidades do LOCATÁRIO, conforme segue:

a. Efetuar o pagamento o LOCADOR no valor correspondente a locação do imóvel, no prazo e forma estabelecidos no Edital e seus anexos, observada a ordem cronológica para cada fonte diferenciada de recursos, nos termos do art. 141 da Lei nº 14.133/2021;

b. Empenhar os recursos necessários, garantindo o pagamento do Recibo no prazo devido;

c. Publicar o extrato do contrato, seus aditivos, bem como os apostilamentos, se ocorrerem, no site do Município;

d. Arcar com as despesas da tarifa de energia elétrica, água, internet;

e. Devolver o imóvel locado no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal ou modificações autorizadas pelo LOCADOR ou indenizar o proprietário pelas benfeitorias realizadas a fim de compensar a não devolução do imóvel no estado em que recebido;

f. Notificar o LOCADOR, por escrito, toda e qualquer ocorrência em desacordo com o cumprimento das obrigações assumidas, bem como qualquer anormalidade observada durante a prestação dos serviços de locação;

g. Indicar Servidor apto para fornecer informações e dúvidas do locador;

h. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do locador, através de servidor especialmente designado;





i. Indenizar proporcionalmente o LOCADOR quanto às benfeitorias por ele realizadas quando do início da vigência contratual, em caso de rescisão antecipada do contrato;

j. Aplicar as sanções na forma dos arts. 104 e 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.1.1. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo LOCADOR com terceiros, ainda que vinculados à execução do Termo de Contrato de locação;

13.1.2. A fiscalização exercida pelo Locatário não exclui nem reduz a responsabilidade do locador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 Lei nº 14.133/2021.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA FISCALIZAÇÃO:**

14.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo Sr. ...., designado pela Portaria Municipal nº ....., de ..... de ..... de 2026, fiscal de contratos, representante da Administração, especialmente designado conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei Federal nº 14.133/2021, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.

14.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados

14.3. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

14.4. O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-la com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

14.5. Na hipótese da contratação de terceiros, deverão ser observadas as seguintes regras:

a. a empresa ou o profissional contratado assumirá responsabilidade civil objetiva pela veracidade e pela precisão das informações prestadas, firmará termo de compromisso de confidencialidade e não poderá exercer atribuição própria e exclusiva de fiscal de contrato;

b. a contratação de terceiros não eximirá de responsabilidade do fiscal do contrato, nos limites das informações recebidas do terceiro contratado.

14.6. O LOCADOR será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados.

14.7. O LOCADOR será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante.

14.8. Somente o LOCADOR será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.

14.9. O LOCATÁRIO terá o dever de explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução dos contratos, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do contrato.

14.10. Concluída a instrução do requerimento, o LOCATÁRIO terá o prazo de 1 (um) mês para decidir, admitida a prorrogação motivada por igual período.

14.11. Eventuais deficiências ou anormalidades constatadas por ocasião do acompanhamento e fiscalização deverão ser registradas.

14.12. O LOCATÁRIO poderá determinar a paralisação dos serviços por ocasião do acompanhamento, fiscalização, e/ou inexecução do objeto.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS:**

15.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do Art. 124 da Lei nº 14.133/2021.





15.2. Conforme estabelecido no Art. 130 da Lei nº 14.133/2021, caso haja alteração unilateral do contrato que aumente ou diminua os encargos do contratado, a Administração deverá restabelecer, no mesmo termo aditivo, o equilíbrio econômico-financeiro inicial.

15.7. A extinção do contrato não configurará óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (Art. 131 da Lei nº 14.133/2021).

15.8. O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

15.9. A formalização do termo aditivo é condição para a execução, pelo contratado, das prestações determinadas pela Administração no curso da execução do contrato, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês.

15.10. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, como nas seguintes situações:

- a) variação do valor contratual para fazer face ao reajuste ou à repactuação de preços previstos no próprio contrato;
- b) atualizações, compensações ou penalizações financeiras decorrentes das condições de pagamento previstas no contrato;
- c) alterações na razão ou na denominação social do contratado;
- d) empenho de dotações orçamentárias.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – EXTINÇÃO DO CONTRATO:**

16.1. Constituirão motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as situações previstas nos incisos I a IX do art. 137 da Lei 14.133/2021.

16.2. A extinção do contrato poderá ser:

- a. determinada por ato unilateral e escrito do LOCATÁRIO, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
- b. consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse do LOCATÁRIO;
- c. determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

16.3. A extinção determinada por ato unilateral do LOCATÁRIO e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competentee reduzidas a termo no respectivo processo.

16.4. A extinção determinada por ato unilateral do LOCATÁRIO poderá acarretar as consequências indicadas no art. 139 da Lei 14.133/2021, sem prejuízo das sanções previstas na Lei 14.133/2021 e no Termo de Referência, anexo ao Edital.

16.5. O termo de rescisão será precedido de Relatório indicativo dos seguintes aspectos, conforme o caso:

- a. Levantamento dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c. Apuração de Indenizações e multas.

16.6. O presente Contrato poderá ser extinto antecipadamente por interesse do LOCADOR nas hipóteses do art. 137, §2º, com as consequências previstas no art. 138, §2º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS VEDAÇÕES:**

17.1. É vedado a CONTRATADA:

- a. Caucionar ou utilizar este Contrato para qualquer operação financeira;





b. Interromper a execução do fornecimento, sob alegação de inadimplemento por parte DO LOCATÁRIO, salvo nos casos previstos em lei.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS PRERROGATIVAS:**

18.1. O regime jurídico de contratos instituídos pela Lei nº 14.133/2021 confere à Administração, em relação a eles, as prerrogativas de:

I. Modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado;

II. Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados na Lei;

III. Fiscalizar sua execução;

IV. Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

V. Ocupar provisoriamente bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato nas hipóteses de:

a) risco à prestação de serviços essenciais;

b) necessidade de acautelar apuração administrativa de faltas contratuais pelo contratado, inclusive após extinção do contrato

18.2. As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do contratado.

18.3. Na hipótese de modificação unilateral, as cláusulas econômico-financeiras do contrato deverão ser revistas para que se mantenha o equilíbrio contratual

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA GARANTIA DE EXECUÇÃO:**

19.1. Os serviços prestados deverão respeitar os prazos e o objeto deste contrato e do processo administrativo, obedecendo às especificações do Termo de Referência do edital e ademais que vierem a se estabelecer dentro da área.

19.2. A prestação dos serviços, objeto desta contratação direta, em sua totalidade, deverá apresentar garantia em sua execução completa, dentro do ramo de atividade do objeto e suas normas e legislação específica, e, deverá ser substituído de imediato no caso de constatado pela fiscalização do contrato, alguma irregularidade de execução do objeto.

19.3. Verificada alguma desconformidade com o objeto, o LOCADOR deverá promover as correções necessárias, sujeitando-se às penalidades previstas neste edital.

19.4. A fiscalização da execução do contrato será de responsabilidade de servidor designado através de Portaria Municipal.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS SANÇÕES**

20.1. Conforme previsto no Art. 155 da Lei Federal 14.133/2021, o LOCADOR será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

I. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

II. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III. Dar causa à inexecução total do contrato;

IV. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

V. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

VI. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

VII. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

VIII. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

IX. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

X. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

XI. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;





XII. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

20.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 as seguintes sanções:

- I - Advertência;
- II - Multa;
- III - Impedimento de licitar e contratar;
- IV - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

20.3. 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.

20.4. A sanção prevista no inciso I do subitem 20.2 será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do subitem 20.1, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

20.5. A sanção prevista no inciso II do subitem 20.2, 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 subitem 20.1.

20.6. A sanção prevista no inciso III do subitem 20.2 será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V do subitem 20.1, 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.

20.7. A sanção prevista no inciso IV do subitem 20.2 será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do subitem 20.1, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do subitem 20.1 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no subitem 20.5, 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.

20.7.1. A sanção estabelecida no inciso IV do subitem 20.2 será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

I. Quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de secretário municipal.

20.8. As sanções previstas nos incisos I, III e IV do subitem 20.2 poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II.

20.9. 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.

20.10. A aplicação das sanções previstas não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DOS CASOS OMISSOS**

21.1. Os casos omissos serão decididos pelo CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

22.1. Se qualquer das partes relevar eventual falta relacionada com a execução deste contrato, tal fato não significa liberação ou desoneração a qualquer delas.





22.2. No caso de ocorrer greve de caráter reivindicatório entre os empregados do contratado ou de seus subcontratados, cabe a ele resolver imediatamente a pendência.

22.3. As partes considerarão cumprido o contrato no momento em que todas as obrigações aqui estipuladas estiverem efetivamente satisfeitas, nos termos de direito e aceitas pelo contratante.

22.4. O presente contrato será publicado no Site Oficial do Município.

22.4.1. Nos casos de urgência, a eficácia se dará a partir da assinatura das partes, permanecendo a exigência da divulgação no Site no prazo de 10 dias úteis.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

23.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Nonoai/RS para dirimir os casos omissos ao presente contrato.

E, assim, por estarem as partes ajustadas e acordadas, lavram e assinam este contrato, na presença de 02 (duas) testemunhas, para que produza seus jurídicos efeitos.

Trindade do Sul/RS, ..... de..... de 2026.

**ODAIR ADILIO PELICOLI  
LOCATÁRIO**

.....  
**LOCADOR**

Testemunhas:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

