



**Prefeitura Municipal de Braço do Trombudo**

**Fone/Fax : (47) 3547-0179 / 3547-0232**

**gabinete@bracodotrombudo.sc.gov.br**

**Praça da Independência, 25- Centro – 89178-000 – Braço do Trombudo – Santa Catarina**

**CNPJ 95.952.230/0001-67**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 02/2024 FMAS  
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 02/2024 FMAS**

O **MUNICÍPIO DE BRAÇO DO TROMBUDO/SC**, inscrito no CNPJ sob o n.º 95.952.230/0001-67, sede nesta cidade, na Praça da independência, 25, Centro, neste ato representado por sua Prefeita Municipal em Exercício Senhora **MARCIA VERMOEHLN FELIPE**, no uso de suas atribuições legais, comunica a Inexigibilidade de Licitação, conforme objeto a seguir especificado, de acordo com a Lei n.º 14.133/21, considerando as justificativas e disposições legais abaixo fixadas.

**1 DO OBJETO:**

O presente processo tem como objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DENTRO DO PROGRAMA ALUGUEL SOCIAL EM FAVOR DA SRA. A.P.L., CONFORME ESPECIFICAÇÕES DO EDITAL E SEUS ANEXOS**. Tudo de acordo com os termos abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

**2 DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:**

O objeto pretendido pela Administração se caracteriza em hipótese inexigibilidade, amparado no art. 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021:

*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.*

Observando a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e alterações:

*Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:*

*[...]*

*XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.*



**Prefeitura Municipal de Braço do Trombudo**

**Fone/Fax : (47) 3547-0179 / 3547-0232**

**gabinete@bracodotrombudo.sc.gov.br**

**Praça da Independência, 25- Centro – 89178-000 – Braço do Trombudo – Santa Catarina**

**CNPJ 95.952.230/0001-67**

### **3 DAS JUSTIFICATIVAS**

A contratação por inexigibilidade é necessária frente a real necessidade da Locação de Imóvel dentro do Programa Aluguel Social, em favor da Sra. A.P.L., para o período de 06 (seis) meses, considerando os termos contidos no Relatório Social da Assistente Social no qual constam informações que a família da favorecida pela presente locação no momento se encontra em situação de vulnerabilidade socioeconômica e problemas de saúde.

### **4 DA CONTRATADA**

**LUAN EDUARDO MONTEIRO**, pessoa física, inscrita no CPF n. °109.276.769-07 e RG n° 6189356 SSP/SC, residente e domiciliado a Rua Alberto Koepsel, s/n – Três Barras, Município de Agrolândia/SC.

#### **4.1 DA RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA**

Não consta orçamento para esta contratação, considerando que a família já reside neste imóvel, mudar para um novo local pode implicar em custos adicionais, sendo financeiramente inviável para a família.

#### **4.2 DOS REQUISITOS HABILITATÓRIOS**

Nos procedimentos administrativos para contratação, deve-se observar os requisitos de habilitação estabelecidos no art. 62 da Lei n. ° 14.133/21.

Resta deixar consignado que a contratada demonstrou habilmente sua habilitação, através da apresentação das certidões negativas, as quais estão impressas e anexas ao processo administrativo.

### **5 DO VALOR, FORMA DE PAGAMENTO E VIGÊNCIA.**

A contratação será no valor total de R\$3.000,00 (três mil reais) a serem pagos mensalmente em 06 (seis) parcelas no valor de R\$500,00 (quinhentos reais)

O prazo de vigência da contratação é de 06 (seis) meses, contados a partir da assinatura do contrato, na forma do art. 105 e seguintes da Lei n. ° 14.133/2021, bem como do Decreto Municipal n. °126/2023, podendo ser prorrogado de acordo com a necessidade da Administração, nos termos da Lei.

### **6 DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes da presente contratação encontram-se amparados nos recursos orçamentários previstos para o ano de 2024.

**5**

**10.001.08.244.0009.2054.3.3.90.00.00**

**Manutenção das Atividades Comunitárias**

**1.500.0000.000000 - Recursos Ordinários**



**Prefeitura Municipal de Braço do Trombudo**

**Fone/Fax : (47) 3547-0179 / 3547-0232**

**gabinete@bracodotrombudo.sc.gov.br**

**Praça da Independência, 25- Centro – 89178-000 – Braço do Trombudo – Santa Catarina**

**CNPJ 95.952.230/0001-67**

## **7 DO FORO**

O foro competente para dirimir possíveis dúvidas pertinentes ao objeto da presente INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, independente de outro que por mais privilegiado seja, será o da Comarca de Trombudo Central/SC.

## **8 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Integram o presente Edital:

- Anexo I - Minuta do Contrato.

## **9 DA AUTORIZAÇÃO**

Pelo exposto, inobstante o interesse em contratar pela administração municipal, pelas razões já mencionadas, diante da análise da Assessoria Jurídica (parecer anexo à parte) de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento, demonstra-se a possibilidade a validade jurídica para escolha de tal ato administrativo.

Considerando o exposto, os princípios da razoabilidade, economicidade e supremacia do interesse público, acolho as justificativas da Inexigibilidade de licitação para a referida contratação e a ratifico, encaminhando-se os autos para as providências de estilo.

Braço do Trombudo, 15 de março de 2024.

**Marcia Vermoehlen Felipe**  
**Prefeita Municipal em Exercício**



Prefeitura Municipal de Braço do Trombudo

Fone/Fax : (47) 3547-0179 / 3547-0232

gabinete@bracodotrombudo.sc.gov.br

Praça da Independência, 25- Centro – 89178-000 – Braço do Trombudo – Santa Catarina

CNPJ 95.952.230/0001-67

**PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 02/2024 FMAS  
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 02/2024 FMAS**

**ANEXO I – MINUTA DO CONTRATO**

Pelo presente instrumento particular de locação, de um lado XXX, de ora em diante chamado simplesmente de LOCADOR, e do outro lado XXX, de ora em diante chamado simplesmente de LOCATÁRIO e como INTERVENIENTE o MUNICÍPIO DE BRAÇO DO TROMBUDO, através do FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, tudo de conformidade com o processo de inexigibilidade de licitação, celebram entre si o presente contrato, que se regerá pela Lei Federal n.º 14.133/21, na forma do disposto em seu artigo 74, V, e pelas cláusulas a seguir estipuladas:

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. O presente processo tem como objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DENTRO DO PROGRAMA ALUGUEL SOCIAL EM FAVOR DA SRA. A.P.L., CONFORME ESPECIFICAÇÕES DO EDITAL E SEUS ANEXOS**. Tudo de acordo com os termos abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

2.1 O LOCADOR obriga-se a:

2.1.1. Garantir que não existam impedimentos de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação;

2.1.2. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.1.3. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica, bem como apresentar ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

2.1.4. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

2.1.5. Manter, durante toda a execução deste Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação (artigo 92, XVI, da Lei n.º 14.133/21);

2.1.6. Providenciar a imediata correção de quaisquer deficiências apontadas pelo LOCATÁRIO, relativas à execução do objeto deste Contrato;

2.1.7. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

- a. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;



**Prefeitura Municipal de Braço do Trombudo**

**Fone/Fax : (47) 3547-0179 / 3547-0232**

**gabinete@bracodotrombudo.sc.gov.br**

**Praça da Independência, 25- Centro – 89178-000 – Braço do Trombudo – Santa Catarina**

**CNPJ 95.952.230/0001-67**

- f. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

2.1.8. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

3.1. O LOCATÁRIO/MUNICÍPIO obrigar-se a:

3.1.1. Pagar o aluguel no prazo estipulado neste contrato;

3.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

3.1.3. Manter o imóvel locado em estado de conservação e limpeza adequados para assim restituí-lo ao LOCADOR quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua exclusiva conta as despesas necessárias para este fim, as que se referem a conservação da pintura, portas e fechaduras, instalações elétricas, torneiras e demais condições identificadas antes da ocupação do local;

3.1.4. Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar os eventuais defeitos existentes;

3.1.5. No caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo LOCADOR, repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado, seu estado primitivo, não podendo exigir do LOCATÁRIO, qualquer indenização;

3.1.6. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.7. Poderá realizar as modificações ou benfeitorias necessárias, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

3.1.8. Na entrega do imóvel, verificando-se a infração pelo LOCATÁRIO de quaisquer das cláusulas que se compõe este contrato, e que o imóvel necessite de algum reparo ou reforma, ficará o mesmo LOCATÁRIO pagando o aluguel até a entrega das chaves;

3.1.9. Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto referente ao espaço efetivamente locado;

3.1.10. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

3.1.11. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao LOCADOR, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas.



**Prefeitura Municipal de Braço do Trombudo**

**Fone/Fax : (47) 3547-0179 / 3547-0232**

**gabinete@bracodotrombudo.sc.gov.br**

**Praça da Independência, 25- Centro – 89178-000 – Braço do Trombudo – Santa Catarina**

**CNPJ 95.952.230/0001-67**

#### **4. CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO, DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE**

4.1. Importa o presente Contrato no valor total de R\$XXX a serem pagos mensalmente em 03 (três) parcelas no valor de R\$XXX para a execução do seu objeto, conforme previsto nas Cláusulas Primeira e Segunda.

4.2. O pagamento será efetuado mediante crédito em conta corrente do LOCADOR, que uma vez efetivado dar-se-á por liquidada a obrigação.

4.3. O pagamento será efetuado até 15 (quinze) dias após o adimplemento da obrigação, mediante apresentação pelo LOCADOR.

4.4. Será descontado de pagamento devido pelo LOCATÁRIO o valor de eventual multa imposta ao LOCADOR em razão de infração ocorrida durante o contrato.

4.5. O índice a ser adotado para critério do reajuste será O Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), salvo se o LOCADOR utilizar de índice menos oneroso para o LOCATÁRIO, admitindo-se, ainda, a livre negociação entre as partes, sempre no sentido de se obter preço mais vantajoso para a Administração, em atenção aos princípios da eficiência e da economicidade.

4.6. O reajuste não se operará automaticamente e dependerá de solicitação expressa da LOCADOR, no prazo máximo de 30 dias, contado do termo final do período anual.

4.7. Caso não seja observado o prazo acima, o reajuste somente surtirá efeitos a partir da data em que efetivamente for veiculado o requerimento por meio do Protocolo.

4.8. Em qualquer hipótese, o reajuste será calculado considerando, no máximo, a variação do índice acumulado desde a apresentação da proposta de preços ou do último reajuste concedido.

#### **5. CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA E DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

5.1. O prazo de vigência do presente contrato será de XXX meses, contado da assinatura, incluindo-se o dia de início, podendo ser prorrogado de acordo com a necessidade da Administração, na forma do art. 105 e seguintes da Lei n.º 14.133/2021, bem como do Decreto Municipal n.º126/2023.

5.2. O presente Contrato poderá, a critério do LOCATÁRIO e atendendo aos pressupostos de conveniência e oportunidade administrativas, ser alterado nos termos da Lei n.º 14.133/21.

#### **6. CLÁUSULA SEXTA - DA FISCALIZAÇÃO**

6.1. Durante a execução do objeto do Contrato, fica reservada ao LOCATÁRIO, a autonomia para resolver, dirimir e decidir todos e quaisquer casos ou dúvidas que venham a surgir e/ou fugir da rotina, ou que não tenham sido previstos neste contrato.

6.2. O LOCADOR deverá acatar a fiscalização do LOCATÁRIO quanto ao acompanhamento do cumprimento das obrigações pactuadas, prestando-lhe todos os esclarecimentos solicitados, bem como atendendo a todas às solicitações de informações.

6.3. O Gestor do referido contrato será a Secretária de Saúde e Assistência Social Sra. Daniela Prada Mugge e a Fiscal será a Sra. Tainá Naiane Vicente Vieira.



**Prefeitura Municipal de Braço do Trombudo**

**Fone/Fax : (47) 3547-0179 / 3547-0232**

**gabinete@bracodotrombudo.sc.gov.br**

**Praça da Independência, 25- Centro – 89178-000 – Braço do Trombudo – Santa Catarina**

**CNPJ 95.952.230/0001-67**

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PENALIDADES**

7.1. Sem prejuízo das perdas e danos e das multas cabíveis nos termos da lei civil, pelo atraso injustificado ou inexecução total ou parcial do objeto, o LOCADOR ficará sujeito às sanções administrativas descritas abaixo, naquilo que couber, garantida a prévia defesa, de acordo com a Lei n.º 14.133/21:

I. advertência;

II. multa de mora, no percentual de 1 % (um por cento) por dia útil de atraso injustificado no adimplemento da obrigação calculada sobre o valor contratual atualizado correspondente à parcela de execução em atraso, até o máximo de 10 % (dez por cento) do valor do presente Contrato;

III. multa pela inexecução total ou parcial do Contrato, graduável conforme a gravidade da infração, no percentual máximo de 10 % (dez por cento) do valor total do Contrato ou do empenho;

IV. impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal, pelo prazo máximo de até 02 (dois) anos;

V. declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

7.2. As multas previstas no item 7.1, II e III, podem ser aplicadas isoladamente ou em conjunto com qualquer das demais penalidades e têm o objetivo de reprimir, em especial, condutas que tenham gerado dano ou de imprimir maior proporcionalidade entre a conduta praticada e a resposta da Administração, em especial nos casos de reincidência.

## **8. CLÁUSULA OITAVA - DA EXTINÇÃO**

8.1. O LOCATÁRIO poderá extinguir o presente Contrato, assegurados o contraditório e a ampla defesa, caso ocorram quaisquer das hipóteses previstas no art. 137 da Lei n.º 14.133/21, por ato unilateral e escrito, na forma do art. 138, I e §1º, da mesma Lei.

8.2. Quando a extinção ocorrer com base no art. 137, §2º, sem que haja culpa do LOCADOR, será esta ressarcida dos prejuízos regularmente comprovados, na forma do art. 138, §2º, II, da Lei n.º 14.133/21.

8.3. A extinção do Contrato poderá ocorrer, também, de forma amigável, nos termos do artigo 138, II, da Lei n.º 14.133/21.

## **9. CLÁUSULA NOVA - DA PROTEÇÃO DOS DADOS PESSOAIS**

9.1. O LOCATÁRIO e o LOCADOR se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, informados como condição para participar de processo licitatório ou ser contratado pela Administração.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA DESPESA**

10.1. As despesas decorrentes deste Contrato correrão à conta do orçamento do exercício de 2024.

**5**

**10.001.08.244.0009.2054.3.3.90.00.00**

**Manutenção das Atividades Comunitárias**





**Prefeitura Municipal de Braço do Trombudo**

**Fone/Fax : (47) 3547-0179 / 3547-0232**

**gabinete@bracodotrombudo.sc.gov.br**

**Praça da Independência, 25- Centro – 89178-000 – Braço do Trombudo – Santa Catarina**

**CNPJ 95.952.230/0001-67**

## **1.500.0000.000000 - Recursos Ordinários**

### **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

11.1. 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 do artigo 578 do Código Civil.

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

Parágrafo Segundo: O Locatário fica desde já, autorizado a realizar as benfeitorias necessárias, cujas despesas serão deduzidas do aluguel. Em relação as benfeitorias úteis, desde que autorizadas pela Locadora, e que não forem possíveis de serem levantadas, poderão igualmente serem deduzidas do aluguel.

### **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO E CONDIÇÕES GERAIS**

12.1. O presente termo de contrato é ajustado independentemente de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n.º 14.133/21, conforme justificativa constante do processo.

12.2. Os casos omissos serão resolvidos à luz da Lei n.º 14.133/2021, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito.

### **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO**

13.1. O foro do presente Contrato será o da Comarca de Trombudo Central/SC, excluído qualquer outro.

E, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente Instrumento contratual em 03 (três) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo.

Braço do Trombudo/SC, 15 de março de 2024.

\_\_\_\_\_  
**XXX**  
LOCADOR

\_\_\_\_\_  
**XXX**  
LOCATÁRIO

\_\_\_\_\_  
PREFEITURA DE BRAÇO DO TROMBUDO  
Nildo Melmestet  
Prefeito Municipal  
INTERVENIENTE

\_\_\_\_\_  
SECRETARIA DE SAUDE E ASSIST. SOCIAL  
Daniela Prada Mugge  
Secretária Municipal de Saúde e Ass. Social  
INTERVENIENTE





**Prefeitura Municipal de Braço do Trombudo**

**Fone/Fax : (47) 3547-0179 / 3547-0232**

**gabinete@bracodotrombudo.sc.gov.br**

**Praça da Independência, 25- Centro – 89178-000 – Braço do Trombudo – Santa Catarina**

**CNPJ 95.952.230/0001-67**

**Testemunhas:**

---

Tainá Naiane Vicente Vieira.  
CPF 124.046.299-99

---

Mario Sergio Beregaray Salomão  
CPF 997.355.120-68

---

Thaysa Nayara da Rosa  
Ass.Jurídico – OAB/SC 47.535