



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 07/2024.  
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 03/2024.  
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

**1. DO OBJETO**

**1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAÇÃO DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE AGROLÂNDIA, ATÉ A CONSTRUÇÃO DA SEDE PRÓPRIA, PARA QUE NÃO SEJA MAIS AFETADA POR ENCHENTES E/OU ENXURRADAS, EVITANDO A PERDA DE DOCUMENTOS, MÓVEIS E EQUIPAMENTOS E PRESERVANDO A SAÚDE OCUPACIONAL DOS SERVIDORES.**

**2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO**

2.1. A contratação em questão justifica-se em razão das necessidades desta municipalidade, da locação de um imóvel situado à Rua Dos Pioneiros, nº 882, bairro Centro, Agrolândia/SC, imóvel sob a matrícula nº 2.957 devidamente registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central/SC, com área utilizada de 957,58 m<sup>2</sup> para o funcionamento da Secretaria de Assistência Social para atendimento ao público que necessita.

2.2. CONSIDERANDO que a Secretaria de Assistência Social precisa ter um ambiente acolhedor e seguro, haja vista que em casos de calamidade pública como enchentes e enxurradas, trabalha-se em parceria com a Defesa Civil no abrigo e acolhimento de pessoas, mas para que se tenha prioridade e tranquilidade na execução dos trabalhos é de fundamental importância que se tenha local seguro e adequado, livre das cheias como sede da Secretaria para organização dos trabalhos, proteção de documentos e segurança da Equipe.

2.3. CONSIDERANDO que desde o ano de 2017 o prédio que está sediada a Secretaria fora atingido por três enxurradas, onde na última em novembro de 2023, entrou o equivalente a mais de cinquenta centímetros de água em todas as salas acarretando perda de móveis e documentações além do mau cheiro que exala em todo o ambiente, causado pelas portas e divisórias umedecidas tornam o ambiente insalubre para a permanência da Equipe;

2.4. CONSIDERANDO as normas vigentes de segurança no trabalho que têm como objetivo proporcionar um ambiente laboral saudável, a fim de que o servidor tenha condições de executar tarefas da melhor forma possível.

2.5. Tendo em vista que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizadas pela Assistência Social, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, que diante das características estruturais, de instalação e peculiaridades quanto à região (acesso, segurança, proximidades, etc.), o imóvel ambicionado é o único imóvel na área que atende as necessidades e possui preço compatível com o que é praticado no mercado, conforme laudo de avaliação.





### 3. DA CONTRATADA E A JUSTIFICATIVA

3.1. A preposta é proprietária de um imóvel situado à Rua dos Pioneiros, nº 882, bairro Centro, Agrolândia/SC, registrado sob a matrícula nº 2.957 no cartório de registro de imóveis da Comarca de Trombudo Central/SC;

3.2. Justifica-se ainda a escolha da contratada, em função do imóvel que lhe pertence, pois, suas características de instalação e de localização fazem necessárias à sua escolha, por se tratar de único imóvel na localidade que atende à demanda da Secretaria de Assistência Social

3.3. Por fim, apresentou todas as certidões de regularidade e documentação válidas, conforme consta em anexo nos autos deste processo.

### 4. DO VALOR

4.1. O valor global anual estimado para a locação é de **R\$ 199.200,00 (CENTO E NOVENTA E NOVE MIL E DUZENTOS REAIS)**, a serem pagos em 60 (sessenta) parcelas mensais de **R\$ \$ 3.320,00 (TRÊS MIL TREZENTOS E VINTE REAIS)**.

4.2. Por se tratar de município pequeno, poucas são as alternativas ofertadas pelo mercado imobiliário e a escolha do fornecedor em questão deu-se pelo fato de ter sido o imóvel que mais atendeu as necessidades desta pasta, sem que houvesse a necessidade de reformas e modificações.

4.3. Um dos corretores consultados Sr. Alysson Krause ,nos apresentou dois imóveis , onde uma deles além de muito antigo , danificado e inapropriada para o uso da Secretaria , ainda está a venda o que dificultaria e muito caso fosse o escolhido, a outra residência apresentada além de necessitar de muitas reformas as salas eram muito pequenas e não atenderiam a necessidade da Secretaria.

4.4. A Sra. Tânia Purnhagen também foi consultada e as salas apresentadas embora novas, foram atingidas com uma lâmina de água pela última enxurrada e necessitariam de divisórias e por serem salas pequenas, teria que se locar duas , se tornando mais cara as locações ,além do que muito altas o que impossibilitaria o uso de divisórias até o teto e com isso permaneceríamos com o problema de propagação do som e falta de privacidade nos atendimentos.

4.5. Os demais corretores e imobiliárias consultadas não possuem imóveis para locação dentro das especificações necessárias.

4.6. Vimos que a locação escolhida é a que melhor atende as necessidades dos serviços e dos usuários, sendo um local bem iluminado, arejado , com salas de atendimento privativas e de fácil acesso a todos.

### 5. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA





5.1. As despesas decorrentes da presente dispensa de licitação, correrão por conta da seguinte Dotação Orçamentária:

| Dotação Utilizada   |   |
|---------------------|---|
| Código Dotação      | Descrição   |
| 10                  | Fundo Municipal de Assistência Social Agrolândia    |
| 1                   | Fundo Municipal de Assistência Social Agrolândia    |
| 2068                | Manutenção do Fundo Municipal de Assistência Social |
| 3339036150000000000 | Locação de imóveis                                  |
| 150070000200        | Recursos não vinculados de Impostos-Ordinários      |

## 6. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

6.1. A presente dispensa está amparada pelo art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21:

*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.  
[...]*

## 7. VIGÊNCIA

7.1. O prazo de vigência do presente instrumento será de 60 (sessenta) meses, a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que as condições, a necessidade e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do artigo 107 da Lei Federal nº 14.1333/2021;

## 8. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Constitui anexo do presente edital, dele fazendo parte integrante:

ANEXO I - Termo de Referência;  
ANEXO II – Minuta de Contrato;

Agrolândia, 06 de Setembro de 2024.

**JOSÉ CONSTANTE**  
Prefeito Municipal de Agrolândia

Web Site: [www.agrolandia.sc.gov.br](http://www.agrolandia.sc.gov.br)  
Telefone: (47)3534212 - (47)35344155





## ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

### LOCAÇÃO DE IMÓVEL SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

#### 1. APRESENTAÇÃO

1.1. O presente termo de referência tem por objetivo a locação de imóvel para instalação da sede da Secretaria Municipal de Assistência Social de Agrolândia, por sessenta meses ou mais até a construção de Sede própria.

#### 2. OBJETO

2.1. Locação de imóvel para instalação da sede da Secretaria Municipal de Assistência Social de Agrolândia até a construção de sede própria para este fim.

#### 3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. Como a Secretaria Municipal de Assistência Social de Agrolândia há pouco mais de dois anos foi desvinculada da Secretaria Municipal de Saúde e está em via de estruturação, necessário se faz que tenha uma sede administrativa em ambiente estruturado livre de enxurradas e enchentes e, como o Município não possui atualmente local disponível para a sua acomodação, é imprescindível a locação do imóvel objeto deste Termo.

#### 4. DESCRIÇÃO E QUANTITATIVO DOS ITENS

| ITEM | ESPECIFICAÇÃO   | UND | QUANT. TOTAL | VALOR ESTIMADO R\$ |               |
|------|---|-----|--------------|--------------------|---------------|
|      |   |     |              | VALOR MENSAL       | VALOR TOTAL   |
| 01   | Locação de imóvel comercial objeto acima por sessenta meses ou mais até a construção de Sede própria. | Mês | 60           | R\$ 3.320,00       | R\$199.200,00 |

4.1. O valor total estimado para esta locação é de R\$ 199.200,00 (cento e noventa e nove mil e duzentos reais), com base no valor mensal do aluguel, conforme Orçamento, com anuência do locador (documento nos autos).





## 5. JUSTIFICATIVA

5.1. **CONSIDERANDO** que a Secretaria de Assistência Social precisa ter um ambiente acolhedor e seguro, haja vista que em casos de calamidade pública como enchentes e enxurradas, trabalha-se em parceria com a Defesa Civil no abrigo e acolhimento de pessoas, mas para que se tenha prioridade e tranquilidade na execução dos trabalhos é de fundamental importância que se tenha local seguro e adequado, livre das cheias como sede da Secretaria para organização dos trabalhos, proteção de documentos e segurança da Equipe.

5.2. **CONSIDERANDO** que desde o ano de 2017 o prédio que está sediada a Secretaria fora atingido por três enxurradas, onde na última em novembro de 2023, entrou o equivalente a mais de cinquenta centímetros de água em todas as salas acarretando perda de móveis e documentações além do mau cheiro que exala em todo o ambiente, causado pelas portas e divisórias umedecidas tornam o ambiente insalubre para a permanência da Equipe;

5.3. **CONSIDERANDO** as normas vigentes de segurança no trabalho que têm como objetivo proporcionar um ambiente laboral saudável, a fim de que o servidor tenha condições de executar tarefas da melhor forma possível.

5.4. Justifica-se a locação de outro imóvel para sediar a Secretaria Municipal de Assistência Social de Agrolândia.

## 6. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

6.1. Poderão participar do processo os interessados estabelecidos no País, que atendam a todas as exigências contidas neste termo, e que pertençam ao ramo de atividade pertinente ao objeto pretendido.

6.2. Não poderão participar deste processo de Licitação os interessados:

- a) Proibidos de participar de licitações e celebrar contratos administrativos, na forma da legislação vigente;
- b) Que não atendam às condições deste Termo de Referência;
- c) Estrangeiros que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;
- d) Que se enquadrem nas vedações previstas no artigo 14º da Lei Federal nº 14.133/21;
- e) Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSC IP, atuando nessa condição (Acórdão nº 746/2014 - TCU Plenário);
- f) Estejam cumprindo penalidade de suspensão temporária imposta pela Administração Pública Municipal, ou, ainda, penalidade imposta por qualquer órgão da Administração Pública, nas hipóteses previstas nos incisos III e IV do art. 156 da Lei nº 14.133/21.

## 7. DOS DEVERES E DA RESPONSABILIDADE DO LOCADOR





#### 7.1. O Locador obriga-se a:

- I - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- III - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - Fornecer ao Locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - Fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias pagas;
- VII - Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) ;
- VIII - Entregar, em perfeito estado de funcionamento sistema hidráulico e a rede elétrica;
- IX - Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- X – Nem o locador, cônjuge ou herdeiros , poderão acessar ao prédio locado para a Secretaria Municipal de Assistência Social, sem prévio agendamento e/ou consentimento do Gestor da pasta, nem tão pouco fazer uso do espaço destinado a pátio ou jardim, para realização de qualquer tipo de cultivo ou plantação.
- XI- Caso o dono do imóvel, seu cônjuge e herdeiros, precise acessar o imóvel por alguma razão, essa visita deverá ser previamente agendada com 24 horas de antecedência. A solicitação de entrada deve ser realizada por meio de aviso por escrito, seja por Aviso de Recebimento (AR), WhatsApp ou e-mail, notificando a data da visita, sob pena de configurar crime de invasão de domicílio. Em situações emergenciais: se um aviso adequado for proporcionado e em caso de emergência, o proprietário poderá entrar no espaço caso o inquilino esteja presente ou não.

#### 8. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

##### 8.1. O Locatário obriga-se a:

- I - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- II - 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 fosse seu ;
- III - Restituir o imóvel ao final da vigência da locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- IV - Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do Locador, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/91;
- VI - Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;





VII - Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/91.

VIII – Manter a área externa (pátio e frente) sempre limpos e organizados, livre de ervas daninhas que prejudicam o solo e depreciam o imóvel.

## 09. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo Locatário, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245/91, e o artigo 578 do Código Civil.

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

9.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como divisórias, biombos, tapetes, etc., serão retiradas pelo Locatário.

9.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pelo Locatário, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo adaptações fixas indispensáveis ao desempenho das atividades, os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

## 10. DO VALOR DO ALUGUEL E DO REAJUSTE

10.1. O valor do aluguel mensal é de **R\$ 3.320,00** (Três mil trezentos e vinte reais).

10.2. As despesas referentes à água e esgoto, energia elétrica e as demais despesas que possam vir a incidir sobre o uso do imóvel serão por conta do locador.

10.3. O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

## 11. DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

11.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, **até o 5º (quinto) dia útil do mês** subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo Locador com antecedência mínima de 05 dias;

11.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o Locador providencie as medidas saneadoras.





11.3. Nesta hipótese o pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o Locatário.

11.4. Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em **conta poupança**, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo Locador, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

11.6. O Locatário não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo Locador, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

## 12. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

12.1. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, contados a partir de sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/91, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

12.2. Toda prorrogação de contrato será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

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

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

## 13 . DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO , DOAÇÃO OU INVENTÁRIO

13.1. Este contrato continuará em vigor nas hipóteses de alienação, doação ou inventário do imóvel locado, na forma dos artigos 8º , 10 e 11 da Lei nº 8.245/91, ficando desde já autorizada o Locatário a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do Locador.

## 14. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

14.1. A entrega do referido IMÓVEL dar-se-á após vistoria e a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.





## 15. GESTÃO DO CONTRATO

15.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/21, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

15.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila ou termo aditivo.

15.3. As comunicações entre a municipalidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

15.4. A municipalidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

15.5. Constituem atribuições do GESTOR DO CONTRATO:

15.5.1. Coordenar 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.

15.5.2. Acompanhar a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. Acompanhar os registros realizados pelos fiscais 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.

15.5.3. Tomar 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. DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

16.1. A projeção da despesa para atender a esta licitação está programada em dotações orçamentaria provenientes de vinculados do Fundo Municipal de Assistência Social (FMAS), consignada no orçamento municipal para o exercício corrente, na seguinte rubrica:

**ÓRGÃO 10.001 – FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL/ FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

**ACÇÃO 2068 – RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS - ORDINÁRIOS**





Vínculo: 150070000200 – Aplicações diretas

## 17. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

17.1. A fiscalização ficará a cargo do(a) servidor(a) **Lediane de Melo Hinkel**, Portaria de designação nº 840/2024, Psicóloga da Secretaria de Assistência Social.

## 18. DAS PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18.1. A licitante ou a 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.
- XIII. Não estabelecer cede no município, conforme exigência contida neste Termo de Referência.

Rita de Cássia Dias Mancilla  
Secretária Municipal Interina  
de Assistência Social





## ANEXO II - MINUTA DE CONTRATO

### CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº \_\_\_\_/\_\_\_\_

O **MUNICÍPIO DE AGROLÂNDIA/SC** pessoa jurídica de direito público, com sede na \_\_\_\_\_, na Cidade de \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_ inscrito no CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_ neste ato representado pelo prefeito municipal, Sr. \_\_\_\_\_ portador(a) da Carteira de Identidade nº \_\_\_\_\_ e inscrito(a) no CPF/MF sob nº \_\_\_\_\_, neste ato denominada simplesmente **CONTRATANTE**, e, de outro lado, o(a) Sr.(a) \_\_\_\_\_, pessoa física de direito privado, inscrita no CPF sob o n.º \_\_\_\_\_, residente à Rua \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, cidade de \_\_\_\_\_/\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_, adiante simplesmente **CONTRATADA**, firmam o presente Contrato de Locação, devidamente autorizado pelo **PROCESSO DE ADMINISTRATIVO Nº 07/2024/FMAS, INEXIGIBILIDADE Nº 03/2024/FMAS**, que se regerá pela Lei nº 14.133, de 01/04/2021, alterações posteriores e demais legislações pertinentes, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO CONTRATUAL

**1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAÇÃO DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE AGROLÂNDIA, ATÉ A CONSTRUÇÃO DA SEDE PRÓPRIA, PARA QUE NÃO SEJA MAIS AFETADA POR ENCHENTES E/OU ENXURRADAS, EVITANDO A PERDA DE DOCUMENTOS, MÓVEIS E EQUIPAMENTOS E PRESERVANDO A SAÚDE OCUPACIONAL DOS SERVIDORES.**

### CLÁUSULA SEGUNDA – DA EXECUÇÃO E DOS PRAZOS

2.1. A assinatura do contrato deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias após a convocação pelo setor responsável.

2.2. O início da locação deverá ocorrer imediatamente após a assinatura do contrato;

### CLAUSULA TERCEIRA – DO RECEBIMENTO

3.1. O responsável pelo recebimento do objeto deverá atestar a qualidade do imóvel, devendo rejeitar qualquer objeto que esteja em desacordo com o especificado no Termo de Referência.

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

3.3. O recebimento provisório se dará em até 10 (dez) dias após a entrega do imóvel;





- 3.4. O imóvel será recebido definitivamente em até 30 (trinta) dias após o recebimento provisório;
- 3.5. Se, após o recebimento provisório, constatar-se que o imóvel foi entregue em desacordo com a proposta, com defeito/má qualidade, fora de especificação ou incompletos, após a notificação por escrito à **CONTRATADA**, serão interrompidos os prazos de recebimento e suspenso o pagamento, até que sanada a situação.
- 3.6. O contratado será obrigado a substituir/refazer, às suas expensas, no todo ou em parte, os serviços ou materiais que não estiverem em conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência, ou ainda, que estiverem com defeitos ou imperfeições.
- 3.7. O prazo para refazer os serviços que estejam em desacordo com as especificações será de até 15 (quinze) dias contados da notificação do fornecedor.
- 3.8. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança da obra ou serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DA QUANTIDADE ESTIMADA E VALORES**

- 4.1. O valor do aluguel para vigência desse contrato é de **R\$ 3.320,00 (TRÊS MIL E TREZENTOS E VINTE REAIS) MENSAIS**.
- 4.2. O valor total de despesas estimado para a contratação é de **R\$ 199.200,00 (CENTO E NOVENTA E NOVE MIL E DUZENTOS REAIS)**.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO**

- 5.1. O pagamento do aluguel será pago mensalmente, mediante a apresentação de recibo, pelo LOCADOR, elaborados com observância da legislação em vigor, no último dia do mês, podendo ser efetuado o pagamento até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.
- 5.2. A parte da contratação cabe ao Município Locatário o pagamento das taxas referente a energia elétrica e consumo de água e demais despesas que possam vir a incidir sobre o uso do imóvel, mensalmente.
- 5.3. Caso o objeto seja recusado por estar em desacordo com as especificações, o prazo para pagamento será contado a partir da data de substituição ou adequação do bem e/ou serviço;
- 5.4. A conta corrente deverá estar em nome da CONTRATADA.
- 5.5. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de





inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.

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

5.7. Em caso de atraso no pagamento por parte da Prefeitura de Agrolândia, o valor do montante será atualizado financeiramente, e acordo com o índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do seu vencimento até o dia do efetivo pagamento, mediante Ordem Financeira e apresentação de nota de débito ou fatura.

## CLÁUSULA SEXTA - RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

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

| Dotação Utilizada   |   |
|---------------------|---|
| Código Dotação      | Descrição   |
| 10                  | Fundo Municipal de Assistência Social Agrolândia    |
| 1                   | Fundo Municipal de Assistência Social Agrolândia    |
| 2068                | Manutenção do Fundo Municipal de Assistência Social |
| 3339036150000000000 | Locação de imóveis                                  |
| 150070000200        | Recursos não vinculados de Impostos-Ordinários      |

## CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

7.1. O prazo de vigência do presente instrumento será de **60 (SESSENTA) MESES, A PARTIR DA DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO**, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que as condições, a necessidade e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do artigo 107 da Lei Federal nº 14.1333/2021;

7.2. Eventuais alterações contratuais obedecerão ao disposto na Minuta Contratual e no artigo 124 e da Lei Federal nº 14.1333/2021.

## CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE

8.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis.

8.2. O reajuste poderá ser utilizado na presente contratação, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses do orçamento estimado, caso necessário, mediante a aplicação do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ou outro de menor valor.





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

8.3. O pedido de reajuste deverá ser pleiteado até o término do contrato ou até a data da prorrogação contratual subsequente.

8.4. A concessão do reajuste será formalizada por despacho da autoridade competente e registrada no contrato por apostilamento.

## CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES

### 9.1. Constituem obrigações da **CONTRATADA/LOCADORA**:

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

II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

III - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - Fornecer ao Locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - Fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias pagas;

VII - Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) ;

VIII - Entregar, em perfeito estado de funcionamento sistema hidráulico e a rede elétrica;

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

X - Nem o locador, cônjuge ou herdeiros, poderão acessar ao prédio locado para a Secretaria Municipal de Assistência Social, sem prévio agendamento e/ou consentimento do Gestor da pasta, nem tão pouco fazer uso do espaço destinado a pátio ou jardim, para realização de qualquer tipo de cultivo ou plantação.

XI- Caso o dono do imóvel, seu cônjuge e herdeiros, precise acessar o imóvel por alguma razão, essa visita deverá ser previamente agendada com 24 horas de antecedência. A solicitação de entrada deve ser realizada por meio de aviso por escrito, seja por Aviso de Recebimento (AR), WhatsApp ou e-mail, notificando a data da visita, sob pena de configurar crime de invasão de domicílio. Em situações emergenciais: se um aviso adequado for proporcionado e em caso de emergência, o proprietário poderá entrar no espaço caso o inquilino esteja presente ou não.

### 10.2. Constituem obrigações da **CONTRATANTE/LOCATÁRIO**

I - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

II - 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 fosse seu ;

III - Restituir o imóvel ao final da vigência da locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e





deteriorações decorrentes do uso normal;

IV - Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do Locador, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/91;

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

VII - Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/91.

VIII - Manter a área externa (pátio e frente) sempre limpos e organizados, livre de ervas daninhas que prejudicam o solo e depreciam o imóvel.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO**

10.1. A gestão e a fiscalização do contrato serão feitas observando as regras da PORTARIA N.º 840, de 03 de Julho de 2024 e DECRETO MUNICIPAL Nº 045, de 31 de Março de 2023.

10.2. A gestão do contrato ficará a cargo do gestor designado e que subscreve o contrato.

10.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal indicado no documento de formalização de demanda e que subscreve o presente contrato.

10.4. As responsabilidades do(s) fiscal(is) são as previstas nos Art. 117 e 118 da Lei Nº 14.133/2021.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO OU EXTINÇÃO DO COTRATO**

11.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133/21.

11.2. A CONTRATADA é obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato e, no caso, de reforma de edifício, o limite para os acréscimos será de 50% (cinquenta por cento).

11.3. Os valores deste contrato poderão ser revisados em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, devendo nesse caso a CONTRATADA protocolizar o pedido de reequilíbrio nos termos do edital.

11.4. O prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro será de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, mediante justificativa.





11.5. A extinção do contrato poderá ser:

11.6. Determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

11.7. Consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, desde que haja interesse da Administração;

11.8. A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

11.9. Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, o contratado será ressarcido pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido e terá direito a aos pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção.

11.10. Os casos de rescisão serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

11.11. A rescisão administrativa ou amigável deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS PENALIDADES

12.1. Sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal previstas na legislação brasileira vigente e da faculdade de rescisão contratual, o Município poderá aplicar sanções de natureza moratória e punitiva à Contratada, diante do não cumprimento das cláusulas contratuais, nos termos previstos no artigo 155 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, garantida a prévia defesa, aplicar à Contratada as seguintes sanções:

**I. advertência**, aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021 aplicado a este certame, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

**II. multa**, que será deduzida dos respectivos créditos, garantia prestada ou cobrados administrativamente ou judicialmente, correspondente a:

1º) **1% (um por cento)** do valor do contrato ou solicitação de fornecimento por dia que exceder ao prazo para entrega do objeto, até o limite de 15% (quinze por cento);

2º) **15% (quinze por cento)** do valor total da proposta, no caso de:

a. dar causa à inexecução parcial do contrato;

b. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

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

d. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;





3º) **20% (vinte por cento)** do valor total da proposta, no caso de:

- a. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- b. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

4º) **30 (trinta por cento)** do valor total da proposta, no caso de:

- a. dar causa à inexecução total do contrato;
- b. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- c. fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- d. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- e. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- f. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

**III. impedimento de licitar e contratar**, que será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021 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 Município de Campos Novos, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

**IV. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**, que será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no subitem anterior, 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.

12.2. A sanção de multa poderá ser cumulada com as demais sanções.

12.3. As sanções de advertência e inidoneidade não são cumulativas entre si, mas poderão ser aplicadas juntamente com as multas e/ou com a Cláusula Penal no caso de rescisão.

12.4. As sanções administrativas somente serão aplicadas mediante regular processo administrativo, assegurada a ampla defesa e o contraditório;

12.5. Independentemente das sanções legais cabíveis, o Licitante ficará sujeito, ainda, à composição das perdas e danos causados à Administração pelo descumprimento das obrigações licitatórias e/ou contratuais.

12.6. Na aplicação da sanção de multa, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

12.7. A aplicação das sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante





ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

12.8. Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o licitante ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

12.9. Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

12.10. Assegurado o direito à defesa prévia e ao contraditório, e após exaurida a fase recursal, a aplicação da sanção será formalizada por despacho motivado, cujo extrato deverá ser publicado no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Santa Catarina (DOM/SC) e encaminhado ao Controle Interno do Município para adoção das providências cabíveis.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – VINCULAÇÃO AO TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO**

13.1. A presente contratação vincula-se ao Processo nº 07/2024/FMAS, Inexigibilidade de Licitação nº 03/2024/FMAS.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

14.1. Aplicam-se à execução deste Contrato a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no que couber, os preceitos de Direito Público e, supletivamente, os Princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de Direito Privado.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO**

14.1. Fica eleito o foro da comarca de Trombudo Central/SC, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir questões oriundas do presente contrato que não puderem ser resolvidas pelas partes.

14.2. E, por estarem justas e contratadas, lavra-se o presente termo de Contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que produza os devidos efeitos, assinado na presença das testemunhas abaixo nomeadas, obrigando-se ao fiel cumprimento de suas obrigações.

Agrolândia/SC, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

\_\_\_\_\_  
JOSÉ CONSTANTE  
Prefeito Municipal

\_\_\_\_\_  
LOCATÁRIO  
CPF Nº

\_\_\_\_\_  
TESTEMUNHA  
CPF Nº

\_\_\_\_\_  
TESTEMUNHA  
CPF Nº

