



ESTADO DE SANTA CATARINA
Município de Jaraguá do Sul

INEXIGIBILIDADE Nº 015/2026-FMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Jaraguá do Sul (SC), na data da assinatura.

Do Agente de Contratação
Ao Exmo. Senhor Prefeito

OBJETO: Locação de terreno localizado na Rua Bertha L. Kassner, S/N, Bairro Vila Baependi, Jaraguá do Sul, destinado à utilização como estacionamento para atendimento das demandas do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), conforme especificações constantes no Anexo I – Termo de Referência.

LOCADORA: BAUCO EMPREENDIMENTOS LTDA.
CNPJ: 14.475.737/0001-75

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE JARAGUÁ DO SUL através do FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL-FMAS

VALOR: A **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** mensalmente, a importância de R\$ 3.370,00 (três mil trezentos e setenta reais), perfazendo o total de R\$ 80.880,00 (oitenta mil oitocentos e oitenta reais) para o período de 24 (vinte e quatro) meses.

PAGAMENTO: O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias do mês seguinte ao vencido, mediante a apresentação de recibo pela **LOCADORA**.

A **LOCADORA** deverá apresentar, juntamente com a nota fiscal instrumento de cobrança equivalente, a seguinte documentação, dentro do seu prazo de validade:

- a) comprovante da regularidade para com a Fazenda Federal;
- b) comprovante da regularidade para com a Fazenda Estadual;
- c) comprovante da regularidade para com a Fazenda Municipal;
- d) comprovante da regularidade para com o FGTS;
- e) comprovante da regularidade para com a Justiça do Trabalho;
- f) comprovante da regularidade para com a Justiça – Certidão de Falências;
- g) comprovante da regularidade para com a CGU; e
- h) comprovante da regularidade para com a CEIS.

Os comprovantes de regularidade somente serão aceitos com prazo de validade determinado no documento ou com data de emissão não superior a 180 (cento e oitenta) dias;

Todos os documentos apresentados para os pagamentos deverão conter o mesmo CNPJ constante na proposta que originou este contrato.

PRAZO DE EXECUÇÃO E REAJUSTE: O prazo de execução da locação será de 24 (vinte e quatro) meses, com início no primeiro dia útil após a assinatura do contrato no Sistema Eletrônico



de Informações (SEI). Esse prazo poderá ser prorrogado ou rescindido unilateralmente pelo Município, mediante acordo entre as partes e conforme as condições previstas nos artigos 105, 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, por razões de interesse público.

O prazo de vigência da contratação terá início no primeiro dia útil subsequente à assinatura do contrato no Sistema Eletrônico de Informações (SEI) ou à emissão da autorização de fornecimento, encerrando-se 60 (sessenta) dias após o término da execução dos serviços, podendo ser prorrogado nos termos dos artigos 105, 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

A prorrogação estará condicionada à avaliação do Gestor do Contrato, que deverá fundamentar sua decisão com base no Histórico de Gestão do Contrato, nos princípios da necessidade, economicidade e oportunidade da contratação, além de outros aspectos relevantes. Caso seja aprovada, a prorrogação será formalizada por meio de termo aditivo.

Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do Laudo de Avaliação do Imóvel nº 6258/2026 (SEI nº 1790717).

Após 12 (doze) meses, os preços serão reajustados automaticamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), calculado pelo IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

LOCAL DE EXECUÇÃO: Realizar-se-á em terreno com área total de 1.327,69m², composto da matrícula MI nº 28.345, situado à Rua Bertha L. Kassner, S/N – Bairro Baependi – Jaraguá do Sul – SC, CEP 89256-025, para utilização como estacionamento do CREAS.

FUNDAMENTO LEGAL: Artigo nº 74, inciso V, da Lei 14.133/2021 c/c Decreto Municipal nº 19.330/2025 e suas alterações.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: As despesas decorrentes do objeto desta contratação correrão por conta das dotações orçamentárias dos exercícios correspondentes, sendo o de 2026 como segue:

Classif. Funcional programática	Projeto/atividade	Descrição da Natureza da Despesa	Dotação Orçamentária
16.001.08.244.0855.2906	Proteção Social Especial Média e Alta Complexidade	3.3.90	24

JUSTIFICATIVAS:

CONSIDERANDO o teor do termo de referência (anexo I), anexo deste.

CONSIDERANDO que atualmente, o imóvel ao lado do terreno é utilizado para o funcionamento de unidade do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), a qual será transferida para novo endereço, sendo o espaço destinado à instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).



ESTADO DE SANTA CATARINA
Município de Jaraguá do Sul

CONSIDERANDO que a contratação visa assegurar a continuidade da prestação dos serviços prestados pelo CREAS, especialmente os atendimentos à população em situação de vulnerabilidade social, demandando fluxo frequente de usuários, o que intensifica a problemática relacionada à insuficiência de estacionamento.

CONSIDERANDO que a Administração não tem estrutura própria para atender essa demanda.

CONSIDERANDO que a escolha do imóvel de Matrícula MI nº 28.345 se deu por conta de possuir estrutura que possibilita a organização adequada do estacionamento, garantindo melhores condições de acesso, segurança e apoio às atividades desenvolvidas, atendendo às necessidades operacionais do serviço socioassistencial.

CONSIDERANDO que a localização do imóvel facilita o acesso da população usuária, que a sua localização é estratégica e a infraestrutura é compatível com as atividades socioassistenciais desenvolvidas pela unidade.

CONSIDERANDO que a presente contratação está fundamentada na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, informa-se que o objeto em questão será contratado com fulcro no art. 74, inciso V, da referida Lei:

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.

Ressalta-se, ainda, que a empresa a ser contratada atende aos requisitos de habilitação previstos no Decreto Municipal nº 19.330/2025.

Diante do exposto, encaminhamos o processo para a decisão de Vossa Excelência e a autorização ou não da contratação do objeto.

Odir Junior Almeida Goulart
Agente de Contratação



ESTADO DE SANTA CATARINA
Município de Jaraguá do Sul

AUTORIZAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

Diante da solicitação e das exposições apresentadas pelo Agente de Contratação, declaro inexigível a Licitação nº 015/2026-FMAS, cujo objeto consiste na locação de terreno com área de 1.327,69m², composto da matrícula nº 28.345, situado à Rua Bertha L. Kassner, S/N, Bairro Vila Baependi – Jaraguá do Sul – SC, destinado ao funcionamento do estacionamento do CREAS. A presente contratação tem como fundamento o art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

AUTORIZO e HOMOLOGO a contratação direta com a empresa **BAUCO EMPREENDIMENTOS LTDA. (CNPJ: 14.475.737/0001-75)**, recomendando-se a observância das demais providências legais cabíveis.

Jaraguá do Sul (SC), na data da assinatura.

JOSÉ JAIR FRAZNER
Prefeito



ESTADO DE SANTA CATARINA
Município de Jaraguá do Sul

RATIFICAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 015/2026-FMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL-FMAS

OBJETO: Locação de terreno localizado na Rua Bertha L. Kassner, S/N, Bairro Vila Baependi, Jaraguá do Sul, destinado à utilização como estacionamento para atendimento das demandas do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), conforme especificações constantes no Anexo I – Termo de Referência.

LOCADORA: BAUCO EMPREENDIMENTOS LTDA.

CNPJ: 14.475.737/0001-75

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE JARAGUÁ DO SUL através do FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL-FMAS

VALOR: A **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** mensalmente, a importância de R\$ 3.370,00 (três mil trezentos e setenta reais), perfazendo o total de R\$ 80.880,00 (oitenta mil oitocentos e oitenta reais) para o período de 24 (vinte e quatro) meses.

PAGAMENTO: O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias do mês seguinte ao vencido, mediante a apresentação de recibo pela **LOCADORA**.

A **LOCADORA** deverá apresentar, juntamente com a nota fiscal instrumento de cobrança equivalente, a seguinte documentação, dentro do seu prazo de validade:

- a) comprovante da regularidade para com a Fazenda Federal;
- b) comprovante da regularidade para com a Fazenda Estadual;
- c) comprovante da regularidade para com a Fazenda Municipal;
- d) comprovante da regularidade para com o FGTS;
- e) comprovante da regularidade para com a Justiça do Trabalho;
- f) comprovante da regularidade para com a Justiça – Certidão de Falências;
- g) comprovante da regularidade para com a CGU; e
- h) comprovante da regularidade para com a CEIS.

Os comprovantes de regularidade somente serão aceitos com prazo de validade determinado no documento ou com data de emissão não superior a 180 (cento e oitenta) dias;

Todos os documentos apresentados para os pagamentos deverão conter o mesmo CNPJ constante na proposta que originou este contrato.

PRAZO DE EXECUÇÃO E REAJUSTE: O prazo de execução da locação será de 24 (vinte e quatro) meses, com início no primeiro dia útil após a assinatura do contrato no Sistema Eletrônico de Informações (SEI). Esse prazo poderá ser prorrogado ou rescindido unilateralmente pelo Município, mediante acordo entre as partes e conforme as condições previstas nos artigos 105, 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, por razões de interesse público.

O prazo de vigência da contratação terá início no primeiro dia útil subsequente à assinatura do contrato no Sistema Eletrônico de Informações (SEI) ou à emissão da autorização de Inexigibilidade de licitação n.º 015/2026-FMAS



ESTADO DE SANTA CATARINA
Município de Jaraguá do Sul

fornecimento, encerrando-se 60 (sessenta) dias após o término da execução dos serviços, podendo ser prorrogado nos termos dos artigos 105, 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

A prorrogação estará condicionada à avaliação do Gestor do Contrato, que deverá fundamentar sua decisão com base no Histórico de Gestão do Contrato, nos princípios da necessidade, economicidade e oportunidade da contratação, além de outros aspectos relevantes. Caso seja aprovada, a prorrogação será formalizada por meio de termo aditivo.

Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do Laudo de Avaliação do Imóvel nº 6258/2026 (SEI nº 1790717).

Após 12 (doze) meses, os preços serão reajustados automaticamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), calculado pelo IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

LOCAL DE EXECUÇÃO: Realizar-se-á em terreno com área total de 1.327,69m², composto da matrícula MI nº 28.345, situado à Rua Bertha L. Kassner, S/N – Bairro Baependi – Jaraguá do Sul – SC, CEP 89256-025, para utilização como estacionamento do CREAS.

FUNDAMENTO LEGAL: Artigo nº 74, inciso V, da Lei 14.133/2021 c/c Decreto Municipal nº 19.330/2025 e suas alterações.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: As despesas decorrentes do objeto desta contratação correrão por conta das dotações orçamentárias dos exercícios correspondentes, sendo o de 2026 como segue:

Classif. Funcional programática	Projeto/atividade	Descrição da Natureza da Despesa	Dotação Orçamentária
16.001.08.244.085 5.2906	Proteção Social Especial Média e Alta Complexidade	3.3.90	24

Jaraguá do Sul (SC), na data da assinatura.

Bianca Schwartz Uber
Secretária Municipal de Assistência
Social e Habitação e
Gestora do Fundo Municipal
de Assistência Social

Odir Junior Almeida Goulart
Agente de Contratação



ESTADO DE SANTA CATARINA
Município de Jaraguá do Sul

INEXIGIBILIDADE Nº 015/2026-FMAS
ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

UNIDADE REQUISITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO	Éudrey Denéuve Spanhol Costa

LOCAÇÃO - Inexigibilidade com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.

1. OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação contínua de imóvel (terreno), nos termos do Estudo Técnico Preliminar e conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. A locação do terreno será contratada por processo de Inexigibilidade, em razão do terreno ter localização estratégica e características que tornam sua escolha indispensável sendo a melhor forma de garantir de forma economicamente vantajosa e tecnicamente viável o atendimento da demanda da Administração Pública.

1.3. O objeto desta contratação é caracterizado como locação de imóvel, pois apresenta padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos por meio de especificações usuais de mercado.

1.4. Por se tratar de locação de terreno específico, não há que se falar em parcelamento, pois o objeto da locação é único e indivisível.

1.5. Da Contratação

1.5.1. A contratação do objeto será efetivada mediante formalização de contrato, nos termos da minuta que será parte integrante do Edital.

1.5.1.1. O prazo de vigência da contratação inicia-se a partir da assinatura do contrato via Sistema SEI, perdurando por toda a execução e findando-se 60 (sessenta) dias após o encerramento desta, na forma do art. 105 da Lei nº 14.133/2021.

1.5.2. Para a retirada da Nota de Empenho ou assinatura do Contrato, a Contratada deverá possuir o Certificado de Registro Cadastral dos Fornecedoros – CRC junto ao Município de Jaraguá do Sul E seu representante legal - PESSOA FÍSICA com poderes de Administração (responsável pela assinatura de instrumentos contratuais) cadastro no Sistema Eletrônico de Informações – SEI, além da comprovação de manutenção das condições de regularidade demonstradas para habilitação.



1.5.2.1. Se a Contratada não possuir o Certificado de Registro Cadastral – CRC E seu Representante Legal não estiver cadastrado no Sistema Eletrônico de Informações – SEI ou havendo pendências no cadastro, a empresa deverá requerer o seu cadastro ou a sua regularização, apresentando a comprovação para a Gerência de Contratos no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contados a partir da convocação desta Unidade.

1.5.2.1.1. O procedimento e a documentação necessária para obtenção do Certificado de Registro Cadastral dos Fornecedores – CRC ou Cadastro no Sistema Eletrônico de Informações – SEI estão disponíveis nos seguintes endereços eletrônicos: Certificado de Registro Cadastral dos Fornecedores – CRC <https://www.jaraguadosul.sc.gov.br/downloads.php?id=4089>

IMPORTANTE:

Para o Cadastro no Sistema Eletrônico de Informações – SEI, o responsável da empresa deverá enviar a documentação abaixo relacionada ao e-mail: cadastro.sei@jaraguadosul.sc.gov.br

- Termo de Concordância e Veracidade preenchido e assinado; Link para o Termo de Concordância e Veracidade: <https://www.jaraguadosul.sc.gov.br/downloads.php?id=26586>
- Documento de identificação;
- Comprovante de residência.

ATENÇÃO: O e-mail **NÃO** pode ser setorial, **DEVE** ser pessoal !

Informações referentes ao cadastro podem ser consultadas através do link abaixo ou contato através de e-mail: cadastro.sei@jaraguadosul.sc.gov.br ou do telefone: (47) 2106-8252 – Bianca. https://sei.jaraguadosul.sc.gov.br/controlador_externo.php?acao=usuario_externo_avisar_cadastro&id_orgao_acesso_externo=0

1.5.2.2. O cadastro regular deverá ser apresentado no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados a partir da convocação citada no subitem 1.5.2.1, podendo ser prorrogado mediante solicitação da Contratada, devidamente justificada.

1.5.3. A Contratada deverá assinar o contrato dentro do prazo de 05 (cinco) dias contados da respectiva convocação.

1.5.3.1. O prazo estipulado poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, quando solicitado pela Contratada durante o seu transcurso, desde que ocorra motivo justificado e aceito pela Administração.

1.5.3.2. A recusa em formalizar o ajuste, no prazo estabelecido no subitem 1.5.3, sem justificativa por escrito e aceita pela autoridade competente, bem como a não manutenção de todas as condições exigidas na habilitação, sujeitará a Contratada às penalidades cabíveis.

1.5.4. O contrato, se necessário, será reajustado mediante iniciativa da Locadora, desde que observados o interregno mínimo de 1 (um) ano, com data-base vinculada à data do Laudo de Avaliação do Imóvel n.º 6258/2026, tendo como base a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC).

1.5.5. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da Contratação e reajuste de preços.



2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objeto a locação de terreno localizado na Rua Bertha L. Kassner, S/N, Bairro Vila Baependi, Jaraguá do Sul, destinado à utilização como estacionamento para atendimento das demandas do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

Atualmente, o imóvel ao lado do terreno é utilizado para o funcionamento de unidade do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), a qual será transferida para novo endereço, sendo o espaço destinado à instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS). A unidade está localizada em via pública estreita e sem saída, com reduzida disponibilidade de vagas de estacionamento em frente ao equipamento. Tal limitação tem ocasionado a ocupação parcial da via por veículos de servidores e usuários, comprometendo a circulação, a segurança e o acesso ao local.

A insuficiência de espaço adequado para estacionamento impacta diretamente o funcionamento da unidade, dificultando o acesso da população atendida — em sua maioria em situação de vulnerabilidade social — e gerando riscos à mobilidade urbana no entorno, inclusive com potencial prejuízo à circulação de veículos de emergência.

Ressalta-se que o CREAS realiza atendimentos contínuos à população em situação de vulnerabilidade social, demandando fluxo frequente de usuários, o que intensifica a problemática relacionada à insuficiência de estacionamento.

Diante desse cenário, torna-se necessária a disponibilização de área adicional, localizada nas imediações imediatas do CREAS, que possibilite a organização adequada do estacionamento, garantindo melhores condições de acesso, segurança e apoio às atividades desenvolvidas.

Dentre as alternativas possíveis, identificou-se terreno localizado em área contígua ao imóvel, onde funcionará o CREAS após a mudança de endereço do CRAS, cuja proximidade imediata possibilita sua utilização de forma integrada às atividades da unidade. Tal característica torna a solução especialmente adequada, uma vez que elimina a necessidade de deslocamentos adicionais e assegura maior comodidade aos usuários.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

A solução consiste na locação de terreno lindeiro ao CREAS para utilização como estacionamento, visando atender à demanda de vagas para servidores e usuários, garantindo organização, segurança e acessibilidade.

O terreno está localizado na Rua Bertha L. Kassner, S/N, Bairro Vila Baependi, Jaraguá do Sul - CEP 89256-025, com área total de 1.327,69m².



O ciclo de vida da solução abrange as seguintes fases:

I – Disponibilização do imóvel:

O locador deverá disponibilizar o imóvel em condições adequadas de uso.

II – Instalação e adequação do espaço:

Após a assinatura do contrato, a Administração poderá realizar adequações necessárias à organização do ambiente, como limpeza, nivelamento do solo, demarcação de vagas, sinalização e pequenas intervenções que garantam a segurança, acessibilidade e funcionalidade do estacionamento, sem que tais medidas alterem a finalidade do imóvel ou impliquem em modificações estruturais permanentes, respeitando as condições acordadas no contrato de locação.

III - Utilização

Durante a vigência contratual, o imóvel será utilizado como estacionamento para veículos de servidores e usuários do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), garantindo organização do fluxo, acessibilidade, segurança e comodidade no acesso à unidade, sem alterações estruturais permanentes ou destinação diversa da originalmente prevista no contrato.

IV – Manutenção e conservação:

Durante o período de locação, o imóvel deverá ser mantido em condições adequadas de conservação e uso, sendo responsabilidade do locador a manutenção estrutural do terreno e das eventuais instalações existentes, enquanto ao locatário caberá zelar pela conservação do espaço decorrente do uso diário, incluindo limpeza, organização, demarcação de vagas e sinalização, de forma a garantir a funcionalidade, segurança e acessibilidade do estacionamento.

V - Encerramento

Ao término do contrato de locação, o imóvel deverá ser devolvido ao locador nas condições ajustadas inicialmente, respeitando o estado de conservação acordado.

Remoção de demarcações ou adaptações temporárias feitas para o estacionamento.

Registro final das condições do terreno, garantindo que não haja impactos residuais que possam comprometer o uso futuro do imóvel.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 - Análise do Imóvel

O imóvel objeto da presente contratação está localizado na Rua Bertha L. Kassner, S/N, Bairro Vila Baependi, Jaraguá do Sul, de propriedade da Bauco Empreendimentos LTDA, conforme registros imobiliários constantes na matrícula MI 28.345.



De acordo com o laudo técnico elaborado pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação de Imóveis, o terreno possui área total de 1.327,69 m², apresentando características compatíveis com a instalação de estacionamento.

A avaliação do valor locativo do imóvel foi realizada utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconiza a ABNT NBR 14.653, resultando no valor estimado de R\$ 3.370,00 (três mil trezentos e setenta reais) mensais, com base em valor unitário de R\$ 2,54/m², considerando as características do imóvel e sua localização.

Conclui-se que o imóvel apresenta condições adequadas para atender às necessidades da Administração Pública, possibilitando a instalação e o funcionamento de estacionamento lindeiro ao Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

4.2. Subcontratação

4.2.1. É vedada a subcontratação total ou parcial do objeto contratado, exceto na hipótese de serviço secundário que não integre a essência do objeto, desde que expressamente autorizada pelo Contratante, mantida em qualquer caso a integral responsabilidade do Contratado.

4.2.2. Em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral do Contratado pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades do subcontratado, bem como responder perante o Contratante pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

4.2.3. É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes e empregados desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade Contratante ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau.

4.3. Da participação de consórcios:

4.3.1. Não será permitida a participação de empresas reunidas em consórcio, em razão da natureza singular da contratação direta de imóvel específico (Inexigibilidade de Licitação), cujas características de localização inviabilizam a competição ou a divisão do objeto

4.4. Garantia Contratual

4.4.1. Não haverá exigência da garantia contratual prevista no artigo 96 da Lei nº 14.133/2021, pelas seguintes razões: em consideração a natureza do objeto.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO



5.1. Regime de execução: A execução do objeto ocorrerá mediante locação contínua do imóvel durante a vigência do contrato.

5.2. A execução do objeto dar-se-á por meio da locação de imóvel (terreno) destinado à utilização como estacionamento de apoio ao Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), localizado em área contígua ou nas imediações imediatas da unidade, no município de Jaraguá do Sul/SC, conforme características descritas no Documento de Formalização de Demanda e no Estudo Técnico Preliminar.

O imóvel deverá ser disponibilizado pelo locador em condições adequadas de uso, conservação e segurança, atendendo às necessidades da Administração, observando-se as seguintes diretrizes:

I – O terreno deverá possuir área compatível com a demanda de estacionamento da unidade, permitindo a organização de vagas para veículos de servidores e usuários, bem como condições adequadas de acesso e circulação;

II – O espaço deverá apresentar características físicas que possibilitem sua utilização como estacionamento, tais como superfície regular ou passível de adequação simples, ausência de obstáculos relevantes e condições mínimas de segurança;

III – O locador deverá entregar o imóvel desocupado e em condições de uso, livre de impedimentos que comprometam sua utilização para a finalidade pretendida;

IV – Durante a vigência do contrato, caberá ao locador a responsabilidade pela manutenção estrutural do imóvel, enquanto à Administração competirá a conservação decorrente do uso cotidiano, incluindo limpeza, organização, demarcação de vagas e sinalização;

V – O imóvel será utilizado exclusivamente como estacionamento de apoio às atividades do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), sendo vedada sua destinação para outras finalidades;

VI – A Administração poderá realizar adequações necessárias à organização do espaço, como limpeza, nivelamento do solo, demarcação de vagas e sinalização, desde que não impliquem em alterações estruturais permanentes, salvo autorização do locador;

VII – A Administração Municipal realizará vistoria inicial do imóvel, bem como poderá promover vistorias periódicas durante a vigência contratual, com o objetivo de verificar as condições de uso, conservação e adequação à finalidade prevista.

6. GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 19.330/2025, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.



6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e o Contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do Contratado, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelo(s) respectivo(s) substituto(s), na forma do Decreto Municipal nº 19.330/2025 e do artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.

6.7. O gestor do contrato tomará as medidas necessárias para iniciar processo administrativo de responsabilização, visando à aplicação das sanções previstas no art. 156 da lei nº 14.133/2021, caso sejam detectadas infrações administrativas no decorrer da execução contratual.

7. OBRIGAÇÃO DA CONTRATADA

I – Disponibilizar o imóvel objeto da locação em condições adequadas de uso como estacionamento, com acesso viável, livre de obstáculos e apto à finalidade a que se destina;

II – Entregar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, impedimentos legais ou ocupações, garantindo a posse mansa e pacífica ao CONTRATANTE durante toda a vigência contratual;

III – Responsabilizar-se pela manutenção estrutural do imóvel, bem como por eventuais problemas preexistentes à locação, inclusive vícios ocultos que impeçam ou prejudiquem sua utilização;

IV – Assegurar condições mínimas de segurança do imóvel, mantendo-o apto ao uso contínuo pela Administração Pública;

V – Garantir a regularidade documental do imóvel e sua conformidade com as exigências legais e normativas aplicáveis;

VI – Não realizar intervenções que comprometam a utilização do imóvel para a finalidade de estacionamento, sem prévia anuência formal do CONTRATANTE;



- VII – Comunicar previamente ao CONTRATANTE qualquer fato superveniente que possa comprometer a utilização do imóvel ou a continuidade da locação;
- VIII – Cumprir integralmente as condições estabelecidas no contrato, na proposta apresentada e na legislação aplicável, especialmente a Lei nº 14.133/2021;
- IX – Atender às determinações do fiscal ou gestor do contrato, prestando os esclarecimentos e informações solicitados, nos termos da legislação vigente;
- X – Manter, durante toda a vigência contratual, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas;
- XI – Apresentar, para fins de pagamento, a documentação comprobatória de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária, quando exigida pela Administração;
- XII – Responsabilizar-se por todos os encargos fiscais, tributários e demais obrigações legais decorrentes da locação, não transferindo à Administração quaisquer ônus decorrentes de sua inadimplência;
- XIII – Comunicar formalmente ao fiscal do contrato quaisquer irregularidades que possam impactar a execução contratual;
- XIV – Permitir o acesso da Administração para realização de vistorias, sempre que necessário;
- XV – Manter sigilo sobre informações a que tiver acesso em razão da contratação, quando aplicável;
- XVI – Cumprir as normas legais vigentes em âmbito federal, estadual e municipal aplicáveis à execução contratual.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

8.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 8.1.1. Cumprir, durante a vigência da locação, todas as exigências dos órgãos públicos decorrentes do uso do imóvel como estacionamento, desde que motivadas por sua utilização, não ensejando tais exigências, por si só, a rescisão contratual;
- 8.1.2. As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA para viabilizar ou manter o uso do imóvel serão incorporadas ao bem, podendo ser indenizadas, quando previamente autorizadas pelo LOCADOR. As benfeitorias úteis deverão ser previamente acordadas entre as partes. As benfeitorias voluptuárias poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA ao término do contrato, desde que não causem danos ao imóvel, mediante avaliação conjunta;
- 8.1.3. Arcar, quando aplicável, com despesas decorrentes da utilização do imóvel, tais como consumo de energia elétrica ou água, caso existentes e utilizados durante a vigência da locação;



8.1.4. Zelar pela conservação do imóvel durante sua utilização, mantendo-o em boas condições de limpeza, organização e uso, responsabilizando-se por intervenções necessárias decorrentes do uso cotidiano, excetuadas aquelas de natureza estrutural, que são de responsabilidade do LOCADOR;

8.1.5. Restituir o imóvel, ao final da locação, em condições compatíveis com as recebidas, ressalvadas as deteriorações naturais decorrentes do uso regular;

8.1.6. Em relação ao IPTU do imóvel objeto desta contratação, o MUNICÍPIO através da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, ora LOCATÁRIA, concederá isenção sobre o valor total tributável do imóvel, composto de matrícula nº 28.345 e Cadastro IPTU nº 2529.

9. DO RECEBIMENTO DO OBJETO/PAGAMENTO:

9.1. Do Recebimento:

9.1.1. A disponibilização do imóvel será atestada provisoriamente, no prazo de 1 (um) dia, pelo fiscal do contrato, mediante emissão de Nota Fiscal ou instrumento de cobrança equivalente.

9.1.1.1 O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação do Contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se refere a parcela a ser paga.

9.1.2. Para efeito de recebimento provisório, ao final do período de faturamento, o fiscal do contrato irá verificar o cumprimento das exigências constantes neste Termo de Referência e na Proposta, o que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos ao Contratado, dando recebimento definitivo, e a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente será certificada e encaminhada para liquidação e pagamento.

9.1.3. Será considerado como ocorrido o recebimento provisório com a entrega do termo detalhado, se aplicável, ou, havendo mais de um a ser feito, com a entrega do último.

9.1.4. O serviço poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser reparado/corrigido no prazo de 2 dias, a contar da notificação do Contratado, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

9.1.5. A fiscalização não efetuará o ateste da última parcela mensal do aluguel até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

9.1.6. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 2 (dois) dias úteis, a contar do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação do exato cumprimento das exigências constantes neste Termo de Referência e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

9.1.6.1 Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando ao Contratado, por escrito, as respectivas correções;



9.1.6.2 Emitir termo detalhado para efeito de recebimento definitivo da disponibilização do imóvel, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

9.1.6.3. Comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, com o valor exato dimensionado pela fiscalização;

9.1.6.4. O prazo para o recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

9.1.7. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133/2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal instrumento de cobrança equivalente, no que for pertinente à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

9.1.8. O prazo para a solução, pelo Contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.

9.1.9. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

9.2. Da liquidação

9.2.1. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente na unidade responsável pela liquidação, correrá o prazo de até 10 (dez) dias para fins de liquidação, podendo ser excepcionalmente prorrogado, justificadamente, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

9.2.2. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a Nota Fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

9.2.2.1. o prazo de validade;

9.2.2.2. a data da emissão;

9.2.2.3. os dados do contrato e do órgão contratante;

9.2.2.4. o período respectivo de execução do contrato;

9.2.2.5. o valor a pagar; e

9.2.2.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis;

9.2.2.6.1. A Locadora deverá emitir a Nota Fiscal instrumento de cobrança equivalente, conforme legislação vigente, observando:

a) A retenção do imposto de renda deverá ser destacada no corpo do documento fiscal ou equivalente considerando os percentuais estabelecidos no ANEXO I da IN RFB Nº 1234 de 2012



de acordo com o Decreto Municipal nº 17.339/2023 e Portaria SMFA nº 11/2023 c/c §5º, artigo 2º da IN RFB Nº 1234.

b) As empresas optantes pelo Simples Nacional ou que se enquadrem em alguma hipótese de isenção ou não incidência DEVERÃO informar essa condição expressamente nos documentos fiscais, de acordo com o Decreto Municipal nº 17.339/2023 c/c artigo 4º da IN RFB Nº 1234.

9.2.3. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o Contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao Contratante.

9.2.4. A Administração deverá realizar consulta ao Sistema Único de Cadastro de Fornecedores do Município de Jaraguá do Sul e/ou SICAF e/ou CAGEF para verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital.

9.2.4.1. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente poderá ser acompanhado de documentação para comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista, caso esteja irregular.

9.2.4.2. Constatando-se a situação de irregularidade do Contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do Contratante.

9.2.4.3. Persistindo a irregularidade, o Contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao Contratado a ampla defesa.

9.2.4.4. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o Contratado não regularize sua situação junto ao Sistema Único de Cadastro de Fornecedores do Município de Jaraguá do Sul e/ou SICAF e/ou CAGEF.

9.3. Prazo de pagamento

9.3.1. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias do mês seguinte ao vencido, mediante a apresentação de recibo pela LOCADORA, pela Gerência Contábil e Financeira da Secretaria de Administração.

9.3.2. Os documentos fiscais deverão, obrigatoriamente, discriminar a prestação do serviço realizada e o período da execução.

9.3.3. A LOCADORA deverá apresentar, juntamente com a nota fiscal instrumento de cobrança equivalente, a seguinte documentação, dentro do seu prazo de validade:

- a) comprovante da regularidade para com a Fazenda Federal;
- b) comprovante da regularidade para com a Fazenda Estadual;
- c) comprovante da regularidade para com a Fazenda Municipal;



- d) comprovante da regularidade para com o FGTS;
- e) comprovante da regularidade para com a Justiça do Trabalho;
- f) comprovante da regularidade para com a Justiça – Certidão de Falências;
- g) comprovante da regularidade para com a CGU; e
- h) comprovante da regularidade para com a CEIS. Os comprovantes de regularidade somente serão aceitos com prazo de validade determinado no documento ou com data de emissão não superior a 180 (cento e oitenta) dias;

VALOR: O LOCATÁRIO pagará à LOCADORA mensalmente, a importância de R\$ 3.370,00 (três mil trezentos e setenta reais), perfazendo o total de R\$ 80.880,00 (oitenta mil oitocentos e oitenta reais) para o período de 24 (vinte e quatro) meses.

9.4 PRAZO DE VIGÊNCIA E REAJUSTE:

O prazo de vigência da locação será de 24 (vinte e quatro) meses, com início no primeiro dia útil após a assinatura do contrato no Sistema Eletrônico de Informações (SEI). Esse prazo poderá ser prorrogado ou rescindido unilateralmente pelo Município, mediante acordo entre as partes e conforme as condições previstas nos artigos 105, 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, por razões de interesse público. O prazo de vigência da contratação terá início no primeiro dia útil subsequente à assinatura do contrato no Sistema Eletrônico de Informações (SEI) ou à emissão da autorização de fornecimento, encerrando-se 60 (sessenta) dias após o término da execução dos serviços, podendo ser prorrogado nos termos dos artigos 105, 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021. A prorrogação estará condicionada à avaliação do Gestor do Contrato, que deverá fundamentar sua decisão com base no Histórico de Gestão do Contrato, nos princípios da necessidade, economicidade e oportunidade da contratação, além de outros aspectos relevantes. Caso seja aprovada, a prorrogação será formalizada por meio de termo aditivo. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do Laudo de Avaliação do Imóvel nº 6258/2026, em 26/03/2026. Após 12 (doze) meses, os preços serão reajustados automaticamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), calculado pelo IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

9.5. Forma de pagamento

9.5.1. O pagamento será processado com a emissão de ordem de pagamento física ou eletrônica, ou ainda por transferência eletrônica via sistema de internet banking, com assinaturas legais físicas ou eletrônicas dos titulares das contas bancárias.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

10.1. Forma de seleção e critério de julgamento da proposta



10.1.1. De acordo com a lei 14.133/2021 os contratos celebrados pela Administração Pública são precedidos através da realização prévia de Processo de Licitação Pública. Excepcionando esta regra, o nosso ordenamento jurídico dispõe a possibilidade de celebração do contrato sem a realização de Processo de Licitação, quando o objeto pleiteado se enquadrar nos casos de dispensa e inexigibilidade. No presente caso, a contratada será selecionada por meio de procedimento de inexigibilidade de licitação com fundamento na hipótese do art. 74, inc. V, da Lei 14.133.

10.1.2 Da Avaliação do imóvel Conforme Documento SEI Proposta anexado: o imóvel encontra-se apto a atender a necessidade demandada de atendimento ao público-alvo atendido pela Política de Assistência Social do Município.

10.2. Exigências de habilitação

Para fins de habilitação, o LOCADOR deverá encaminhar os documentos relacionados abaixo, os quais deverão comprovar sua regularidade na data da formalização da contratação, nos termos do Decreto Municipal nº 19.330/2025, salvo na ocorrência do previsto no § 1º do art. 43 da LC nº 123/06.

10.2.1. Habilitação jurídica

10.2.1.1. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

10.2.1.2. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

10.2.1.3. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

10.2.1.4. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documentos comprobatório de seus administradores;

10.2.1.5. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020;

10.2.1.6. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

10.2.1.7. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente,



no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

10.2.1.8. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971;

10.2.1.9. Agricultor familiar: Declaração de Aptidão ao Pronaf – DAP ou DAP-P válida, ou, ainda, outros documentos definidos pela Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário, nos termos do art. 4º, §2º do Decreto nº 10.880, de 2 de dezembro de 2021;

10.2.1.10. Produtor Rural: matrícula no Cadastro Específico do INSS – CEI, que comprove a qualificação como produtor rural pessoa física, nos termos da Instrução Normativa RFB n. 971, de 13 de novembro de 2009 (arts. 17 a 19 e 165);

Observação: Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

10.2.2. Habilitação fiscal, social e trabalhista

10.2.2.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

10.2.2.2. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do LOCADOR, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

10.2.2.3. Prova de regularidade para com as Fazendas federal, estadual/distrital e Municipal do domicílio ou sede do LOCADOR, ou outra equivalente, na forma da lei;

10.2.2.4. Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

10.2.2.5. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

10.2.2.6. Declaração expressa de que o LOCADOR não emprega trabalhador menor nas situações previstas no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição da República.

Observação: Os documentos referidos acima poderão ser substituídos ou supridos, no todo ou em parte, por outros meios hábeis a comprovar a regularidade do LOCADOR, inclusive por meio eletrônico.



10.2.3. Qualificação Econômico-Financeira

10.2.3.1. Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do LOCADOR.

10.2.3.1.1. Na hipótese em que a certidão for positiva, caso a empresa se encontre em recuperação judicial ou extrajudicial, deve o LOCADOR apresentar comprovante da homologação/deferimento, pelo juízo competente, do plano de recuperação em vigor.

10.2.3.2. Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

10.2.3.2.1. Para efeito de validação da declaração será realizada consulta junto ao Ministério do Trabalho e Emprego (<https://certidoes.sit.trabalho.gov.br/pcdreab>) e no caso de a certidão apresentar percentual inferior do previsto no art. 93 da Lei nº 8.213/91, a empresa será inabilitada.

10.2.4. Documentos Obrigatórios do Imóvel

Para fins de formalização da contratação e comprovação da regularidade do imóvel, o locador deverá apresentar os seguintes documentos:

I – Matrícula atualizada do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade ou a legitimidade para realizar a locação;

II – Cadastro imobiliário municipal ou inscrição imobiliária, quando aplicável.

10.2.5. Não será exigida a apresentação de declarações que já tenham sido prestadas via sistema.

11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pelo contratado sujeitará o locador às sanções previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 19.330/2025, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

11.2. Poderão ser aplicadas, conforme a gravidade da infração:

- a) advertência;
- b) multa, na forma prevista na legislação e neste contrato, quando cabível;
- c) impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, nas hipóteses legais.

11.3. Na aplicação das sanções serão considerados a natureza e a gravidade da infração, os prejuízos causados à Administração, as circunstâncias agravantes e atenuantes e os demais critérios previstos no art. 156 da Lei nº 14.133/2021.



ESTADO DE SANTA CATARINA
Município de Jaraguá do Sul

11.4. A aplicação das sanções será precedida de processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

11.5. As penalidades aplicadas não afastam a obrigação de reparação integral dos danos eventualmente causados à Administração.

12. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

12.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 80.880,00 (oitenta mil oitocentos e oitenta reais), conforme valores apostos abaixo:

ITEM	CÓDIGO	ESPECIFICAÇÃO	UN	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR GLOBAL
01	1651-6	LOCAÇÃO DE IMÓVEL - TERRENO	MÊS	24	R\$ 3.370,00	R\$ 80.880,00

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes do presente procedimento serão acobertadas pela (s) seguinte (s) dotação (ões) orçamentária(s):

Classif. Funcional Programática	Projeto/atividade	Descrição da Natureza da despesa	Dotação Orçamentária	Recurso
16.001.08.244.0855.2906.3.3.90.00.00	Proteção Social Especial Média e Alta Complexidade	3.3.90. Aplicações Diretas	24	1.661.0000.0501

13.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

14. UNIDADE RESPONSÁVEL PELO ACOMPANHAMENTO/FISCALIZAÇÃO:

Gerência de Proteção Social Especial de Média Complexidade.

15. DOS ANEXOS

Não há anexos.



ESTADO DE SANTA CATARINA
Município de Jaraguá do Sul

Jaraguá do Sul, 14 de Julho de 2026

Éudrey Denéuve Spanhol Costa
Agente Administrativo

Gabriela Cristina Kamchen
Gerência de Média Complexidade

Bianca Schwartz Uber
Secretária Municipal de Assistência Social e Habitação



ESTADO DE SANTA CATARINA
Município de Jaraguá do Sul

INEXIGIBILIDADE Nº 015/2026-FMAS ANEXO II – MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO Nº ____/2026

O **MUNICÍPIO DE JARAGUÁ DO SUL**, pessoa jurídica de direito público, com sede governamental na Rua Walter Marquardt nº 1.111, bairro: Barra do Rio Molha, nesta cidade de Jaraguá do Sul, estado de Santa Catarina, inscrito no CNPJ/MF sob nº 83.102.459/0001-23, neste ato representado pelo(a) Secretário(a) Municipal de _____, Sr(a). _____, o **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL-FMAS**, inscrito no CNPJ nº 13.170.158/0001-51, neste ato representado pelo(a) Secretário(a) Municipal de Assistência Social e Habitação e Ordenador(a) do Fundo, Sr(a) _____, ambos com atribuições delegadas pelo Prefeito Municipal pelo art. 2º, IV, do Decreto nº 12.302/2018, doravante denominado **LOCATÁRIO** e a empresa **BAUCO EMPREENDIMENTOS LTDA.**, estabelecida à Rua Ferdinando Pradi, 277 Sala 202 - Bairro Centro, na cidade de Jaraguá do Sul, Estado Santa Catarina, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.475.737/0001-75, representada, neste ato pelo Sr. Reinhard Matthias Conrads, inscrito no CPF sob o nº 003.415.729-85, e pelo Sr. Jhaimes Gustavo Valler, inscrito no CPF sob o nº 064.713.839-59, doravante designada **LOCADORA**, pactuam o presente contrato, decorrente do processo de **Inexigibilidade de Licitação nº 015/2026-FMAS**, Homologada em __/__/2026 e na forma do disposto no Artigo 74, V, Lei Federal nº 14.133/2021 e alterações, bem como a Lei nº 8.245/91 e demais cláusulas que se enunciam:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 – Locação de terreno localizado na Rua Bertha L. Kassner, S/N, Bairro Vila Baependi, Jaraguá do Sul, destinado à utilização como estacionamento para atendimento das demandas do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), conforme especificações constantes no Anexo I – Termo de Referência.

1.2 - Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1 - O Termo de Referência;

1.2.2 - O Edital;

1.2.3 - A Proposta do contratado;

1.2.4 - Eventuais anexos dos documentos supracitados.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E DO PAGAMENTO

2.1 – O **LOCATÁRIO** pagará à **LOCADORA** mensalmente, a importância de R\$ 3.370,00 (três mil e trezentos e setenta reais), perfazendo o total de R\$ 80.880,00 (oitenta mil e oitocentos e oitenta reais) para o período de 24 (vinte e quatro) meses.

2.2 – O **LOCATÁRIO** se compromete a pagar o montante em até 30 (trinta) dias do mês seguinte ao vencido, mediante a apresentação de recibo ou instrumento de cobrança equivalente pela **LOCADORA**;



2.3 – A **LOCADORA** deverá apresentar, juntamente com a nota fiscal instrumento de cobrança equivalente, a seguinte documentação, dentro do seu prazo de validade:

- a) comprovante da regularidade para com a Fazenda Federal;
- b) comprovante da regularidade para com a Fazenda Estadual;
- c) comprovante da regularidade para com a Fazenda Municipal;
- d) comprovante da regularidade para com o FGTS;
- e) comprovante da regularidade para com a Justiça do Trabalho;
- f) comprovante da regularidade para com a Justiça – Certidão de Falências;
- g) comprovante da regularidade para com a CGU; e
- h) comprovante da regularidade para com a CEIS.

2.4 – Os comprovantes de regularidade somente serão aceitos com prazo de validade determinado no documento ou com data de emissão não superior a 180 (cento e oitenta) dias;

2.5 – Todos os documentos apresentados para os pagamentos deverão conter o mesmo CNPJ constante na proposta que originou este contrato.

2.6 – Caso a **LOCADORA** não possua imunidade tributária, ao efetuar o pagamento à pessoa física ou jurídica pelo fornecimento de bens e prestação de serviços em geral, inclusive obras de engenharia, estará sujeita ao disposto no Decreto Municipal nº 17.339/2023, de 21 de julho de 2023, procedendo a retenção do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), com base no artigo 2º-A, da Instrução Normativa RFB Nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, incluído pelo artigo 1º, da IN RFB Nº 2145, de 26 de junho de 2023.

2.6.1 – Não se sujeitam à retenção do Imposto de Renda na fonte àqueles (as) que possuem a imunidade tributária e aqueles elencados no §2º do artigo 1º do Decreto Municipal nº 17.339/2023.

2.6.2 – Deverá a **LOCADORA**, em obediência ao artigo 3º do Decreto supracitado, a partir de 15 de agosto de 2023 emitir as notas fiscais, as faturas ou os recibos em observância às regras de retenção dispostas na Instrução Normativa RFB Nº 1.234, de 2012, e suas alterações.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

3.1 – As despesas provenientes do objeto desta Inexigibilidade correrão por conta da dotação orçamentária do exercício de 2026 e posteriores, a saber:

Classificação Funcional programática	Projeto/atividade	Descrição da Natureza da Despesa	Dotação Orçamentária
16.001.08.244.0855.2906	Proteção Social Especial Média e Alta Complexidade	3.3.90	24

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO E DO REAJUSTE

4.1 – O prazo de execução da locação será de 24 (vinte e quatro) meses, com início no primeiro dia útil após a assinatura do contrato no Sistema Eletrônico de Informações (SEI). Esse prazo poderá ser prorrogado ou rescindido unilateralmente pelo Município, mediante acordo entre as



partes e conforme as condições previstas nos artigos 105, 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, por razões de interesse público.

4.1.1 – O prazo de vigência da contratação terá início no primeiro dia útil subsequente à assinatura do contrato no Sistema Eletrônico de Informações (SEI) ou à emissão da autorização de fornecimento, encerrando-se 60 (sessenta) dias após o término da execução dos serviços, podendo ser prorrogado nos termos dos artigos 105, 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.1.2. Para fins de contagem dos prazos contratuais, será considerada como data de assinatura do contrato aquela correspondente à data da última assinatura registrada pelos signatários mencionados no preâmbulo deste instrumento.

4.2. A prorrogação estará condicionada à avaliação do Gestor do Contrato, que deverá fundamentar sua decisão com base no Histórico de Gestão do Contrato, nos princípios da necessidade, economicidade e oportunidade da contratação, além de outros aspectos relevantes. Caso seja aprovada, a prorrogação será formalizada por meio de termo aditivo.

4.3. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do Laudo de Avaliação do Imóvel nº 6258/2026 (SEI nº 1790717).

4.3.1. Após 12 (doze) meses, os preços serão reajustados automaticamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), calculado pelo IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

4.4. O presente contrato poderá ser rescindido, de comum acordo e por interesse de qualquer das partes, mediante aviso-prévio de 90 (noventa) dias de antecedência contados a partir do recebimento da notificação, sem que assista a qualquer delas direito a indenização ou aplicação de multa.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. Constituem obrigações **Da LOCADORA**, além daquelas previstas na Lei nº 14.133/2021, no Decreto Municipal nº 19.330/2025 e nas demais normas aplicáveis:

5.1.1 – Indicar um preposto responsável pelo atendimento às demandas da LOCATÁRIA;

5.1.2 – Permitir a fiscalização e vistoria do imóvel pela Secretaria solicitante, em qualquer tempo, e mantê-lo permanentemente informado a respeito do andamento dos mesmos;

5.1.3 – Providenciar imediata correção de deficiências, falhas ou irregularidades constatadas pela Secretaria de Assistência Social, as quais impliquem na segurança do imóvel (Ex.: obras estruturais, substituição de equipamentos de segurança, entre outros...).

5.1.4 – Responsabilizar-se pelos vícios de construção, defeitos estruturais e demais danos que se verifiquem no imóvel locado, na forma e nos prazos previstos na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato);

5.1.5 – Fornecer, sempre que solicitado, no prazo máximo de 02 (dois) dias, toda documentação de habilitação e qualificação exigida, em versões atualizadas e com validade em vigor;



- 5.1.6 – Ressarcir os eventuais prejuízos causados à Secretaria de Assistência Social e/ou a terceiros, provocados por ineficiência ou irregularidades cometidas na execução das obrigações assumidas;
- 5.1.7 – Abster-se de veicular publicidade ou qualquer outra informação acerca das atividades objeto deste Termo de Referência, sem prévia autorização da Secretaria de Assistência Social;
- 5.1.8 – Prestar esclarecimentos à Secretaria de Assistência Social sobre eventuais atos ou fatos noticiados que a envolvam, independentemente de solicitação;
- 5.1.9 – Emitir Nota Fiscal ou instrumento de cobrança equivalente discriminada, legível e sem rasuras;
- 5.1.10 – Responsabilizar-se pelo fiel cumprimento do objeto contratado, prestando todos os esclarecimentos que forem solicitados pela Secretaria de Assistência Social, cujas reclamações se obriga a atender;
- 5.1.11 – Quaisquer danos causados ao patrimônio do LOCATÁRIO em decorrência da utilização do imóvel, serão ressarcidos pela LOCADORA, salvo comprovada excludente de responsabilidade. Caberá à contratada arcar integralmente com todos os ônus dele decorrentes, incluindo ações, demandas, custos diretos e indiretos, respondendo ainda por eventuais responsabilidades decorrentes de ações judiciais movidas por terceiros em razão do cumprimento do Termo de Referência e da Nota de Empenho.
- 5.1.12 – Manter o imóvel regularizado perante os órgãos públicos pertinentes e, sendo o caso, instalar os equipamentos de segurança necessários para a obter a aprovação daqueles;

5.2 Constituem obrigações do **LOCATÁRIO**, além daquelas previstas na Lei nº 14.133/2021, no Decreto Municipal nº 19.330/2025 e nas demais normas aplicáveis:

- 5.2.1 – satisfazer, no curso da locação, a todas as exigências do Poder Público a que der causa não motivando elas a rescisão do contrato.
- 5.2.2 – As benfeitorias necessárias realizadas no local pelo **LOCATÁRIO** serão incorporadas ao imóvel, devendo ser indenizadas, salvo estipulação em contrário, formalmente acordada entre as partes. As benfeitorias úteis e voluntárias deverão ser indenizadas pela **LOCADORA** ao final do contrato, mediante acordo prévio entre as partes, ou poderão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**, desde que tal ato não prejudique a estrutura do imóvel, comprovado por avaliação conjunta.
- 5.2.3 – além dos alugueis, o LOCATÁRIO também pagará mensalmente as despesas de energia elétrica e água correspondente ao tempo que durar a locação.
- 5.2.4 – salvo as obras que importem em segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, mantendo em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD) LEI 13.709/2018

6.1 – A **LOCADORA** autoriza a coleta de dados pessoais e empresariais imprescindíveis a execução deste contrato, tendo sido informado quanto ao tratamento de dados que será realizado pelo **LOCATÁRIO**, nos termos da Lei nº 13.709/2018, especificamente quanto a coleta dos seguintes dados:



6.1.1 – Dados relacionados à sua identificação pessoal e empresarial da **LOCADORA**, da pessoa jurídica e do seu representante legal e funcionários, a fim de que se garanta a fiel contratação pelo respectivo titular do contrato;

6.1.1.1 – Dados relacionados ao endereço da sede da pessoa jurídica **LOCADORA** tendo em vista a necessidade de o **LOCATÁRIO** enviar de documentos/notificações e outras garantias necessárias ao fiel cumprimento do contrato ora assinado;

6.1.2 os dados coletados com base no legítimo interesse do **LOCATÁRIO**, bem como para garantir a fiel execução do contrato por parte do **LOCATÁRIO**, fundamentam-se no artigo 7º da LGPD.

6.2 – O **LOCATÁRIO** fica autorizado a compartilhar os dados da **LOCADORA**, agentes de tratamento de dados, caso seja necessário para as finalidades listadas neste instrumento, desde que, sejam respeitados os princípios da boa-fé, finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação e responsabilização e prestação de contas.

6.3 – O **LOCATÁRIO** se responsabiliza por manter medidas de segurança, técnicas e administrativas suficientes a proteger os dados pessoais da **LOCADORA** e à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), comunicando a **LOCADORA**, caso ocorra algum incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante, conforme artigo 48 da Lei nº 13.709/2018.

6.4 – O **LOCATÁRIO**, é permitido manter e utilizar os dados pessoais e empresariais durante todo o período contratualmente firmado para as finalidades relacionadas nesse termo e ainda após o término da contratação para cumprimento de obrigação legal ou impostas por órgãos de fiscalização, nos termos do artigo 16 da Lei nº 13.709/2018.

6.5 – A **LOCADORA** fica ciente de que o **LOCATÁRIO** poderá permanecer utilizando os dados para as seguintes finalidades:

6.5.1 – Para cumprimento de obrigações decorrentes do objeto do contrato;

6.5.2 – Para cumprimento, pelo **LOCATÁRIO**, de obrigações impostas por órgãos de fiscalização;

6.5.3 – Para o exercício regular de direitos em processo judicial, administrativo ou arbitral;

6.5.4 – Para a proteção da vida ou da incolumidade física do titular ou de terceiros;

6.5.5 – Para tutela da saúde, exclusivamente, em procedimento realizado por profissionais de saúde, serviços de saúde ou autoridade sanitária;

6.5.6 – Quando necessário para atender aos interesses legítimos do **LOCATÁRIO** ou de terceiros, exceto no caso de prevalecerem direitos e liberdades fundamentais do titular que exijam a proteção dos dados pessoais.

6.6 – A **LOCADORA** autoriza o compartilhamento de seus dados, para os fins descritos nesta cláusula, com terceiros legalmente legítimos para defender os interesses do **LOCATÁRIO** bem como da **LOCADORA**.

6.7 – A **LOCADORA** possui tempo determinado de 05 (cinco) anos para acesso aos próprios dados armazenados, podendo também solicitar a exclusão de dados que foram previamente coletados com seu consentimento;



6.8 – A exclusão de dados será efetuada sem que haja prejuízo por parte do **LOCATÁRIO**, tendo em vista a necessidade de guarda de documentos por prazo determinado de 05 (cinco) anos, conforme lei civil. Para tanto, caso a **A LOCADORA** deseje efetuar a revogação de algum dado, deverá preencher uma declaração neste sentido;

6.9 – A **LOCADORA** autoriza, neste mesmo ato, a guarda dos documentos (contratos/documentos fiscais/notificações/protocolos/ordens de serviços) - em que pese eles possuam dados pessoais - por parte do **LOCATÁRIO** a fim de que ela cumpra com o determinado nas demais normas que regulam o presente contrato, bem como para o cumprimento da obrigação legal nos termos do artigo 16, inciso I, da Lei Geral de Proteção de Dados.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PENALIDADES

7.1. Nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 19.330/2025, o licitante ou contratado que descumprir, total ou parcialmente, as obrigações assumidas estará sujeito à aplicação das sanções administrativas previstas neste item, garantida a prévia defesa.

7.2. Constituem infrações administrativas, dentre outras:

- a) dar causa à inexecução parcial ou total do contrato;
- b) dar causa à inexecução parcial que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) ensejar o retardamento da execução ou entrega do objeto sem motivo justificado;
- d) apresentar documentação ou declaração falsa;
- e) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- f) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- g) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção).

7.3. As sanções aplicáveis à contratada, observada a gradação da gravidade da infração e o direito à defesa, são:

- a) Advertência, nos casos de inexecução parcial sem prejuízo grave à Administração;
- b) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b” e “c” do subitem anterior, sempre que não couber penalidade mais severa;
- c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “d” a “g” do subitem anterior, ou nos casos de reincidência grave;
- d) Multa, aplicada nas seguintes hipóteses:
 - d.1) Moratória, de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, limitada a 30 (trinta) dias;
 - d.2) Moratória, de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 30%, pela inobservância de prazos de apresentação, suplementação ou reposição da garantia;
 - d.3) Compensatória, de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, em caso de inexecução total do objeto.

7.4. O atraso superior a 30 (trinta) dias autoriza a Administração a promover a extinção contratual, conforme disposto no art. 137, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.



7.5. A aplicação de sanções não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados à Administração (art. 156, §9º).

7.6. As sanções previstas neste item poderão ser aplicadas cumulativamente com multa, conforme art. 156, §7º da Lei nº 14.133/2021.

7.7. Antes da aplicação de qualquer penalidade, será assegurado o direito à ampla defesa, em prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis contados da intimação (art. 157).

7.8. Se a multa aplicada ou indenizações superarem o valor devido à contratada, a diferença será descontada da garantia prestada ou cobrada judicialmente, podendo o recolhimento administrativo ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da comunicação.

7.9. As penalidades serão aplicadas em processo administrativo específico, com contraditório e ampla defesa, observando o rito previsto no art. 158 da Lei nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 19.330/2025.

7.10. Na aplicação das sanções, serão considerados os critérios do art. 156, §1º da Lei nº 14.133/2021:

- I – natureza e gravidade da infração;
- II – peculiaridades do caso concreto;
- III – circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV – danos causados à Administração;
- V – implantação de programas de integridade pela contratada.

7.11. As infrações que também configurem atos lesivos à Administração Pública previstos na Lei nº 12.846/2013 serão apuradas e julgadas conjuntamente, conforme art. 159 da Lei nº 14.133/2021.

7.12. A personalidade jurídica da contratada poderá ser desconsiderada sempre que utilizada para encobrir práticas ilícitas ou confundir patrimônios, estendendo-se as sanções aos administradores e sócios com poderes de gestão, conforme art. 160 da Lei nº 14.133/2021.

7.13. A Administração deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação da sanção, registrar e manter atualizados os dados da penalidade no CEIS e no CNEP, conforme art. 161 da Lei nº 14.133/2021.

7.14. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade são passíveis de reabilitação, na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO

8.1. O CONTRATANTE poderá rescindir unilateralmente o presente contrato, de pleno direito e independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, mediante comunicação formal à CONTRATADA, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nas seguintes hipóteses:

- a) inexecução total ou parcial das obrigações contratuais, incluindo atrasos injustificados, descumprimento de prazos, especificações ou determinações da fiscalização;
- b) paralisação dos serviços sem justa causa ou sem prévia comunicação ao CONTRATANTE;
- c) subcontratação, cessão ou transferência do objeto contratual, total ou parcialmente, sem autorização expressa do CONTRATANTE;
- d) prática reiterada de faltas que comprometam a execução contratual;
- e) razões de interesse público devidamente justificadas;
- f) decretação de falência, recuperação judicial, insolvência civil, dissolução societária, alteração social ou situação econômico-financeira que, a juízo do CONTRATANTE, comprometa a execução do contrato.

8.1.1. A rescisão motivada por culpa da CONTRATADA não lhe conferirá direito a indenização, ficando esta responsável pelos prejuízos causados ao CONTRATANTE, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas previstas em lei e no contrato.

8.1.2. A CONTRATADA fará jus apenas à remuneração proporcional pelos serviços efetivamente prestados e aceitos pelo CONTRATANTE até a data da rescisão, deduzidos os prejuízos eventualmente apurados.

8.1.3. Caso o CONTRATANTE opte por não rescindir de imediato, poderá suspender ou reduzir a execução contratual e sustar os pagamentos devidos até a regularização das obrigações pela CONTRATADA.

8.1.4. O contrato poderá, ainda, ser rescindido por acordo entre as partes ou por decisão judicial, nas seguintes hipóteses:

- a) suspensão da execução do contrato, por ordem do CONTRATANTE, por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, salvo em casos de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra;
- b) atraso superior a 90 (noventa) dias nos pagamentos devidos pelo CONTRATANTE, relativos a serviços já prestados, ressalvadas as hipóteses de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra.

CLÁUSULA NONA - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

9.1. A gestão e fiscalização da presente contratação serão exercidas pelo Município de Jaraguá do Sul/SC, por meio da Secretaria demandante, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

9.2. A designação dos responsáveis constará no processo administrativo e integrará este instrumento contratual como documento acessório.

9.3. Compete ao Gestor e ao Fiscal acompanhar a regular disponibilização e o estado de conservação do imóvel locado, verificar a conformidade com o edital, o termo de referência e o contrato, bem como adotar as providências necessárias ao saneamento de irregularidades identificadas.

9.4. A responsabilidade pela Gestão e Fiscalização será exercida pelos seguintes servidores:



FUNÇÃO	NOME	CAD.	ENTIDADE / SECRETARIA
Gestora			
Fiscal			

CLÁUSULA DÉCIMA – DA ISENÇÃO DO IMPOSTO

10.1 – Em conformidade com o art. 3º, inciso IV, da Lei Complementar nº 48/2005, o MUNICÍPIO DE JARAGUÁ DO SUL, por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social e do Fundo Municipal de Assistência Social, na qualidade de LOCATÁRIO, concede isenção integral do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) incidente sobre o imóvel objeto deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA — NOVAÇÃO

11.1 – A eventual inércia do LOCATÁRIO quanto ao exercício de quaisquer direitos previstos neste Contrato ou na legislação aplicável, bem como a não aplicação imediata das sanções a que fizer jus, não implicará novação ou modificação de quaisquer de suas cláusulas, nem deverá ser interpretada como renúncia ou desistência de sua exigibilidade. Todos os direitos, medidas e recursos previstos neste instrumento são cumulativos e poderão ser exercidos a qualquer tempo, inclusive em consonância com dispositivos legais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

12.1 – Não é permitida a transferência deste contrato, no todo ou em parte, nem a sublocação, cessão ou empréstimo, sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**.

12.2 – A destinação do imóvel descrito na Cláusula Primeira somente poderá ser alterada mediante prévia e expressa autorização por escrito da **LOCADORA**, devendo a nova utilização observar os fins públicos pactuados neste instrumento.

12.3 – No caso de a **LOCADORA** desejar vender o imóvel ora locada, obriga-se o LOCATÁRIO a permitir, em horário compatível com suas atividades, o acesso de eventuais interessados na compra, desde que previamente agendado e comunicado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

13.1 – Para dirimir questões decorrentes deste Contrato, fica eleito o Foro da Comarca de Jaraguá do Sul, estado de Santa Catarina, com renúncia expressa a qualquer outro.

E, por estarem assim justos e contratados, declaram as partes aceitarem todas as disposições estabelecidas nas cláusulas do presente Contrato, bem como observar fielmente outras disposições legais e regulamentares pertinentes, na presença de testemunhas.

Jaraguá do Sul (SC), na data da assinatura.



ESTADO DE SANTA CATARINA
Município de Jaraguá do Sul

LOCATÁRIO:

LOCADORA :

Testemunhas: