



CAPSEM – CENTRO DE ASSISTÊNCIA E PRESTAÇÃO À SAÚDE DOS SERVIDORES MUNICIPAIS

CONTRATO Nº 08/2026

Inexigibilidade de Licitação n.º 02/2026

Processo Administrativo n.º 20/2026

O **CAPSEM – CENTRO DE ASSISTÊNCIA E PRESTAÇÃO À SAÚDE DOS SERVIDORES MUNICIPAIS**, Autarquia Municipal, com sede à Av. Mauá, nº 221, nesta cidade de Carazinho/RS, regularmente inscrita no CNPJ nº 97.620.415/0001-46, neste ato representada pela sua Diretora Executiva, Vanessa Oliveira Behnen, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO** e, de outro lado, **ADEPAR ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 89.451.256/0001-29, estabelecida na Rua Helena Loeff, número 69, Bairro Loeff, no município de Carazinho/RS, CEP 99.500-000, telefone (54) 98124-9496, e-mail fernando@bagetti.com.br, neste ato representada por seus procuradores, **Sr. Jairo Antônio Schmitt Graeff**, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob nº 14.649 F, portador da Carteira de Identidade nº 8007639951, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF nº 090.416.800-04 e **Sr. Percio Jardel Ribas**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, inscrito no CRECI nº 42.513 F, portador da Carteira de Identidade nº 6074187946, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF nº 993.046.940-00, estabelecidos na Av. Flores da Cunha, número 1184, Sala 110, Bairro Centro, telefone (54) 3330-3027, nesta cidade, doravante denominada simplesmente **LOCADOR**, é celebrado o presente contrato de locação, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO E FINALIDADE

1.1 Constitui objeto deste processo a locação de 01 (um) imóvel localizado na Avenida Flores da Cunha, número 1184, Sala 106, Bairro Centro, nesta cidade de Carazinho, com área de aproximadamente 57,84 m², sob matrícula n.º 21.840 do Registro de Imóveis da Comarca de Carazinho/RS, para funcionamento das atividades do CAPSEM, de acordo com a solicitação da Diretora Executiva, através do DFD datado do dia 14 de agosto de 2026.

1.2 O imóvel objeto de locação, destina-se exclusivamente para os fins de interesse da autarquia, não podendo ser mudada a sua destinação e, em nenhuma hipótese, comprometer a moralidade, os bons costumes ou infringir o direito de vizinhança.

1.3 A Lei Federal nº 14.133/21 autoriza a contratação direta no **art. 74, inciso V**, quando se tratar

de locação de imóvel.

1.4 Justifica-se a locação na necessidade de um imóvel para suprir a demanda temporária do CAPSEM, tendo em vista o desabamento do telhado ocorrido em 06 de agosto de 2026 e o fato de que o imóvel anteriormente utilizado encontra-se interditado até que sejam realizados os devidos reparos. Nesse sentido, verificando-se que a estrutura do prédio atual até o momento é a única que atende as necessidades para desenvolvimento das atividades da autarquia, dessa forma, a locação do imóvel torna-se imprescindível para a continuidade do serviço. Oportuno destacar que o imóvel supracitado atende aos itens de: segurança; operacionalidade; habitabilidade; saúde dos funcionários e usuários, trazendo conforto térmico, acústico e lumínico, a funcionalidade e acessibilidade; a sustentabilidade; durabilidade, manutenibilidade, dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO IMÓVEL

2.1 O **LOCADOR** se obriga a ceder ao **LOCATÁRIO**, o uso e gozo de imóvel localizado na Avenida Flores da Cunha, número 1184, Sala 106, Bairro Centro, nesta cidade de Carazinho, com área de aproximadamente 57,84 m², sob matrícula nº 21.840 do Registro de Imóveis da Comarca de Carazinho/RS, setor 002, quadra 100, lote 005, para funcionamento das atividades do CAPSEM, constante no Processo Administrativo nº 20/2026, Inexigibilidade nº 02/2026.

2.2 O imóvel é em uma estrutura de concreto e alvenaria.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO E VIGÊNCIA

3.1 O presente contrato terá vigência por **3 (três) meses, a contar do dia 21/08/2026, finalizando em 21/11/2026**, podendo ser prorrogado, respeitado o limite temporal e as condições impostas no art. 105 e seguintes, da Lei Federal nº 14.133/21.

3.2 Estabelecem as partes contratantes que, para renovação deste contrato, as partes interessadas se notificarão mutuamente, com antecedência **nunca inferior a (30) trinta dias**. Findo este prazo, considera-se como desinteresse do **LOCATÁRIO** a sua continuidade no imóvel ora locado, devendo o mesmo entregar as suas chaves ao **LOCADOR** impreterivelmente no dia do vencimento deste contrato.

CLÁUSULA QUARTA: DA RENDA PELA LOCAÇÃO

4.1 O **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o valor de **R\$ 1.405,07** (um mil, quatrocentos e cinco reais e sete centavos) **mensais**, a título de aluguel, a ser pago **até o dia 5º (quinto)** dia útil de cada mês subsequente ao vencido.

§ 1º – Ocorrendo atraso no pagamento, os valores serão corrigidos monetariamente pelo **IPCA/IBGE** do período, ou outro índice que vier a substituí-lo, e o **LOCATÁRIO** compensará o

LOCADOR com juros de 0,5% ao mês, *pro rata*.

§ 2º – Na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação, o aluguel mensal será reajustado anualmente de acordo com o índice do **IPCA/IBGE**, válido para o período. O **LOCATÁRIO** concorda, desde já, com este sistema de reajustamento de aluguel.

CLÁUSULA QUINTA: DAS OBRIGAÇÕES
--

5.1 O LOCADOR fica obrigada a:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas no Termo de Referência.
- b) Observar as normas legais e regulamentares pertinentes ao **LOCATÁRIO**, quando aplicáveis a execução do objeto contratado.
- c) Levar ao conhecimento do **LOCATÁRIO**, formalmente e por escrito, as irregularidades que tiver ciência em razão da execução do contrato e/ou que constituam obstáculo a sua fiel execução.
- d) Manter conduta compatível com a moralidade administrativa.
- e) Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no contrato.
- f) Tratar com humanidade e respeito toda e qualquer pessoa com quem mantiver contato em decorrência da execução deste contrato.
- g) Não promover manifestação de apreço ou desapreço, no local de execução do contrato.
- h) Não se valer do presente contrato para lograr proveito ilícito pessoal ou de outrem em detrimento da dignidade da Administração Pública.
- i) Comunicar ao **LOCATÁRIO**, o interesse na desistência de cumprimento do presente contrato, por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, para efeito de sua rescisão.
- j) garantir ao **LOCATÁRIO** o uso pacífico do imóvel locado;
- k) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- d) executar as reparações de que venha o imóvel necessitar, que não constituem encargos do **LOCATÁRIO**, na alínea “e” do item 5.2.

5.2 O LOCATÁRIO fica obrigado a:

- a) o **LOCATÁRIO** se obriga a pagar as despesas ligadas à efetiva utilização do imóvel, tais como, consumo de água, luz, condomínio, bem como os impostos e taxas (Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, taxa de lixo), referente ao imóvel ora locado;
- b) restituir o imóvel findo o período de locação no estado em que o recebeu, salvo deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- c) levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** eventuais turbações de terceiros;
- d) permitir a vistoria do imóvel locado pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora;

e) conservar o imóvel e realizar nele por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes do uso normal.

§ 1º - O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica desde logo autorizado a fazer, no imóvel locado, as benfeitorias necessárias à manutenção do imóvel. As benfeitorias necessárias são indenizáveis independentemente de autorização.

§ 2º - As benfeitorias úteis dependem de autorização do **LOCADOR**, são passíveis de indenização e permitem a retenção do imóvel pelo **LOCATÁRIO**.

§ 3º - As demais alterações ou benfeitorias ditas voluptuárias feitas com prévio consentimento do **LOCADOR**, poderão integrar o imóvel, desde que indenizadas, ou serem retiradas pelo **LOCATÁRIO**, quando não afetarem a estrutura e a substância do imóvel.

§ 4º - O descumprimento das obrigações será objeto de comunicação escrita, tendo a parte inadimplente o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do conhecimento do fato, para alegar o que entender de direito.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado ao **LOCATÁRIO** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

j) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

k) 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 ao **LOCATÁRIO**.

l) Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora

m) Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato.

n) Cumprir e fazer cumprir todas as obrigações estabelecidas no presente contrato a ser firmado entre as partes, devendo o gestor da unidade local fiscalizar a execução das obrigações contratadas, dirimir dúvidas e orientar o **LOCADOR** no tocante às divergências ou inovações na política administrativa e assistencial do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA SEXTA: DO RECEBIMENTO, MANUTENÇÃO E ENTREGA DO IMÓVEL

6.1 O **LOCATÁRIO** declara que recebeu o imóvel no estado e condições constantes no relatório de vistoria de entrada, em anexo a Inexigibilidade nº 02/2026, o qual passa a fazer parte integrante deste contrato, constando no mesmo os defeitos existentes, porém mesmo assim aceita a locação, ficando obrigado a partir deste momento a zelar pelo imóvel e o que nele contiver e a fazer de imediato, e por sua conta, todos os reparos provenientes do uso normal no curso da locação, procedendo a revisão, manutenção e limpeza de calhas, ralos, torneiras e registros, restituindo-o no estado que o recebeu conforme laudo de vistoria, com direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ou acessões, assumindo a responsabilidade de devolver o imóvel, objeto deste contrato, tal qual consignado no aludido termo de entrada.

6.2 Eventual divergência que, por falha, não tenha constado no relatório de vistoria de entrada deverá ser comunicado por escrito, no prazo de 05 (cinco) dias contados da assinatura deste instrumento, sob pena de aceitação do relatório inicial, permitindo ainda a sua confirmação pelo **LOCADOR**.

6.3 Tendo recebido o imóvel com pintura nova, assim compromete-se a devolvê-lo, com as mesmas cores e qualidade quando da entrega das chaves, mesmo que os desgastes sejam decorrentes do seu uso normal.

6.4 Antes de devolver o imóvel, o **LOCATÁRIO** deverá fazer os reparos que forem necessários para repor o imóvel em condições de uso, somente cessando a fluência dos aluguéis e encargos quando o imóvel se encontrar nas condições devidas.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA RESCISÃO

As hipóteses que constituem motivo para extinção contratual estão elencadas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, que poderão se dar, após assegurados o contraditório e a ampla defesa à **CONTRATADA**. A extinção do contrato poderá ocorrer, nos seguintes casos, previstos no Artigo 138:

a) determinada por ato unilateral e escrito da Autarquia, 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 da Administração;

c) determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

§ 1º – No caso de rescisão o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, no estado em que o recebeu, independente de Notificação ou Interpelação Judicial ou Extra Judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, o que somente se fará por escrito.

§ 2º – Caso o **LOCATÁRIO** não restitua o imóvel no fim do prazo contratual, pagará enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel mensal reajustado nos termos da Cláusula Quarta, até a efetiva

desocupação do imóvel objeto neste instrumento.

§ 3º - O LOCATÁRIO não fará a reforma do imóvel, na ocasião da rescisão contratual, mas deverá repor o que foi danificado durante o período de uso e entregar o imóvel com todas as lâmpadas funcionando como recebeu.

CLÁUSULA OITAVA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

40	CAPSEM
01	ADMINISTRAÇÃO GERAL
4005	SAÚDE E ASSISTÊNCIA AO SERVIDOR
4001	MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS DO CAPSEM
3.3.9.0.39.00.00.00	OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIRO PESSOA JURÍDICA
33390391000000000000	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Parágrafo Único. As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas, devendo ser empenhadas no início de cada exercício.

CLÁUSULA NONA: DAS ALTERAÇÕES

Eventual alteração será obrigatoriamente formalizada por meio de Termo Aditivo ao presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 O **LOCATÁRIO** não poderá sublocar nem emprestar o imóvel no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do **LOCADOR**, devendo, no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido no término do presente contrato.

10.2 O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício pelo **LOCATÁRIO**, desse seu direito, obriga-se o **LOCADOR** a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

10.3 Caberá ao **LOCADOR** manter seguro o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, inclusive os relativos aos seguros contra fogo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA FISCALIZAÇÃO

11.1 A fiscalização caberá diretamente à **Diretora Executiva do CAPSEM**, ou por servidor **designado**, a quem compete verificar a execução dos serviços, observando o contrato e os documentos que o integram.

11.2 Cabe à fiscalização verificar a ocorrência de fatos para os quais haja sido estipulada qualquer penalidade contratual. A fiscalização informará ao setor competente quanto ao fato, instruindo o seu relatório com os documentos necessários.

11.3 O **CONTRATANTE** comunicará à **CONTRATADA**, por escrito, as deficiências porventura verificadas na execução dos serviços, para imediata correção, sem prejuízo das penalidades cabíveis ao caso.

11.4 A **CONTRATADA** declara aceitar, integralmente, todos os métodos e processos de inspeção, verificação e controle a serem adotados pelo **CONTRATANTE**.

11.5 A ação e/ou omissão, total ou parcial, da fiscalização não eximirá a **CONTRATADA** da integral responsabilidade pela execução do objeto deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DO FORO

12.1 Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para a ressalva dos seus direitos.

12.2 Fica eleito, de comum acordo entre as partes, o Foro da Comarca de Carazinho/RS, para dirimir quaisquer litígios oriundos do presente contrato, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento que, lido e achado conforme, vai assinado pelas partes em duas vias, de igual teor e forma.

Carazinho (RS), 19 de agosto de 2026.

LOCATÁRIO

CAPSEM

LOCADOR

ADEPAR ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

Este CONTRATO se encontra examinado e aprovado por esta Assessoria Jurídica.