



# PREFEITURA DE GUARAMIRIM

## PROCESSO LICITATÓRIO Nº 14/2023 – FMAS INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

**Objeto:** INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA 039 GOTT LIEB KINAS PARA INSTALAÇÃO DA SEDE DO CONSELHO TUTELAR E DO SERVIÇO DE ACOlhIMENTO EM FAMÍLIA ACOlhEDORA.

**Base Legal:** Artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1 de abril de 2021.

**Contratada:** ITAPOCU ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 11.581.957/0001-95, situada na Rua Guilherme Weege, nº 202, Sala 406, bairro Centro, Município de Jaraguá do Sul, estado de Santa Catarina, CEP: 89.251-610.

**Valor Total:** R\$ 6.059,47 (seis mil e cinquenta e nove reais e quarenta e sete reais)

### TERMO DE JUSTIFICATIVA

O **Município de Guaramirim**, pessoa jurídica de direito público interno, através do seu **Fundo Municipal de Assistência Social de Guaramirim**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.884.310/0001-68, com sede na Rua Irineu Vilela Veiga, nº 222, bairro Centro, município de Guaramirim, estado de Santa Catarina, CEP 89.270-000, representado por seu Prefeito Municipal, Sr. **Oswaldo Devigili**, justifica o procedimento de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel localizado na rua 039 Gott Lieb Kinas para instalação da sede do Conselho Tutelar e do Serviço de Acolhimento em Família Acolhedora.

A presente inexigibilidade se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel para o funcionamento do Conselho Tutelar e do Serviço de Acolhimento em Família Acolhedora, tendo em vista que o município não dispõe de imóvel para instalação dos serviços supracitados.

Importante salientar que o imóvel atende as necessidades da administração, além de possuir localização de fácil acesso à população usuária dos serviços, possui salas de atendimento, copa/cozinha, almoxarifado e espaço ampliado para realização de reuniões e capacitações de um número maior de participantes.

Neste espaço funcionava, anteriormente, o Serviço de Acolhimento Institucional – SAICA que foi instalado em sede própria, espaço com estrutura equipada com ar condicionado, internet, telefonia e mobiliário que atendem às necessidades dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar e Serviço de Acolhimento em Família Acolhedora, além disso, foram realizadas melhorias, tais como: pintura interna e adaptações dos banheiros.

O imóvel está localizado no bairro Amizade, próximo a região central com toda a estrutura para receber os cidadãos do município e usuários da política de assistência social para atendimentos e encaminhamentos de suas demandas. A contratação recai sobre o artigo 74, inciso V da Nova Lei de Licitações, *in verbis*:

**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.





## PREFEITURA DE GUARAMIRIM

### Características do Imóvel:

Trata-se de uma área de perímetro urbano, composta de um terreno com área total 10.844,43 m<sup>2</sup> (dez mil, oitocentos e quarenta e quatro metro e quarenta e três decímetros quadrados), sendo que a área a ser locada é de duas edificações (casas) de aproximadamente 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), sob a matrícula nº 26.974.

### Razão da Escolha:

Trata-se de imóvel com localização de fácil acesso, tendo em vista encontrar-se próximo à região central do município a qual dispõe de serviços de transporte público. Além disso, a estrutura já está equipada com ar condicionado, internet, mobílias e, recentemente, passou por algumas melhorias, tais como, pintura interna e adaptações dos banheiros, acarretando economia caso fosse realizada locação de outro espaço.

### Do Preço e da Justificativa:

Os preços a serem pagos pelo objeto da presente inexigibilidade são da ordem de R\$ 6.059,47 (seis mil e cinquenta e nove reais e quarenta e sete centavos) mensais, a Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária orientou (fls. 12) que o valor do aluguel deve permanecer inalterado, seguindo os valores pagos no contrato de locação vigente desde 2016 (Contrato 07/2016 FMAS), tendo em vista que a presente contratação refere-se à alteração do objeto contratado.

### Da Dotação Orçamentária:

Os recursos orçamentários destinados ao objeto em questão provirão da seguinte dotação orçamentária:

**Órgão 13** – Fundo Mun. de Assistência Social de Guaramirim

**Unidade 1** – Fundo Mun. de Assistência Social de Guaramirim

**Ação 2065** – Manutenção das Atividades da Secretaria de Assistência Social

**Vínculo 1500700000000** – Recursos não vinculados de impostos

**Subelemento 3390 3910** – Locação de Imóveis

Diante do exposto, cumprindo as exigências do artigo 74 da Lei nº 14.133, fica demonstrado que o imóvel escolhido atende as pretensões da Administração.

Guaramirim (SC), 22 de novembro de 2023.

**PREFEITO MUNICIPAL DE GUARAMIRIM**  
**Oswaldo Devigili**





# PREFEITURA DE GUARAMIRIM

## MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº XX/2023 – PMG PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 14/2023 – FMAS

Termo de Contrato que entre si celebram o **Município de Guaramirim**, e a empresa **Itapocu Administração e Participações Ltda**, tendo por objeto a **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA 039 GOTT LIEB KINAS PARA INSTALAÇÃO DA SEDE DO CONSELHO TUTELAR E DO SERVIÇO DE ACOLHIMENTO EM FAMÍLIA ACOLHEDORA**.

Pelo presente instrumento contratual, que firmam o **MUNICÍPIO DE GUARAMIRIM**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 83.102.475/0001-16, situada na Rua 28 de Agosto, nº 2042, bairro Centro, município de Guaramirim, estado de Santa Catarina, CEP 89.270-000, através do seu **Fundo Municipal de Assistência Social de Guaramirim**, doravante denominada simplesmente Locatária, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, o Sr. **Oswaldo Devigili**, no uso da atribuição que lhe confere poderes, e do outro lado, a **ITAPOCU ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 11.581.957/0001-95, situada na Rua Guilherme Weege, nº 202, sala 406, bairro Centro, Município de Jaraguá do Sul, estado de Santa Catarina, CEP: 89.251-610, fone (47) 3373-7060, e-mail [alcione@grupolunelli.com](mailto:alcione@grupolunelli.com), doravante denominada simplesmente Locador, neste ato representada pelo seu sócio-administrador, o Sr. Antídio Aleixo Lunelli, inscrito no CPF sob o nº 438.634.429-20, resolvem celebrar o presente Contrato, decorrente do Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 14/2023 – FMAS, 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 **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA 039 GOTT LIEB KINAS PARA INSTALAÇÃO DA SEDE DO CONSELHO TUTELAR E DO SERVIÇO DE ACOLHIMENTO EM FAMÍLIA ACOLHEDORA**, para atender às necessidades da Administração.

### 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: Estudo Técnico Preliminar, 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 Estudo Técnico Preliminar, 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\$ **6.059,47 (seis mil e cinquenta e nove reais e quarenta e sete centavos)**, 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\$ **72.713,64 (setenta e dois mil e setecentos e treze reais e sessenta e quatro)**.

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 Nacional de Preços ao Consumidor (INPC).





## 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:

**Referência 574**

**Orgão 13** – Fundo Mun. de Assistência Social de Guaramirim

**Unidade 1** – Fundo Mun. de Assistência Social de Guaramirim

**Ação 2065** – Manutenção das Atividades da Secretaria de Assistência Social

**Vínculo 150070000000** – Recursos não vinculados de Impostos

**Subelemento 3390 3910** – Locação de Imóveis

### **CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO:**

**5.1.** O pagamento será efetuado ao Locador através da Secretaria de Administração e Finanças da Prefeitura Municipal de Guaramirim, no valor de R\$ **6.059,47 (seis mil e cinquenta e nove reais e quarenta e sete centavos)**, mensais, que, fica convencionado que o Locatário deverá fazer o pagamento dos aluguéis mensais até o dia 10 (dez) de cada mês.

**5.2.** Após o vencimento, os alugueres e encargos não quitados serão corrigidos monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), podendo resultar no imediato ajuizamento da ação de despejo.

### **CLÁUSULA SEXTA - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO:**

**6.1.** A vigência do contrato inicia com a assinatura do referido instrumento e terá a vigência de 12 (doze) meses.

**6.2.** O contrato de aluguel que se resulta esta inexigibilidade terá vigência de **xx de xxxxx de 2023** até **xx de xxxx de 2024**.

**6.3.** 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 Lei nº 14.133 e suas alterações posteriores.

### **CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO:**

**7.1.** O imóvel somente poderá ser utilizado pelo Fundo Municipal de Assistência Social para instalação do Conselho Tutelar e do Serviço de Acolhimento em Família Acolhedora, vedada sua transferência, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte.

### **CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:**

**8.1.** A Locadora fica obrigada:

**8.1.1.** A fornecer a Prefeitura Municipal de Guaramirim descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

**8.1.2.** Entregar a Prefeitura Municipal de Guaramirim o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como a garantir-lhe, durante a vigência deste Contrato, seu uso pacífico;

**8.1.3.** No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o Locatário tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo a Locadora dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

**8.1.4.** A pagar os impostos, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.







## PREFEITURA DE GUARAMIRIM

**8.1.5.** O Locador é responsável pela manutenção e assistência técnica do objeto nos casos em que for solicitado durante a vigência deste contrato, no entanto, será de responsabilidade do Locatário, quando este causar o dano.

**8.1.6.** Manter, durante toda a execução do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade, assim como manter a compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, devendo comunicar à Contratante, imediatamente, qualquer alteração que possa comprometer a manutenção do presente;

### **CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:**

**9.1.** O Município de Guaramirim fica obrigada:

**9.1.1.** A pagar, pontualmente, o aluguel, as despesas ordinárias como consumo de energia elétrica, gás, água, telefone e esgoto;

**9.1.2.** Levar ao conhecimento da Locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ela incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**9.1.3.** Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;

**9.1.4.** Cientificar a Locadora da cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, Locatário;

**9.1.5.** A permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245 de 18.10.91;

**9.1.6.** Não realizar no imóvel e em suas dependências quaisquer benfeitorias, acessões ou alterações, sem prévio consentimento escrito da locadora, a qual se reserva o direito exclusivo de realizar as benfeitorias necessárias, mediante solicitação escrita do locatário.

**9.1.6.1.** Em consequência, não terá o locatário nenhum direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias/acessões que, infringindo este contrato, venha a efetuar. É igualmente defesa a colocação de placas, cartazes, anúncios ou inscrições, sem a referida autorização prévia, por escrito, à locadora ou seu representante.

**9.1.7.** A restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal, ficando desde já esclarecido que, o Locatário, mesmo que autorizada expressamente pela Locadora, não terá direito a indenização ou retenção do imóvel por eventuais benfeitorias/acessões nele realizadas, além do que, com exceção das benfeitorias/acessões autorizadas neste contrato, fica facultado à Locadora, exigir a remoção das benfeitorias/acessões introduzidas pelo Locatário, às suas expensas.

**9.1.8.** Responder por todos os danos ocorridos durante os dias e horário de utilização do bem, a quem quer que seja, no espaço locado, independentemente de culpa, realizando a manutenção e assistência técnica necessária à reparação do dano.

### **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS INFRAÇÕES:**

**10.1.** Comete infração administrativa nos termos da Lei nº 14.133/21 e do Decreto nº 1726/2023, a Contratada que:

**10.1.1.** Dar causa à inexecução parcial do contrato;

**10.1.2.** Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

**10.1.3.** Dar causa à inexecução total do contrato;

**10.1.4.** Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

**11.1.** Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo, vedada a alteração do objeto, assim, como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel.





## PREFEITURA DE GUARAMIRIM

**11.2.** A alteração de valor contratual, decorrente do reajuste de preço, compensação ou penalização financeira prevista no Contrato, bem como o empenho de dotações orçamentárias suplementares até o limite do respectivo valor, dispensa a celebração de aditamento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO E DISSOLUÇÃO:**

**12.1.** A rescisão contratual poderá ser:

**12.1.1.** Determinada por ato unilateral e escrito da Administração, nos casos enumerados no artigo 138 da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores;

**12.1.2.** Amigável, por acordo entre as partes, mediante autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, reduzida a termo no processo licitatório, desde que haja conveniência da Administração.

**12.1.3.** Na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

**12.2.** O Contrato poderá ser dissolvido de comum acordo, bastando, para tanto, manifestação escrita de uma das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem interrupção do curso normal da execução do Contrato.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**13.1.** Este Contrato, o Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, Termo de Justificativa e o Termo de Homologação são complementares entre si; qualquer detalhe mencionado em um e omitido no outro será considerado especificado e válido.

**13.2.** A locação estará sempre sujeita ao regime do Código Civil Brasileiro e à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, ficando assegurado ao Locador e ao Locatário todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação, aplicando-se, ainda, outros dispositivos legais já existentes ou que vierem a existir no transcurso do presente contrato.

**13.3.** O presente Contrato terá sua publicação providenciada pela Locatária em Diário Oficial e no Portal Nacional de Compras Públicas, conforme o artigo 174, § 2, inciso V, da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

**13.4.** O Locatário não tem direito de exigir qualquer indenização, a título de eventual ponto comercial, nem tampouco vendê-lo a terceiros. Ademais, o presente contrato não importará em afetação do bem ao domínio público.

**13.5.** O Locatário autoriza a Locadora a tratar seus dados pessoais coletados em virtude deste contrato, para cumprimento das finalidades aqui estabelecidas, tudo na forma do artigo 7º, inciso I, da Lei n. 13.709/2018. De igual forma, também a Locadora autoriza o Locatário para assim o fazer, desde que o faça em estrita conformidade à finalidade deste instrumento.

**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.





PREFEITURA DE  
**GUARAMIRIM**

Guaramirim (SC), xx de xxxxx de 2023.

**ITAPOCÚ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**

Antídio Aleixo Lunelli  
CPF nº 438.634.429-20

**MUNICÍPIO DE GUARAMIRIM**  
Osvaldo Devigili

