



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



PROCESSO DE LICITAÇÃO 011/PMSJB/2021
Dispensa nº 003/PMSJB/2021

OBJETO

LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL COM ÁREA TOTAL 1.358,69M², CONTENDO UMA CASA DE ALVENARIA COM DIMENSÃO DE 389,43M², SITUADA NA RUA ANASTÁCIO ESPÍNDOLA, Nº 95, CENTRO, COM O OBJETIVO DE ATENDER AS FINALIDADES PRECÍPUAS DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO BATISTA, SC.

LOCADOR

DON RAFAEL COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 02.539.489/0001-08, com sede na Rua Nereu Ramos, nº 188, Centro, São João Batista, SC, CEP. 88240-000, neste ato representado por Rafaella Andressa Booz Cândido.

JUSTIFICATIVA

A necessidade da presente contratação se justifica para atender as finalidades precípuas da administração pública, especialmente a Secretaria de Educação do Município de São João Batista, SC.

Em consulta ao Patrimônio, foi constatado que a Administração Pública não possui imóvel com as características necessárias para a realização das atividades que justificam a presente contratação.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA 22
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



Assim sendo, foi realizada busca no Município de São João Batista, SC a fim de verificar a existência de um imóvel que atenda às necessidades da administração pública.

FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA DA DISPENSA

A fundamentação da dispensa está contida no inciso X, do artigo 24 da Lei n.º 8.666/93, *ipsis literis*:

"Art. 24. É dispensável a licitação:

X - Para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicione a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

JUSTIFICATIVA DO PREÇO E DA ESCOLHA DO IMÓVEL

A Secretaria Municipal de Educação carece de um espaço harmônico e seguro para realizar seus serviços, reuniões, encontros esses, que geram ações que desempenham um papel fundamental na consolidação e a interatividade quando ao laço social entre as famílias e escolas, desde a realização de festividades comemorativas quanto ao se reunirem para discutirem as necessidades das unidades escolares.

Conforme exposto anteriormente, buscou-se um imóvel com dimensões e características semelhantes com objeto da presente contratação. Após consulta em imobiliárias localizadas no Município de São João Batista, SC, o único imóvel que se enquadrava nas características exigidas e que estava regularizado perante esta municipalidade foi o imóvel registrado sob a matrícula 11.806, no Cartório de Registro Imóveis de São João Batista, SC.

Por outro lado, de acordo com a pesquisa de mercado anexa, o preço de mercado para a locação do imóvel objeto da presente licitação ou similar é de R\$ 2.990,00 (dois mil e novecentos e noventa reais).



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



A Secretaria Municipal de Educação carece de um espaço harmônico e seguro para realizar seus serviços, reuniões, encontros esses, que geram ações que desempenham um papel fundamental na consolidação e a interatividade quando ao laço social entre as famílias e escolas, desde a realização de festividades comemorativas quanto ao se reunirem para discutirem as necessidades das unidades escolares.

PAGAMENTO

O pagamento será efetuado mensalmente, mediante apresentação de Nota Fiscal/recibo.

PRAZO

O prazo de vigência do presente contrato será de 12 (doze) meses.

DOCUMENTOS EXIGIDOS

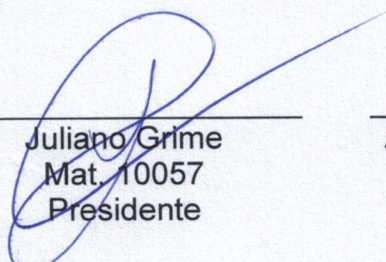
Integram-se a esse processo os documentos do LOCADOR.

RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

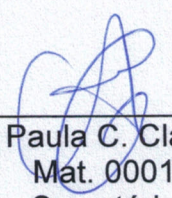
A despesa decorrente da locação do presente imóvel correrá a expensas da seguinte dotação orçamentária: (60) 3.3.90.39.10.00.00.00.00.

São João Batista, 03 de fevereiro de 2021.

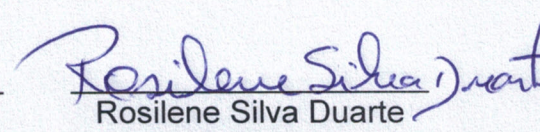
Comissão Permanente de Licitação:



Juliano Grime
Mat. 10057
Presidente



Ana Paula C. Clauberg
Mat. 0001
Secretária



Rosilene Silva Duarte
Mat. 2142
Membro Titular



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
_____/PMSJB/_____/

O MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO BATISTA (SC), pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ nº. 82.925.652/0001-00, com Prefeitura na Praça Deputado Walter Vicente Gomes, nº. 89, Centro, São João Batista (SC), neste ato representado por _____, (cargo), doravante denominado **LOCATÁRIO**, e _____, inscrito no CPF sob o nº _____, residente e domiciliado na _____, nº _____, bairro _____, município de _____, estado de _____, CEP _____, neste ato representado por _____, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem firmar o presente Contrato, decorrente do Processo de Licitação ____/PMSJB/2021 – Dispensa ____/2021, homologado em ____/____/____, mediante sujeição mútua as normas constantes da Lei 8.666/93.

CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato objetiva a LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL COM ÁREA TOTAL 1.358,69M², CONTENDO UMA CASA DE ALVENARIA COM DIMENSÃO DE 389,43M², SITUADA NA RUA ANASTÁCIO ESPÍNDOLA, Nº 95, CENTRO, COM O OBJETIVO DE ATENDER AS FINALIDADES PRECÍPUAS DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO BATISTA, SC.

CLAUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. A presente contratação prescinde de licitação na modalidade Dispensa de Licitação nº 003/PMSJB/2021, com fundamento no art. 24, X, da Lei Federal 8.666/93.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO, REAJUSTE E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1. O valor do aluguel convencionado é de R\$ _____
(_____), mensais, perfazendo o montante de R\$
_____ (_____).

3.2. O valor da locação somente poderá ser reajustado depois de transcorridos 12 meses de efetivo uso do bem pelo LOCATÁRIO, com base no índice IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado) calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas - FGV ou na falta deste pelo índice legal aplicável à espécie e permitido a época.

3.3. O pagamento será efetuado mensalmente, mediante apresentação de Nota Fiscal/recibo.

CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA

4.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar de _____.

4.2. Este contrato poderá ser prorrogado por períodos iguais e sucessivos, quando de interesse dos contratantes (Locador e Locatário), com vista à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração, suficientemente justificado e aprovado pelo (a) Secretário (a) Municipal de Educação.

CLAUSULA QUINTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. A despesa decorrente da locação do presente imóvel correrá a expensas da seguinte dotação orçamentária: (___) _____.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



CLAUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste termo de Contrato;
- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel ou solicitar ao locador mudança com trinta dias de antecedência;
- Auxiliar o LOCADOR na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 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;
- Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 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;
- Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;
- Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;

- Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais perturbações de terceiros;
- Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR.

6.2. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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, de 1991;
- Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA 28
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



- Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação;
- É de responsabilidade do LOCADOR o pagamento de todos e quaisquer encargos tributários incidentes ou relacionados ao bem, objeto do presente instrumento, inclusive IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano e todas as despesas decorrentes da conservação do imóvel.

CLAUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO

7.1. O presente instrumento poderá ser rescindido por iniciativa de qualquer uma das partes, mediante notificação de no mínimo 10 (dez) dias de antecedência.

7.2. Constituem motivos para rescisão:

7.2.1. O descumprimento de qualquer das cláusulas deste Contrato;

7.2.2. A subcontratação total ou parcial do seu objeto;

7.2.3. O comprometimento reiterado de falta na sua execução;

7.2.4. A decretação de falência ou insolvência civil;

7.2.5. Razões de interesse público de alta relevância e amplo conhecimento, devidamente justificadas pela autoridade da Administração e exarada no processo administrativo a que se refere o Contrato;

7.2.6. Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada impeditiva da execução do contrato.

7.3. É direito da Administração, em caso de rescisão administrativa, usar das prerrogativas do art. 77 da Lei 8.666/93.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



CLÁUSULA OITAVA – DA VINCULAÇÃO AO EDITAL DA LICITAÇÃO

8.1. O presente Contrato foi firmado com base nos artigos 54 e 55 da Lei nº 8.666/93 e na Dispensa nº 002/PMSJB/2021.

CLÁUSULA NONA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL A ESTE CONTRATO E AOS CASOS OMISSOS

9.1. As partes declaram-se sujeitas às disposições da Lei Federal 8.666/93 e todas as suas alterações, que será aplicada em sua plenitude a este Contrato, bem como aos casos omissos resultantes desta contratação.

CLAUSULA DÉCIMA – DAS SANÇÕES E PENALIDADES

10.1. Nos termos do art. 86 da Lei n. 8.666/93, fica estipulado o percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor inadimplido, a título de multa de mora, por dia de atraso injustificado na locação do objeto desta dispensa, até o limite de 10% (dez por cento) do valor empenhado.

10.2. Em caso de inexecução total ou parcial, em razão do descumprimento de qualquer das condições avençadas, o locador ficará sujeita às seguintes penalidades nos termos do art. 87 da Lei n. 8.666/93:

10.2.1. Advertência;

10.2.2. Multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato,

10.2.3. Suspensão temporária de participar de licitação e impedimento de contratar com a Administração por prazo não superior a 02 (dois) anos e,

10.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

10.3. As penalidades somente poderão ser relevadas ou atenuadas pela autoridade competente aplicando-se o princípio da proporcionalidade, em razão de circunstâncias fundamentados em fatos reais e comprovados, desde que



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



formuladas por escrito e no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da data em que for oficiada a pretensão da Administração no sentido da aplicação da pena.

10.4. As multas de que trata este item, deverão ser recolhidas pelas adjudicatárias em conta corrente e agência bancária devidamente credenciada pelo município no prazo máximo de 05 (cinco) a contar da data da notificação, ou quando for o caso, cobrada judicialmente.

10.5. As multas de que trata este item, serão descontadas do pagamento eventualmente devido pela Administração ou na impossibilidade de ser feito o desconto, recolhida pela adjudicatária em conta corrente em agência bancária devidamente credenciada pelo município no prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar da notificação, ou quando for o caso, cobrado judicialmente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA PUBLICAÇÃO

11.1. Dentro do prazo legal, contado de sua assinatura, o LOCATARIO providenciará a publicação de resumo deste Contrato no Diário Oficial dos Municípios - DOM.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

12.1. O foro competente para dirimir possíveis dúvidas, após se esgotarem todas as tentativas de composição amigável, e/ou litígios pertinentes ao objeto do presente Termo de Dispensa, independente de outro que por mais privilegiado seja, será o da Comarca de São João Batista, SC.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. Este contrato se sujeita ainda às Leis Municipais inerentes ao assunto.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



13.2. E por estarem devidamente acordados, declaram as partes contratantes aceitarem as disposições estabelecidas nas cláusulas deste instrumento, pelo que passam a assinar, na presença das testemunhas abaixo relacionadas, em (02) duas vias de mesmo teor e igual valor.

São João Batista, _____ de _____ de 2021.

MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO BATISTA
LOCATÁRIO

LOCADOR

Testemunhas:

CPF _____

CPF _____



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA
Praça Deputado Walter Vicente Gomes, 89
CNPJ 82.6925.652/0001-00
(48) 3265-0195 – www.sjbatista.sc.gov.br



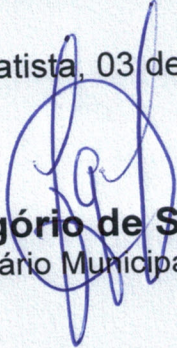
RATIFICAÇÃO

Processo Licitatório 11/PMSJB/2021 - Dispensa 3/2021

Tendo em vista as justificativas apresentadas e a necessidade da locação de imóvel para sede da Secretaria Municipal de Educação e, considerando o parecer jurídico favorável, **RATIFICO** a presente Dispensa, nos termos e condições constantes dos Autos, em face de DON RAFAEL COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA, inscrito no CNPJ nº 05.539.489/0001-08, no valor global de R\$ 35.880,00 (trinta e cinco mil oitocentos e oitenta reais).

Publique-se a presente decisão na imprensa oficial.

São João Batista, 03 de fevereiro de 2021.


Gregório de Souza Filho
Secretário Municipal de Educação