



PREFEITURA DE GUARAMIRIM

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 34/2025 – FMS PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 20/2025 – FMS

Termo de Contrato que entre si celebram o **Município de Guaramirim**, e a **Sra. Rúbia Kinas**, tendo por objeto a **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA IZIDIO CARLOS PEIXER, Nº595, BAIRRO ILHA DA FIGUEIRA, CIDADE DE GUARAMIRIM-SC.**

A Prefeitura Municipal de Guaramirim, neste ato denominado CONTRATANTE, com sede na Rua 28 de Agosto, nº. 2042, Centro, Guaramirim-SC, através do Fundo Municipal de Saúde, inscrito no CNPJ sob o nº 11.293.409/0001-60, com sede na Rua Henrique Friedmann, 155, Centro, Município de Guaramirim, Estado de Santa Catarina, representado pelo Prefeito Municipal, o Sr. **Adriano Marcel Zimmermann**, no uso da atribuição que lhe confere poderes, e do outro lado, a **Sra. RÚBIA KINAS**, inscrita no CPF nº 481.600.599-49, residente e domiciliado na rua Avenida Izídio Carlos Peixer, nº 595, bairro Ilha da Figueira, município de Guaramirim, estado de Santa Catarina, CEP: 89.270-000, doravante denominada simplesmente Locadora, resolvem celebrar o presente Contrato, decorrente do Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 20/2025 – FMS, regido pela Lei nº 14.133, de 1 de abril de 2021, e suas alterações posteriores, vigente e pertinente à matéria, pelo Termo de Referência, pelo Termo de Justificativa, e mediante cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:

1.1. O objeto do presente Contrato consiste na **LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NO LADO PAR DA AVENIDA IZÍDIO CARLOS PEIXER, Nº 595, BAIRRO ILHA DA FIGUEIRA, CIDADE DE GUARAMIRIM, ESTADO DE SANTA CATARINA, CEP 89.276-260, MÓVEL ESTE COM MATRÍCULA Nº 24.552, DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARAMIRIM/SC, LOCAL ONDE JÁ SE ENCONTRA INSTALADA A ESTRATÉGIA DE SAÚDE DA FAMÍLIA DO BAIRRO ILHA DA FIGUEIRA, CONTENDO 156,20M2, ASSIM ATENDENDO ÀS NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO DIRETA DO MUNICÍPIO DE GUARAMIRIM.**

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DOCUMENTAÇÃO CONTRATUAL, DA VINCULAÇÃO E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

2.1. Fazem parte deste Contrato, os seguintes documentos, cujo teor é de conhecimento das partes: Termo de Referência, Termo de Justificativa, Termo de Homologação, além das normas e instruções legais vigentes no país, que lhe forem atinentes.

2.2. O presente Contrato vincula-se ao Termo de Referência, Termo de Justificativa, sujeitando-se o Locador e a Locatária à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e ao disposto na Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR:

3.1. O preço do Contrato tem como certo e ajustado o valor mensal de **R\$ 3.000,00 (três mil reais)**, correspondente ao objeto total descrito e caracterizado na cláusula primeira do presente instrumento, sendo o valor para o período de 12 (doze) meses de **R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)**.

3.2. Em eventual prorrogação contratual após transcurso de 12 (doze) meses, e independentemente de pedido da locadora, os preços iniciais serão reajustados, com base no Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M).



PREFEITURA DE GUARAMIRIM

3.3. A revisão de preços só será admitida no caso de comprovação do desequilíbrio econômico-financeiro, por meio de planilha de custos demonstrativa da majoração e após a realização de novas avaliações imobiliárias.

3.4. O Locatário terá o prazo de 30 (trinta) dias para análise dos pedidos de revisão recebidos.

CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

4.1 - As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta do orçamento Fiscal Vigente, cuja(s) fonte(s) de recurso(s) tem a seguinte classificação:

Órgão 12 – Fundo Municipal de Saúde de Guaramirim
Unidade 1 – Fundo Municipal de Saúde de Guaramirim
Ação 2035 – Manutenção das Atividades das Unidades Básicas e Ambulatorial
Vínculo 15001002 – Recursos não vinculados de Impostos - Saúde
Subelemento 33390 3615 – Locação de Imóveis

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO:

5.1. O pagamento será efetuado através da Secretaria de Administração e Finanças da Prefeitura Municipal de Guaramirim, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, após a liquidação da documentação fiscal, devidamente atestada por servidor competente.

5.2. O pagamento será realizado em favor do Locador mediante ordem bancária, em instituição financeira por ele indicada. Para tanto, deverão ser informados, de forma expressa, o nome do banco, o número da agência, a localidade e o número da conta corrente, a qual deverá estar vinculada ao CPF ou CNPJ do próprio Locador.

5.3. Em caso de devolução de documentação fiscal para correção, o prazo para pagamento fluirá a partir de sua reapresentação.

5.4. Ocorrendo atraso no pagamento, os valores serão corrigidos monetariamente pelo índice da taxa Selic, ou outro que vier a substituí-lo.

CLÁUSULA SEXTA - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO:

6.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data de **01/11/2025** e encerramento em **01/11/2026**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado.

6.2. O contrato de locação poderá ser prorrogado mediante termo aditivo, desde que as partes manifestem expressamente a intenção de prorrogar o contrato antes de seu término, observando-se o que dispõe a Lei nº 14.133 e suas alterações posteriores.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO:

7.1. A presente locação destina-se exclusivamente para uso da Estratégia de Saúde da Família do bairro Ilha da Figueira. À Locatária também não será permitido emprestar, ceder ou sublocar o imóvel objeto da presente locação, sem prévia e expressa anuência do Locador.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADORA:

8.1. A Locadora fica obrigada:

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



PREFEITURA DE GUARAMIRIM

- 8.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- 8.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 8.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 8.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 8.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 8.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 8.1.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;
- 8.1.10. Entregar em perfeito estado de funcionamento a infraestrutura, como por exemplo os sistemas de **condicionadores de ar e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 8.2. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 8.2.1. 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;
- 8.2.2. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

9.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 9.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 9.1.2. 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;
- 9.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR.
- 9.1.3. 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;
- 9.1.4. 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;
- 9.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 9.1.4.2. 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 do imóvel/espço 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.



PREFEITURA DE GUARAMIRIM

13.6. Por fim, o Locatário declara que vistoriou o imóvel, estando ele em perfeitas condições de uso, responsabilizando-se por todo e qualquer dano, ou alteração que nele ocorrer, no curso do contrato de locação.

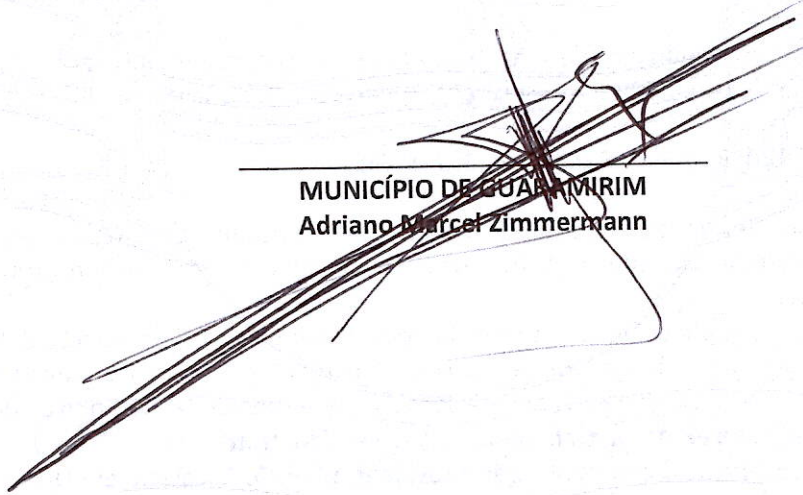
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO:

14.1. As partes contratantes elegem o Foro da Comarca de Guaramirim, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir questões resultantes da ou relativas à aplicação deste Contrato ou execução do ajuste, não resolvidos na esfera administrativa.

E, por estarem acordes, declaram as partes aceitarem todas as disposições estabelecidas nas cláusulas do presente Contrato, bem como observar fielmente outras disposições legais e regulamentares pertinentes, firmando-o em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Guaramirim (SC), 14 de outubro de 2025.


Rúbia Kinas
CPF nº 481.600.599-49


MUNICÍPIO DE GUARAMIRIM
Adriano Marcel Zimmermann



PREFEITURA DE GUARAMIRIM

CARTA DE ANUÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Eu, **LOURI HARDT KINAS**, brasileira, viúva, aposentada, inscrita no CPF sob o nº 015.142.629-59, residente e domiciliada na Avenida Izídio Carlos Peixer, n. 595, Ilha da Figueira, Guaramirim-SC, declaro para os devidos fins, e para que produza seus efeitos legais, que:

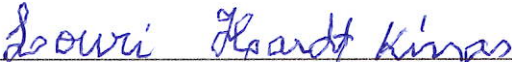
Sou usufrutuária do imóvel localizado na Avenida Izídio Carlos Peixer, matriculado sob nº 24.552 no Registro de Imóveis de Guaramirim, CEP 89.270-000.

Estou ciente e de pleno acordo com a locação do referido imóvel, a ser firmada pelo(a) seu(sua) proprietário(a), Sr.(a) **RÚBIA KINAS**, conforme os termos do Contrato de Locação nº 34/2025 – FMS a ser celebrado com o **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE GUARAMIRIM**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.293.409/0001-60.

Manifesto, de forma espontânea, livre e consciente, minha expressa anuência para que o imóvel seja alugado, sem qualquer oposição de minha parte, autorizando a sua destinação para instalação da unidade Estratégia de Saúde da Família (ESF) do bairro Ilha da Figueira, por minha livre e espontânea vontade e para que não haja nenhuma interferência ou impedimento por minha parte.

Declaro, ainda, estar ciente de todas as condições estabelecidas no contrato de locação a ser celebrado, não me opondo a quaisquer cláusulas ou condições que o vinculem.

Guaramirim, 14 de outubro de 2025.


Louri Hardt Kinas
CPF nº 015.142.629-59

