



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CONTRATO DE LOCAÇÃO N.º 30001/2026.

Celebrado entre a **FUNDAÇÃO MUSEU ANTROPOLÓGICO CALDAS JÚNIOR**, pessoa jurídica de Direito Público, integrante da administração indireta do Município de Santo Antônio da Patrulha/RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 91.310.177/0001-40, com sede na Avenida Borges de Medeiros, n.º 427 – Cidade Alta – Santo Antônio da Patrulha/RS, representada pelo seu Presidente, **Sr. RAFAEL BARCELA GUDAITES**, brasileiro, casado, jornalista, inscrito no CPF nº 001.149.080/28 e RG N.º, residente e domiciliado na Rua Pascoal Sinhorelli, 226 – Bairro Madre Teresa, neste Município, neste ato denominado **LOCATÁRIO** e, de outro lado, **SAVALE IMÓVEIS LTDA – ME**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.435.305/0001-51, com sede na Avenida Cel. Victor Villa Verde, n.º 536, Bairro Pitangueiras, neste município, representada neste ato pela Sra. MAYANA FRAGA GOMES, brasileira, solteira, advogada, residente e domiciliada na Rua Espírito Santo, n.º 128, bairro Osolopes, neste município, inscrita no CPF/MF sob o n.º 001.562.670-98, portadora da C.I. n.º 3080125804, expedida pela SSP/RS e Sr. AVANILDO DA SILVA GOMES, brasileiro, casado, corretor de imóveis, residente e domiciliado na Avenida Cel. Villa Verde, n.º 536 (fundos), Bairro Pitangueiras, neste município, inscrito no CPF/MF sob o n.º 300.569.690-15, portador da C.I. n.º 901946253, expedida pela SSP/RS, neste ato denominada de **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 074/2026, e, em observância às disposições da Lei nº 14.133 de 2021, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do Processo Licitatório **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 019/2026** mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

Constitui objeto deste contrato locação de imóvel, **situado na Avenida Borges de Medeiros, nº 646, Bairro Cidade Alta, no Município de Santo Antônio da Patrulha/RS, destinado exclusivamente à acomodação temporária da Fundação Museu Antropológico Caldas Júnior e do Arquivo Histórico Municipal Corália Ramos Benfica, durante o período de execução das obras de restauro do prédio do Museu Antropológico Caldas Júnior**, conforme o Ofício 011/2026-MUSEU, de 12/02/2026, e termo de pedido de compra nº 2026/40001, e com base no inciso V do artigo 74 da Lei nº. 14.133/21.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADA A SEDIAR TEMPORARIAMENTE O MUSEU ANTROPOLÓGICO CALDAS JÚNIOR E ARQUIVO HISTÓRICO MUNICIPAL CORÁLIA RAMOS BENFICA	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00

1.1- O presente contrato está vinculado:

1.1.1- Ao Termo de Referência

1.1.2- Ao Estudo Técnico Preliminar (ETP)

1.1.3- A Proposta do Contratado

1.2- FORMA DE EXECUÇÃO, PRAZO E LOCAL

1.2.1- Prazo: O prazo de locação será de 12 (doze) meses, possibilitada a renovação a critério das partes.

1.2.2- O imóvel será recebido provisória e definitivamente, conforme art.129 do Decreto Municipal 2971/2023, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta.

1.2.3- O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

1.2.4- Condições: Serviço contínuo.

1.2.5- Antes da assinatura do contrato de locação será realizada vistoria do imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes e o posterior recebimento do objeto;

1.2.6- Não será permitida a sublocação do objeto.



CLÁUSULA SEGUNDA – JUSTIFICATIVA

A presente medida torna-se necessária em virtude da previsão do início das obras de restauro do prédio histórico que abriga o Museu Caldas Júnior, em 22 de abril, bem como do término do Contrato de Locação nº 30003/2024, previsto para 16 de abril, circunstância que impõe a adoção de providências administrativas prévias a fim de evitar descontinuidade dos serviços públicos culturais, administrativos e de pesquisa.

A locação visa assegurar a continuidade dos serviços prestados à população e aos turistas, bem como garantir a adequada guarda, vigilância e salvaguarda do acervo histórico durante o período de execução do Projeto de Restauro do Museu Caldas Júnior, aprovado no Edital SEDAC nº 11/2025 - Pró-Cultura RS LIC - Patrimônio e Espaços de Cultura.

A Prefeitura Municipal e suas unidades não possuem, atualmente, local disponível para acomodação dos acervos acima citados. Por isso, é imprescindível a locação do imóvel objeto deste certame.

CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA DO CONTRATO

3.1- O presente contrato terá vigência de 12 (doze) meses, A CONTAR DA SUA ASSINATURA, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos a critério das partes.

3.1.1- O valor contratado poderá ser reajustado pelo índice acumulado da variação do IPCA, sendo este após 01(um) ano da vigência.

3.1.2- Na hipótese das assinaturas eletrônicas se darem em datas diferentes da data do documento, prevalecerá a data da última assinatura.

3.1.3- A vigência do contrato surtirá efeitos a contar da sua assinatura..

3.1.4- A fiscalização do contrato será efetuada por servidor designado através de Portaria Específica.

3.2- A inexecução total ou parcial do contrato enseja a sua rescisão com as consequências contratuais e as previstas em Lei ou Regulamento com base nos artigos 77 a 80 da Lei nº.8.666/93 e suas alterações posteriores, e em casos omissos, a legislação civil em vigor.

CLÁUSULA QUARTA – PAGAMENTO

O valor total da locação é de **R\$ 48.000,00** (Quarenta e oito mil reais), sendo o valor mensal de **R\$ 4.000,00** (Quatro mil reais).

4.1- O pagamento será efetuado mensalmente, em até 15 (quinze) dias úteis do mês subsequente, após a emissão e apresentação da Nota Fiscal/Recibo. Para quitação de cada parcela, o LOCADOR deverá apresentar os documentos de cobrança em nome da Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Patrulha, no qual deve estar discriminada a competência e deverá ainda constar na Nota Fiscal/Recibo o número da Nota de Empenho prévio, emitida por esta Prefeitura.

4.2- O CNPJ/CPF do locador constante na Nota Fiscal/Recibo deverá ser o mesmo da documentação apresentada no processo licitatório e no corpo da nota deverá obrigatoriamente constar o número deste processo, o número da Licitação, o número da nota de empenho prévio, emitida por esta Prefeitura e os dados bancários do Locador, bem como conter ainda as assinaturas dos fiscais na Nota Fiscal/Recibo.

4.3- O pagamento somente será realizado após liberação pelo fiscal do contrato designado em portaria específica.

4.4- Havendo atraso no pagamento do objeto contratual, o contratante pagará juros de 0,5% (zero vírgula cinco por cento), ao mês, calculado sobre o valor da parcela vencida.

4.5- Não será efetuado qualquer pagamento ao Locador enquanto houver pendência de liquidação da obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

4.6- O Locador deverá apresentar a Nota Fiscal/Recibo destacados os valores relativos ao IR, INSS (nos termos da Lei Previdenciária) e o ISS, caso ocorra o fato gerador destes outros impostos, sob pena de retenção dos valores no ato do pagamento, conforme disposto no Decreto Municipal nº 271/2022 e IN RFB nº 1.234/2012, alterada pela IN RFB 2108/2022.

4.7- O Locador deverá ser emitir 01 (uma) nota fiscal/Recibo por empenho (caso sejam emitidos mais de um empenho para o serviço contratado).

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA- As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Dotação	: 2027 - Fundação Museu Antropologico Caldas Junior	Valor utilizado:	12.000,00
Dotação	: 2026/1 - Fundação Museu Antropologico Caldas Junior	Valor utilizado:	36.000,00
Programa de Trabalho	: 09.04.13.391.0002.1049 - Restauração Estrutural do Prédio do do MUSEU Caldas Júnior		
Elemento de Despesa	: 3.3.90.39.00.00.00.00 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA		
Fonte de Recurso	: 1500 - Recursos não Vinculados de Impostos		
Rubrica Item	: 3.3.90.39.10.00.00.00 - LOCAÇÃO DE IMOVEIS		

CLÁUSULA SEXTA – RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

6.1- O pagamento conforme o determinado neste instrumento.

6.2- A fiscalização dos serviços, objeto do presente contrato, será realizada por servidor designado em portaria específica.

6.3- Durante a vigência do contrato, enviar correspondência a CONTRATADA, sempre que necessário, informando possíveis ações que estejam em desacordo com o contrato estabelecido.

CLÁUSULA SÉTIMA – RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

7.1- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta, auxiliando o **LOCATÁRIO** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.

7.2- Realizar a prestação dos serviços conforme especificações deste termo de referência e em consonância com a proposta de preço apresentada;

7.3- 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 do **LOCATÁRIO**;

7.4- Manter, durante toda a execução deste contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

7.5- Providenciar a imediata correção das deficiências e/ou irregularidades apontadas pelo **LOCATÁRIO**, no prazo de 02 (dois) dias.

7.6- Indenizar terceiros por prejuízos que vier a causar-lhes, em decorrência do fornecimento do objeto contratual, sem prejuízo de suas responsabilidades.

7.7- Não transferir ou ceder suas obrigações, no todo ou em parte, a terceiros, sem prévia e expressa autorização do **LOCATÁRIO**.

7.8- Atender as determinações da fiscalização da **LOCATÁRIO**.

7.9- Aceitar nas mesmas condições contratuais os acréscimos e supressões até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato ou da nota de empenho.

7.10- Obrigação de cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

7.11- Obrigação de cumprimento de Cota de Aprendizado Profissional, conforme art. 429 e seguintes da CLT).

CLÁUSULA OITAVA DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

Comete infração administrativa, nos termos da Lei n.º 14.133/2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

8.1. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:



a) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 2º, da Lei n.º 14.133/2021);

b) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art 156, § 4º, da Lei n.º 14.133/2021);

c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art 156, § 5º, da Lei n.º 14.133/2021);

d) Multa:

d.1) moratória de 2% (dois por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias, nas hipóteses das alíneas “a”, “b” e “d”

d.2) moratória de 0,50% (zero vírgula cinquenta por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 30% (trinta por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia.

d.3) O atraso superior a 02 meses autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art 137 da Lei n.º 14.133/2021.

d.4) compensatória de 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto, previstas nas alíneas “c”, “e”, “f”, “g” e “h”.

d.5) As penalidades de multa serão atualizadas pelo índice do IPCA-IBGE.

8.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, § 9º, da Lei n.º 14.133/2021);

8.3. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, § 7º, da Lei n.º 14.133/2021);

8.4. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157 da Lei n.º 14.133/2021);

8.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, § 8º, da Lei n.º 14.133/2021);

8.6. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

8.7. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei n.º 14.133/2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

8.8. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, § 1º, da Lei n.º 14.133/2021):

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d) os danos que dela provierem para o Contratante;

e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

8.9. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei n.º 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei n.º 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos no art.159 da referida Lei.

8.10. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021)

8.11. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

8.12. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

8.13. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

CLÁUSULA NONA- DA EXTINÇÃO

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 ao LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA - A inexecução total ou parcial do presente contrato enseja a sua rescisão, com as consequências contratuais e legais aplicáveis. Quando a rescisão for por interesse público, o **LOCATÁRIO** avisará o **LOCADOR** com a antecedência mínima de 15 dias, sem que ao mesmo caiba quaisquer indenizações, resguardo o pagamento pelos serviços já executados.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Em caso de atraso no pagamento, o **LOCATÁRIO** pagará juros de 0,5% (meio por cento) ao mês, calculado sobre o valor da parcela vencida.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - O presente contrato está vinculado ao Processo Licitatório **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 019/2026**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Aplica-se ao presente contrato o disposto no art. 89 da Lei 14.133/2021, supletivamente os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, em casos omissos, a Legislação Civil em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - As partes contratantes elegem o Foro da Comarca de Santo Antônio da Patrulha para solucionar todas as questões oriundas deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - O extrato do presente contrato será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme dispõe o artigo 94, da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Em razão da inexistência de exigência legal, fica dispensada a assinatura das testemunhas e do fiscal.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento, em DUAS vias de igual teor e forma.

Santo Antônio da Patrulha/RS, 01 de julho de 2026.

Documento assinado digitalmente por RAFAEL
BARCELA GUDAITES (CPF 001.149.080-28)
Data: 01/07/2026 14:13:43

FUNDAÇÃO MUSEU ANTROPOLÓGICO CALDAS JÚNIOR

RAFAEL BARCELA GUDAITES

LOCATÁRIO

SAVALE

IMOVEIS LTDA:

02435305000151

SAVALE IMÓVEIS LTDA

MAYANA FRAGA GOMES - AVANILDO DA SILVA GOMES

LOCADOR

Assinado digitalmente por SAVALE IMOVEIS LTDA:
02435305000151
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, S=RS, L=Santo Antonio da
Patrulha, OU=AC SOLUTI Multipia v5,
OU=27808144000125, OU=Presencial, OU=Certificado
PJ A1, CN=SAVALE IMOVEIS LTDA:02435305000151
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localizador: sua localização de assinatura aqui
Data: 2026.07.01 13:47:25-03'00"
Foxit Reader Versão: 10.1.3