



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA**  
Praça Deputado Walter Vicente Gomes, 89  
CNPJ 82.925.652/0001-00  
(48) 3265-0195 – [licita@sjbatista.sc.gov.br](mailto:licita@sjbatista.sc.gov.br)

36

---

## DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

---

Cód. de Registro de Informação (e-Sfinge): 6D7BF0A1837153F401E0CB64245C905A48915D22

# PROCESSO DE LICITAÇÃO 013/FMS/2022

Dispensa nº 002/FMS/2022

### OBJETO

LOCAÇÃO DE ESPAÇO FÍSICO PARA INSTALAÇÃO DO CAPS I - CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL, SITUADO NA RUA AUGUSTO PAULO DURKOP, Nº 60, CENTRO, MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO BATISTA, SC.

### LOCADORA

YASMIN MAURICI FELLER, residente e domiciliado na Rua 265, nº 55, apartamento 901, Meia Praia, município de Itapema, SC, CEP. 88220-000, inscrita no CPF nº 105.145.409-31.

### 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:

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X — para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação.<sup>1</sup>

### JUSTIFICATIVA DO PREÇO E DA ESCOLHA DO IMÓVEL

O trecho legal aponta a necessidade de preenchimento de 03 requisitos, quais sejam: (i) imóvel deve ser destinado ao atendimento das finalidades precípuas da

---

<sup>1</sup> BRASIL. Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993. Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8666cons.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8666cons.htm). Acesso em: 10/03/2022.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA**  
Praça Deputado Walter Vicente Gomes, 89  
CNPJ 82.925.652/0001-00  
(48) 3265-0195 – [licita@sjbatista.sc.gov.br](mailto:licita@sjbatista.sc.gov.br)

27

## DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Administração; (ii) seja realizada avaliação prévia; e (iii) que o preço da locação seja compatível com o mercado.

Quanto ao item “i”, registra-se que finalidade precípua é aquela fundamental para o bem-estar da população. No caso, trata-se de serviços de atenção psicossocial do CAPS, que é para atendimento às pessoas que apresentam intenso sofrimento psíquico.

Registra-se que o Município foi condenado na Ação Civil Pública n. 0900558-53.2016.8.24.0062 para a implantação pretendida, com fundamento na Lei n. 10.216/2001<sup>2</sup> e na Portaria n. 3.088/GM/2011 do Ministério da Saúde<sup>3</sup> e, ainda, Portaria/GM n. 336/2002, com trânsito em julgado em 11/06/2019.

Quanto aos itens “ii” e “iii”, a Administração diligenciou junto a corretores de imóveis com o objetivo de realizar avaliações do imóvel e verificar a compatibilidade do preço solicitado com o de mercado, logo, também resta preenchido.

Insta dizer que o imóvel deve atender às características necessárias e, para isso, vários aspectos devem ser considerados, como, por exemplo, localização, segurança, estado de conservação, etc. No caso prático, levou-se em consideração, principalmente, a localização próxima ao Hospital Monsenhor José Locks e as características da área construída, que permitiu a divisão nos cômodos necessários.

### 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, podendo ser prorrogado, através de termo aditivo.

### DOCUMENTOS EXIGIDOS

Integram-se a esse processo os documentos da LOCADORA.

<sup>2</sup>BRASIL. Lei n. 21.216, de 06 de abril de 2001. Dispõe sobre a proteção e os direitos das pessoas portadoras de transtornos mentais e redireciona o modelo assistencial em saúde mental. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10216.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10216.htm). Acesso em: 10/05/2022.

<sup>3</sup>BRASIL. MINISTÉRIO DA SAÚDE. Portaria n. 3.088/GM/2011. Institui a Rede de Atenção Psicossocial para pessoas com sofrimento ou transtorno mental e com necessidades decorrentes do uso de crack, álcool e outras drogas, no âmbito do Sistema Único de Saúde (SUS). Disponível em: [https://bvsms.saude.gov.br/bvs/saudelegis/gm/2011/prt3088\\_23\\_12\\_2011\\_rep.html](https://bvsms.saude.gov.br/bvs/saudelegis/gm/2011/prt3088_23_12_2011_rep.html). Acesso em: 10/05/2022.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA  
Praça Deputado Walter Vicente Gomes, 89  
CNPJ 82.925.652/0001-00  
(48) 3265-0195 – [licita@sibatista.sc.gov.br](mailto:licita@sibatista.sc.gov.br)



---

## DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

---

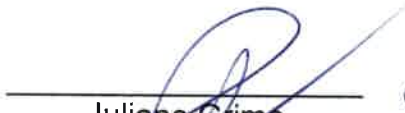
### RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

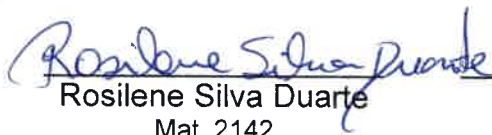
---

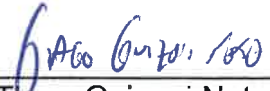
A despesa decorrente da locação do presente imóvel correrá a expensas da seguinte dotação orçamentária: 45 - 08.001.10.302.0004.2093.3.3.90.00.00; Funcionamento e Manutenção do CAPS; 0.1.02.1002.0000.

São João Batista, 17 de maio de 2022.

#### Comissão Permanente de Licitação:

  
\_\_\_\_\_  
Juliano Grime  
Mat. 10057  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Rosilene Silva Duarte  
Mat. 2142  
Secretária

  
\_\_\_\_\_  
Tiago Guizoni Neto  
Mat. 10.881  
Membro Titular



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA  
Praça Deputado Walter Vicente Gomes, 89  
CNPJ 82.925.652/0001-00  
(48) 3265-0195 – [licita@sjbatista.sc.gov.br](mailto:licita@sjbatista.sc.gov.br)

39

## DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

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

# MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Nº \_\_\_\_/FMS/\_\_\_\_

O FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE SÃO JOÃO BATISTA (SC), pessoa jurídica de direito público interno, inscrito sob o CNPJ nº 08.361.788/0001-73, com sede administrativa na Rua Gilson Geraldo Sartori, 411, Centro, São João Batista (SC), neste ato representado pela Secretária Municipal de Saúde, doravante denominada **LOCATÁRIA**, 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**, resolvem firmar o presente Contrato, decorrente do Processo de Licitação \_\_\_\_/FMS/2022 – Dispensa \_\_\_\_/2022, homologado em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, mediante sujeição mútua as normas constantes da Lei 8.666/93.

### CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato objetiva a LOCAÇÃO DE ESPAÇO FÍSICO PARA INSTALAÇÃO DO CAPS I - CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL, SITUADO NA RUA AUGUSTO PAULO DURKOP, Nº 60, CENTRO, 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 002/FMS/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

R 61



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA**  
Praça Deputado Walter Vicente Gomes, 89  
CNPJ 82.925.652/0001-00  
(48) 3265-0195 – [licita@sibatista.sc.gov.br](mailto:licita@sibatista.sc.gov.br)

40

## **DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

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.

4.2. Este contrato poderá ser prorrogado por períodos iguais e sucessivos, quando de interesse dos contratantes (Locadora e Locatário), com vista à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração, suficientemente justificada e aprovada pelo Fundo Municipal de Saúde.

### **CLAUSULA QUINTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

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

### **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 à locadora mudança com trinta dias de antecedência;
- Auxiliar a LOCADORA 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;



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA**  
Praça Deputado Walter Vicente Gomes, 89  
CNPJ 82.925.652/0001-00  
(48) 3265-0195 – [licita@sibatista.sc.gov.br](mailto:licita@sibatista.sc.gov.br)

47

## **DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

- 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 da LOCADORA;
- Quando da devolução do imóvel/espaco 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 do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância da LOCADORA, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;
- Comunicar à LOCADORA 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 da LOCADORA, 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 pela LOCADORA 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 da LOCADORA.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA**  
Praça Deputado Walter Vicente Gomes, 89  
CNPJ 82.925.652/0001-00  
(48) 3265-0195 – [licita@sibatista.sc.gov.br](mailto:licita@sibatista.sc.gov.br)

42

## **DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

### **6.2. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

- Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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;
- 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 da LOCADORA 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**  
Praça Deputado Walter Vicente Gomes, 89  
CNPJ 82.925.652/0001-00  
(48) 3265-0195 – [licita@sibatista.sc.gov.br](mailto:licita@sibatista.sc.gov.br)

43

---

## DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

---

### 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/FMS/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, a LOCADORA 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.

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.

*P* *J*





ESTADO DE SANTA CATARINA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO BATISTA**  
Praça Deputado Walter Vicente Gomes, 89  
CNPJ 82.925.652/0001-00  
(48) 3265-0195 – [licita@sibatista.sc.gov.br](mailto:licita@sibatista.sc.gov.br)

44

## DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

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.

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.

\_\_\_\_\_  
**FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE  
LOCATARIO**

\_\_\_\_\_  
**LOCADORA**

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
CPF \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
CPF \_\_\_\_\_

*[Handwritten signatures and initials]*