



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



Cód. de Registro de Informação (e-Sfinge): DF250171B20F0986655437F8BB8D060689766281

PROCESSO DE LICITAÇÃO 002/IPRESJB/2022

Dispensa nº 002/IPRESJB/2022

OBJETO

LOCAÇÃO DE UMA SALA COMERCIAL COM ÁREA TOTAL 63,07M², LOCALIZADA NO SEGUNDO PAVIMENTO DO EDIFÍCIO CUNHA, SITUADO NA RUA NEREU RAMOS, CENTRO, SÃO JOÃO BATISTA, COM O OBJETIVO DE ATENDER AS FINALIDADES PRECÍPUAS DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DE SÃO JOÃO BATISTA (IPRESJB).

LOCADORAS

JANAINA BITTENCOURT CUNHA, brasileira, solteira, médica, inscrita no CPF nº 039.875.579-58 e RG nº 4.349.163-4, residente e domiciliado na Rua Nereu Ramos, nº 295, apto 405, Ed. Cunha, Centro, município de São João Batista/SC, CEP 88.240-000 e JACIARA BITTENCOURT CUNHA MARTINI, brasileira, casada, advogada, inscrita no CPF nº 004.996.529-83 e RG nº 3.584.166, residente e domiciliada na Rua Leopoldina Brasil, nº 273, Centro, município de São João Batista/SC, CEP 88.240-000, neste ato representado por MARIA IDESIA BITTENCOURT CUNHA, brasileira, viúva, aposentada, inscrita no CPF nº 300.041.959-49 e RG nº 16/R-559.451, residente e domiciliado na Rua Nereu Ramos, nº 295, apto 404, Ed. Cunha, Centro, município de São João Batista/SC, CEP 88.240-000.



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



JUSTIFICATIVA

Considerando o fato das atividades já estarem sendo realizadas no mesmo edifício, como também, o fato das instalações suprir as necessidades do LOCATÁRIO para uma melhor prestação dos serviços aos seus usuários, inclusive, com acessibilidade aos portadores de necessidades especiais e elevador, próximo às instituições bancárias e possuir câmeras de monitoramento.

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 precípua 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

Conforme exposto anteriormente, a sala comercial já vendo sendo utilizada pelo IPRESJB no mesmo edifício e supri todas as necessidades do LOCATÁRIO. Além disto, conforme avaliações constantes nos autos, não há sala comercial disponível nas imediações para continuidade dos trabalhos.

A título de valores contratuais, o valor mensal da locação do presente contrato será de R\$ 1.598,00 (um mil quinhentos e noventa e oito reais), incluso despesa com água e condomínio.

Assim sendo, conclui-se que o objeto da presente contratação é o mais economicamente viável para a finalidade a que se destina.



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



PAGAMENTO

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

PRAZO

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar de 01 de abril de 2022.

DOCUMENTOS EXIGIDOS

Integram-se a esse processo os documentos das LOCADORAS.

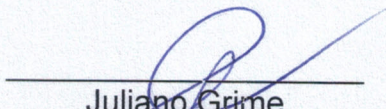
RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

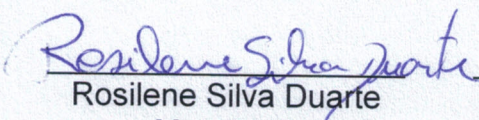
A despesa decorrente da locação do presente imóvel correrá a expensas da seguinte dotação orçamentária:

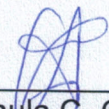
Dotação	Descrição	Recurso
4 – 13.001.09.272.0001.2005.3.3.90.00.00	Funcionamento e manutenção do IPRESJB	0.2.75.2075.0000

São João Batista, 23 de março de 2022.

Comissão Permanente de Licitação:


Juliano Grime
Mat. 10057
Presidente


Rosilene Silva Duarte
Mat. 2142
Secretária


Ana Paula C. Clauberg
Mat. 0001
Membro Titular



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



Cód. de Registro de Informação (e-Sfinge):

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

O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO BATISTA (IPRESJB), inscrito no CNPJ nº 04.545.243/0001-66, neste ato representado por _____, (cargo), doravante denominado **LOCATÁRIO**, e _____, inscrita no CPF sob o nº _____, residente e domiciliado na _____, nº _____, bairro _____, município de _____, Estado de _____, CEP _____, neste ato representado por _____, doravante denominada **LOCADORA**, neste ato representado por _____, resolvem firmar o presente Contrato, decorrente do Processo de Licitação ____/IPRESJB/2022 – Dispensa ____/2022, homologado em ____/____/____, mediante sujeição mútua as normas constantes da Lei 8.666/93.

CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato objetiva a LOCAÇÃO DE UMA SALA COMERCIAL COM ÁREA TOTAL 63,07M², LOCALIZADA NO SEGUNDO PAVIMENTO DO EDIFÍCIO CUNHA, SITUADO NA RUA NEREU RAMOS, CENTRO, SÃO JOÃO BATISTA, COM O OBJETIVO DE ATENDER AS FINALIDADES PRECÍPUAS DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DE SÃO JOÃO BATISTA (IPRESJB).



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



CLAUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. A presente contratação prescinde de licitação na modalidade Dispensa de Licitação nº 002/IPRESJB/2022, com fundamento no art. 24, X, da Lei Federal 8.666/93.

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 01 de abril de 2022.

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA 42
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



CLAUSULA QUINTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

Dotação	Descrição	Recurso
4 - 13.001.09.272.0001.2005.3.3.90.00.00	Funcionamento e manutenção do IPRESJB	0.2.75.2075.0000

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;
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel ou solicitar as locadoras mudança com 30 (trinta) dias de antecedência;
- Auxiliar as LOCADORAS 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;



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



- Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade das LOCADORAS;
- Quando da devolução do imóvel, 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 do imóvel, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância das LOCADORAS, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;
- Comunicar as LOCADORAS 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 das LOCADORAS, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- Pagar as despesas de telefone, internet e de consumo de energia elétrica e gás (se houver);
- Permitir a vistoria do imóvel pelas LOCADORAS 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, em parte ou no seu todo, sem autorização das LOCADORAS.

6.2. DAS OBRIGAÇÕES DAS LOCADORAS

- Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo das LOCADORAS, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA 44
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES



aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (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;

- 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;

- É de responsabilidade das LOCADORAS 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/IPRESJB/2022.

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 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.



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



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 2022.

**IPRESJB
LOCATÁRIO**

LOCADOR

Testemunhas:

CPF _____

CPF _____