



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPORANGA

Edital

Processo licitatório nº 410/2025
Inexigibilidade nº 105/2025

Após a análise detalhada dos elementos constantes dos autos do processo licitatório nº 410/2025 **RATIFICO** o, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, Inexigibilidade de licitação, em favor de **TITON MILAN**, pessoa física, portador do CPF sob o nº 625.***.***-06, residente e domiciliado na Rua México, Bairro Jardim América, município de Ituporanga/SC. Prazo de vigência 12 meses. Objeto do procedimento licitatório é: LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL COM APROXIMADAMENTE 75,33 M² PRIVATIVA, CONTENDO 1 BANHEIRO E UMA COZINHA, SITUADA NA RUA ADERBAL RAMOS DA SILVA, Nº 45, SALA 03, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL NILVA MULLER, BAIRRO CENTRO, ITUPORANGASC, PARA FUNCIONAMENTO DO LAR DA SOLIDARIEDADE. PD. 18.574/2025
VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO: 28.389,24 (Vinte oito mil trezentos e oitenta e nove reais e vinte quatro centavos).

Ituporanga, 01 de setembro de 2025.

GEISON KURTZ
Prefeito





MUNICÍPIO DE ITUPORANGA
ESTADO DE SANTA CATARINA
CNPJ nº 83.102.640/0001-30

Rua Joaquim Boeing, 40 - Centro, Ituporanga - SC, 88400-000
Telefone: (47) 3533-1211 - E-mail: prefeitura@ituporanga.sc.gov.br

MINUTA CONTRATO Nº
410/2025/PMI
INEXIGIBILIDADE Nº 105/2025

CONTRATO ADMINISTRATIVO QUE FAZEM
ENTRE SI O MUNICÍPIO DE ITUPORANGA E
TITO MILAN

O **MUNICÍPIO DE ITUPORANGA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Vereador Joaquim Boeing, 40, Centro, Ituporanga/SC, inscrito no CNPJ sob o nº 83.102.640/0001-30, neste ato representado pelo Sr. **GEISON KURTZ**, Prefeito Municipal, brasileiro, portador do CPF nº 007.***.***-16, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro **TITO MILAN**, residente e domiciliado na Rua México, Bairro Jardim América, município de Ituporanga inscrito no CPF sob nº 625.***.***-06, , doravante denominado **LOCADOR**, e em observância às disposições do art. 74, inciso V da Lei nº 14.133 de 2021, resolvem celebrar o presente contrato, decorrente da Inexigibilidade nº /2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1 CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 O objeto do presente instrumento é **LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL COM APROXIMADAMENTE 75,33 M² PRIVATIVA, CONTENDO 1 BANHEIRO E UMA COZINHA, SITUADA NA RUA ADERBAL RAMOS DA SILVA, Nº 45, SALA 03, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL NILVA MULLER, BAIRRO CENTRO, ITUPORANGASC, PARA FUNCIONAMENTO DO LAR DA SOLIDARIEDADE. PD. 18.574/2025**

Item	Qtd	Unid	Produto	Vir ref unit. em R\$	Vir Total
1	12	MES	LOCAÇÃO DE IMÓVEL.	R\$ 2.365,77	R\$ 28.389,24
TOTAL					R\$ 28.389,24
TOTAL GERAL					R\$ 28.389,24

1.2 Nenhum pagamento será efetuado ao locador enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação que lhe tenha sido imposta, em decorrência de penalidade ou inadimplemento, sem que isso gere direito a qualquer compensação.

1.3 Não é permitida a mudança da finalidade da presente locação, nem tão pouco a transferência deste contrato, a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR/ADMINISTRADOR

1.4 Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.4.1 Eventuais anexos dos documentos supracitados.

1.5 A locadora da em locação ao Locatário, para fins exclusivamente **PARA FUNCIONAMENTO DO LAR DA SOLIDARIEDADE**, o imóvel descrito na cláusula " 1.1" supra, mediante os termos e





MUNICÍPIO DE ITUPORANGA
ESTADO DE SANTA CATARINA
CNPJ nº 83.102.640/0001-30

Rua Joaquim Boeing, 40 - Centro, Ituporanga - SC, 88400-000
Telefone: (47) 3533-1211 - E-mail: prefeitura@ituporanga.sc.gov.br

condições seguintes. Declara o LOCATÁRIO que receberam o imóvel objeto da presente locação, em condições de uso e limpeza, comprometendo-se a devolvê-lo em idênticas condições.

2 CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO.

2.1 O prazo de vigência da contratação será de 12 meses, contados da data da assinatura contratual, conforme art. 105 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/21, podendo ser prorrogado nos termos do art. 107 da Lei 14.133/2021

2.2 O contrato possuirá vigência da data de sua assinatura até o dia xxxxxx. Poderá, também, haver vencimento antecipado do prazo contratual no caso de a entrega do bem descrito na CLÁUSULA PRIMEIRA ocorrer antes, bem como prorrogar o contrato caso haja interesse do município.

2.3 O LOCATÁRIO poderá, a qualquer tempo, rescindir antecipadamente o contrato mediante notificação prévia por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

2.4 Em caso de rescisão imotivada pelo LOCATÁRIO antes do término do prazo contratual, fica estipulado o pagamento de multa rescisória correspondente a 10% (dez por cento) sobre os valores vincendos até o final do contrato, salvo motivo de força maior ou caso fortuito devidamente comprovado.

3 CLÁUSULA TERCEIRA - MODELO DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

3.1 O LOCADOR disponibilizará, em caráter contínuo, o imóvel localizado na Rua Aderbal Ramos da Silva, nº 45, sala 03, Condomínio Edifício Centro Comercial Nilva Muller, Bairro Centro, Ituporanga/SC, com área privativa de aproximadamente 75,33 m², contendo 1 banheiro acessível e 1 cozinha, destinado exclusivamente ao funcionamento do Lar da Solidariedade, programa mantido pela Secretaria Municipal de Assistência Social. O espaço deverá permanecer acessível de segunda a domingo, conforme a rotina operacional do programa, incluindo dias não úteis, sem que isso caracterize alteração contratual ou descumprimento das condições pactuadas.

3.2 O LOCATÁRIO poderá, a qualquer tempo, inspecionar a execução contratual, propor melhorias, advertir sobre descumprimentos, deliberar sobre eventuais pleitos do LOCADOR e adotar providências administrativas necessárias à regularidade da execução.

3.3 A fiscalização exercida pela Administração não exime o LOCADOR de suas responsabilidades perante o LOCATÁRIO ou terceiros, inclusive por vícios, irregularidades, omissões ou quaisquer danos decorrentes do uso, conservação ou disponibilização do imóvel.

3.4 Toda e qualquer exigência da fiscalização quanto à adequação, manutenção, acessibilidade ou segurança do imóvel deverá ser atendida pelo LOCADOR sem ônus adicional para o LOCATÁRIO.

3.5 O LOCATÁRIO poderá rejeitar total ou parcialmente o imóvel ou suas condições de uso sempre que constatar que estas não se encontram em conformidade com o contrato, devendo o LOCADOR sanar as irregularidades imediatamente e sem custos adicionais.





MUNICÍPIO DE ITUPORANGA
ESTADO DE SANTA CATARINA

CNPJ nº 83.102.640/0001-30

Rua Joaquim Boeing, 40 - Centro, Ituporanga - SC, 88400-000
Telefone: (47) 3533-1211 - E-mail: prefeitura@ituporanga.sc.gov.br

3.6 A fiscalização da execução contratual será exercida pela Gestora Carla Andrea Santos Costa e pelo Fiscal João Vitor Lückmann Machado, ambos designados pela Secretaria de Assistência Social, competindo-lhes acompanhar o cumprimento das obrigações pactuadas e relatar quaisquer ocorrências relevantes à Administração.

3.7 A atuação da fiscalização não implica em corresponsabilidade da Administração por defeitos técnicos, vícios ocultos ou problemas estruturais do imóvel. Tais encargos permanecem integralmente sob responsabilidade do LOCADOR.

3.8 No valor mensal contratado de R\$ 2.365,77 (dois mil, trezentos e sessenta e cinco reais e setenta e sete centavos) estão inclusos todos os tributos, taxas, encargos legais, custos com água, energia elétrica e demais despesas necessárias à plena execução do objeto, sem repasse adicional ao LOCATÁRIO.

3.9 O responsável pela certificação do recebimento do objeto realizará a conferência do uso regular do imóvel conforme os parâmetros definidos no Termo de Referência e no contrato. Caso haja descumprimento, o LOCADOR será notificado para promover a correção imediata, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO. O não atendimento ensejará as penalidades cabíveis.

3.10 Toda comunicação entre as partes se dará por meio eletrônico, utilizando-se o endereço de e-mail institucional da Secretaria Municipal de Assistência Social: admcras@ituporanga.sc.gov.br.

3.11 O descumprimento de qualquer das condições aqui estabelecidas sujeitará o LOCADOR às penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021, podendo ensejar rescisão contratual e responsabilização por perdas e danos, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

3.12 O LOCATÁRIO, ao final da locação, compromete-se a entregar o imóvel em perfeito estado de conservação e funcionamento, nas mesmas condições originalmente recebida.

3.13 O LOCATÁRIO faculta ao LOCADOR, à administradora ou a seu representante legal o direito de examinar ou vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário, mediante agendamento prévio. Também será permitida a entrada de pessoas interessadas na aquisição do imóvel, desde que previamente autorizada e sem prejuízo ao direito de preferência do LOCATÁRIO, quando aplicável, nos termos da legislação vigente.

3.14 Modelo de Gestão

3.14.1 A gestão e fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal nº 151/2021, que regulamenta sobre a gestão e fiscalização dos contratos Administrativos no Âmbitos da Administração Direta e indireta do Poder Executivo do Município de Ituporanga.

Gestor do contrato:

Carla Andrea Santos Costa

Fiscal do contrato:

João Vitor Lückmann Machado

4 CLÁUSULA QUARTA – SUBLOCAÇÃO

4.1 Não será admitida a sublocação do objeto contratual.





MUNICÍPIO DE ITUPORANGA
ESTADO DE SANTA CATARINA
CNPJ nº 83.102.640/0001-30

Rua Joaquim Boeing, 40 - Centro, Ituporanga - SC, 88400-000
Telefone: (47) 3533-1211 - E-mail: prefeitura@ituporanga.sc.gov.br

5 CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR

5.1 Com base na análise técnica, foi fixado o valor estimado mensal de **R\$ 2.365,77**, totalizando **R\$ 28.389,24** para o período de 12 (doze) meses.

5.2 No valor acima estão incluídas todos os tributos incidentes, despesas com água, energia elétrica, seguros e demais encargos pertinentes à plena execução do objeto..

6. CLÁUSULA SEXTA - DA FORMA E DOS PRAZOS DE PAGAMENTO

6.1 O pagamento referente à locação do imóvel será efetuado mensalmente, em favor do LOCADOR, no valor de R\$ 2.365,77 (dois mil, trezentos e sessenta e cinco reais e setenta e sete centavos), conforme previsto no Laudo de Avaliação emitido pela Comissão Técnica de Avaliação de Imóveis e aprovado nos autos do processo administrativo correspondente.

6.2 O pagamento será realizado até o dia 10 (dez) de cada mês, mediante apresentação de recibo emitido pelo LOCADOR com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data de vencimento, que deverá ser encaminhado ao e-mail da Secretaria Municipal de Assistência Social: admcras@ituporanga.sc.gov.br.

6.2.1 O recibo deverá conter:

- a) Número do contrato;
- b) Período de utilização;
- c) Valor do mês correspondente;
- d) Indicação da conta bancária para depósito.

6.3 O valor do aluguel mensal será reajustado anualmente, com base na variação acumulada do INPC/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor). Em caso de extinção ou descontinuidade desse indexador, será adotado outro índice oficial que reflita a inflação do período, assegurando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, nos termos da legislação vigente.

6.4 O início da contagem para fins de pagamento se dará a partir da assinatura do contrato e da disponibilização efetiva do imóvel à Administração, em conformidade com os prazos estabelecidos no item de execução contratual.

6.5 O pagamento não implica em quitação total, podendo haver glosa parcial ou total do valor, caso sejam constatadas inconformidades na execução contratual, especialmente quanto à utilização do imóvel em desacordo com as condições pactuadas.

6.6 Qualquer atraso por parte do LOCADOR na correção de falhas apontadas pela fiscalização poderá acarretar suspensão de pagamentos subsequentes, sem prejuízo da aplicação de penalidades previstas no contrato e na Lei nº 14.133/2021.

6.7 Em caso de inadimplemento por parte do LOCATÁRIO, incidirá sobre o valor devido multa moratória de 2% (dois por cento), acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês, além da atualização monetária pelo INPC/IBGE até a data do efetivo pagamento.





MUNICÍPIO DE ITUPORANGA
ESTADO DE SANTA CATARINA
CNPJ nº 83.102.640/0001-30

Rua Joaquim Boeing, 40 - Centro, Ituporanga - SC, 88400-000
Telefone: (47) 3533-1211 - E-mail: prefeitura@ituporanga.sc.gov.br

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE

7.1 O valor do aluguel será reajustado anualmente, a partir da assinatura deste contrato, com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor INPC, divulgado pelo IBGE.

7.2 Em caso de extinção do INPC, será adotado outro índice oficial que melhor reflita a inflação acumulada do período, conforme acordo entre as partes.

8. CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

8.1 Proporcionar ao LOCADOR todas as condições necessárias ao pleno cumprimento das obrigações decorrentes deste contrato, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

8.2 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, conforme o contrato, Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar (ETP) e Documento de Formalização da Demanda (DFD).

8.3 Receber o imóvel locado nas condições estabelecidas no Termo de Referência, DFD e contrato, garantindo a utilização de segunda a domingo, conforme a programação das atividades socioassistenciais desenvolvidas, incluindo recebimento, organização e distribuição de doações. Tal prática não representa alteração contratual nem descumprimento das condições pactuadas, sendo condizente com os objetivos do contrato.

8.4 Notificar o LOCADOR, por escrito, sobre quaisquer vícios, defeitos ou incorreções constatadas no imóvel, para que sejam corrigidos, total ou parcialmente, às expensas do LOCADOR.

8.5 Rejeitar, total ou parcialmente, o imóvel quando entregue em desacordo com as obrigações contratuais, exigindo imediata regularização, salvo casos fortuitos ou força maior devidamente justificados.

8.6 Comunicar ao LOCADOR a emissão do recibo ou documento equivalente relativo à parcela incontroversa da locação, nos termos do art. 143 da Lei nº 14.133/2021, adotando providências corretivas quando houver divergências.

8.7 Assegurar a disponibilidade de recursos orçamentários e financeiros para custear a execução do contrato, conforme as previsões da Lei Orçamentária Anual e o cronograma de pagamentos estabelecido.

8.8 Emitir a Nota de Empenho em favor do LOCADOR e lavrar o respectivo contrato com base nas informações do Termo de Referência, ETP e DFD.

8.9 Efetuar o pagamento ao LOCADOR no prazo, forma e condições estabelecidas no contrato e no Termo de Referência, observando a data de vencimento acordada.

8.10 Aplicar ao LOCADOR as sanções administrativas previstas em lei e no contrato, em caso de inadimplemento.

8.11 Cientificar a Procuradoria do Município de Ituporanga para adoção das medidas cabíveis quando ocorrer descumprimento de obrigações por parte do LOCADOR.





MUNICÍPIO DE ITUPORANGA
ESTADO DE SANTA CATARINA

CNPJ nº 83.102.640/0001-30

Rua Joaquim Boeing, 40 - Centro, Ituporanga - SC, 88400-000
Telefone: (47) 3533-1211 - E-mail: prefeitura@ituporanga.sc.gov.br

8.12 Emitir decisão fundamentada sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do contrato, exceto aquelas manifestamente impertinentes, meramente protelatórias ou sem relevância para a boa execução do ajuste.

8.13 Designar Gestor e Fiscal(is) do Contrato, com competência legal para acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais, notificando o LOCADOR sobre irregularidades e determinando a regularização de eventuais falhas ou defeitos.

8.14 Notificar eventuais garantidores, quando houver garantia contratual, sobre a instauração de processo administrativo de apuração de descumprimento contratual.

8.15 Não se responsabilizar por quaisquer compromissos que o LOCADOR assuma com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, nem por danos a terceiros decorrentes de atos do LOCADOR, seus empregados, prepostos ou subordinados.

8.16 Garantir que o Fiscal registre, em livro ou sistema próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados.

8.17 Determinar que o Fiscal informe aos superiores, em tempo hábil, qualquer situação que exija decisão ou providência além de sua competência.

8.18 Disponibilizar aos fiscais o apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, para dirimir dúvidas e fornecer informações relevantes destinadas a prevenir riscos na execução contratual.

8.19 Utilizar o imóvel exclusivamente para os fins descritos na Cláusula Primeira;

8.20 Responsabilizar-se pela manutenção da limpeza, conservação e organização do imóvel;

8.21 O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, como os referentes à conservação de aparelhos sanitários, de trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, janelas. Portas e portões, reparos e desentupimentos de encanamentos.

8.22 Comunicar imediatamente qualquer defeito, dano ou ocorrência relevante nas dependências locadas;

8.23 Permitir vistorias pela LOCADORA mediante prévio aviso com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas;

8.24 Indenizar a LOCADORA por qualquer dano causado ao imóvel ou aos bens permanentes de sua propriedade, decorrentes do uso indevido ou negligência durante a vigência do contrato.

8.25 O locatário não poderá, salvo se obtiver o prévio e expresso consentimento escrito dos Locadores, realizar quaisquer alterações estruturais no imóvel locado, não sendo indenizáveis as benfeitorias introduzidas pelos locatários no imóvel, de qualquer natureza, com ou sem consentimento dos Locadores, abrindo mão a Locatária de seu direito de retenção, de conformidade com o artigo 35 da Lei nº 8.245/91.

9. CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR





MUNICÍPIO DE ITUPORANGA
ESTADO DE SANTA CATARINA
CNPJ nº 83.102.640/0001-30

Rua Joaquim Boeing, 40 - Centro, Ituporanga - SC, 88400-000
Telefone: (47) 3533-1211 - E-mail: prefeitura@ituporanga.sc.gov.br

- 9.1 Cumprir integralmente todas as obrigações deste Contrato e de seus anexos, assumindo, de forma exclusiva, os riscos e custos inerentes à disponibilização contínua, segura e em perfeito estado de uso do imóvel localizado na Rua Aderbal Ramos da Silva, nº 45, sala 03, Condomínio Edifício Centro Comercial Nilva Muller, Bairro Centro, Ituporanga/SC, incluindo seu banheiro acessível e cozinha.
- 9.2 Garantir a posse mansa e pacífica do imóvel durante a vigência do contrato;
- 9.3 Manter o imóvel em condições adequadas de segurança e uso;
- 9.4 Emitir o recibo de pagamento mensal pela mesma titularidade constante dos documentos de habilitação, fazendo constar: a) número do contrato e do processo administrativo correspondente; b) período de utilização; e c) valor mensal pactuado.
- 9.5 Realizar eventuais manutenções estruturais emergenciais ou indispensáveis à integridade do imóvel;
- 9.6 Atender prontamente às determinações ou pedidos de esclarecimento emitidos pelo Gestor e pelo Fiscal designados pela Secretaria de Assistência Social, ou por autoridade superior da Administração.
- 9.7 Prestar, sempre que solicitado, informações complementares sobre o uso do imóvel, ocorrências, necessidades de manutenção e demais dados relevantes para a boa execução do contrato.
- 9.8 Garantir a plena disponibilidade do imóvel de segunda a domingo, conforme a rotina operacional e a programação das atividades do Lar da Solidariedade, incluindo dias não úteis, sem que isso caracterize alteração contratual ou descumprimento das condições pactuadas.
- 9.9 Responder, civil e administrativamente, por danos causados à Administração ou a terceiros em decorrência da execução contratual, podendo valores de ressarcimento ser compensados com pagamentos devidos.
- 9.10 Caso não seja beneficiária de isenção, O LOCADOR será o responsável pelos tributos relacionados à propriedade do imóvel (IPTU) excluindo qualquer custo com contratação de prestações de serviços pelo LOCATÁRIO para utilização da propriedade.
- 9.11 Está incluso no valor de aluguel despesas com água, energia elétrica, seguros e demais encargos pertinentes à plena execução do objeto.
- 9.12 Corrigir, às suas expensas, qualquer condição ou situação reprovada pela Fiscalização, dentro do prazo que lhe for fixado, sem ônus adicional para o LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA DAS BENFEITORIAS

- 10.1 Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa da LOCADORA.
- 10.2 Vindo a ser feita benfeitoria, faculta a LOCADORA aceitá-la ou não, restando ao LOCATÁRIO em caso da LOCADORA não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue.





MUNICÍPIO DE ITUPORANGA
ESTADO DE SANTA CATARINA
CNPJ nº 83.102.640/0001-30

Rua Joaquim Boeing, 40 - Centro, Ituporanga - SC, 88400-000
Telefone: (47) 3533-1211 - E-mail: prefeitura@ituporanga.sc.gov.br

10.3 As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

10.4 Ficarão a cargo do LOCATÁRIO as obras que forem exigidas pelas autoridades relativas à segurança, conservação e higiene do imóvel ora locado.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO

11.1. Não haverá exigência de garantia contratual de execução.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 O contrato poderá ser rescindido:

- a) Por acordo mútuo entre as partes;
- b) Por inadimplemento de cláusulas contratuais;
- c) Por caso fortuito ou força maior.

12.2 Em caso de descumprimento, a parte prejudicada poderá rescindir o contrato, sem prejuízo de eventual indenização por perdas e danos.

12.3 A parte infratora estará sujeita à multa contratual de até 10% (dez por cento) sobre o valor remanescente do contrato.

12.4 A rescisão deverá ser formalizada por escrito, com notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias, salvo nos casos de infração contratual grave.

13. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos da Secretaria de Assistência Social conforme dotação abaixo discriminada:

Dotação Utilizada	
Código Dotação	Descrição
13	SECRETARIA DE ASSISTENCIA SOCIAL
1	Fundo Municipal de Assistencia Social
2025	Funcionamento e Manutenção do Fundo de Assistencia Social
3339036150000000000	Locação de imóveis
150070000080	Recursos Ordinários - Não Vinculados de Impostos

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 CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DS LEGIDLÇÃO APLICÁVEL

14.1 Este contrato será regido pelas disposições da Lei nº 8.245/1991, do Código Civil Brasileiro, da Lei nº 14.133/2021 (quando aplicável), da Lei nº 8.078/1990 e demais normas pertinentes.

10.2 As partes, obrigam-se, sempre que aplicável, a atuar no presente Contrato em conformidade com a legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais e as determinações de órgãos





MUNICÍPIO DE ITUPORANGA
ESTADO DE SANTA CATARINA
CNPJ nº 83.102.640/0001-30

Rua Joaquim Boeing, 40 - Centro, Ituporanga - SC, 88400-000
Telefone: (47) 3533-1211 - E-mail: prefeitura@ituporanga.sc.gov.br

reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial, a Lei 13.709/20215 – Lei Geral de Proteção de dados Pessoais (LGPD)

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ALTERAÇÕES

15.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

15.2 A contratante como parte contratante, por meio dos gestores e fiscais deste contrato, ficarão responsáveis pela abertura dos processos de aditivos e solicitações de acréscimos e supressões, se houver, do instrumento contratual, inserindo todos os elementos técnicos e jurídicos exigidos por Lei e encaminhando os autos do processo para a secretaria locatári para análise, mediante verificação da sua viabilidade técnica e jurídica, dos TERMOS ADITIVOS, sendo posteriormente, conforme o caso, assinado por ambas as contratantes, observado o disposto no art. 124 da Lei Federal nº 14.133/2021.

15.3 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples postula, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICAÇÃO

16.1 Incumbirá ao Locatário providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133/21.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – FORO

18.1 É eleito o Foro da Comarca de Ituporanga/SC para dirimir os litígios que decorrerem da execução destes termos de contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

Ituporanga, de de 2025.

Representante legal do CONTRATANTE

Representante legal da CONTRATADA





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPORANGA

ANEXO I

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 410/2025
Inexigibilidade de Licitação Nº 105/2025

TERMO DE REFERÊNCIA

1- OBJETO: LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL COM APROXIMADAMENTE 75,33 M² PRIVATIVA, CONTENDO 1 BANHEIRO E UMA COZINHA, SITUADA NA RUA ADERBAL RAMOS DA SILVA, Nº 45, SALA 03, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL NILVA MULLER, BAIRRO CENTRO, ITUPORANGASC, PARA FUNCIONAMENTO DO LAR DA SOLIDARIEDADE. PD. 18.574/2025

1.1- ITENS:

Item	Qty	Unid	Produto	Vir ref unit. em R\$	Vir Total
1	12	MES	LOCAÇÃO DE IMÓVEL.	R\$ 2.365,77	R\$ 28.389,24
TOTAL					R\$ 28.389,24
TOTAL GERAL					R\$ 28.389,24

1.2 Nenhum pagamento será efetuado ao locador enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação que lhe tenha sido imposta, em decorrência de penalidade ou inadimplemento, sem que isso gere direito a qualquer compensação.

1.3 Não é permitida a mudança da finalidade da presente locação, nem tão pouco a transferência deste contrato, a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR/ADMINISTRADOR

2. SERVIÇOS COMUNS

2.1 Os serviços a serem contratados enquadram-se na classificação de serviços comuns, conforme artigo 6º, inciso XIII da Lei nº 14.133/2021.

3. FORMA DE FORNECIMENTO

3.1 O locador disponibilizará, para uso exclusivo da Administração, o imóvel localizado na Rua Aderbal Ramos da Silva, nº 45, sala 03, Condomínio Edifício Centro Comercial Nilva Muller, Bairro Centro, Ituporanga/SC, com área privativa de aproximadamente 75,33 m², contendo 01 (um) banheiro e 01 (uma) cozinha, pelo prazo contratual de 12 (doze) meses, prorrogáveis.

3.2 A posse útil do imóvel será franqueada ao Locatário no ato da assinatura do contrato, considerando que o espaço já se encontra em uso e adaptado às atividades desenvolvidas pelo Lar da Solidariedade, sendo desnecessárias adaptações prévias.

3.3 O imóvel permanecerá acessível de segunda a domingo, conforme a programação das atividades desenvolvidas pelo Lar da Solidariedade, incluindo recebimento e distribuição de doações, organização de acervos e atendimento ao público. Essa utilização, inclusive aos finais de





ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPORANGA

semana, não configura descumprimento contratual, estando alinhada aos objetivos sociais da contratação.

2.3 O LOCATÁRIO poderá, a qualquer tempo, rescindir antecipadamente o contrato mediante notificação prévia por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

2.4 Em caso de rescisão imotivada pelo LOCATÁRIO antes do término do prazo contratual, fica estipulado o pagamento de multa rescisória correspondente a 10% (dez por cento) sobre os valores vincendos até o final do contrato, salvo motivo de força maior ou caso fortuito devidamente comprovado.

4. AVALIAÇÃO DO CUSTO

4.1 A avaliação do custo da presente contratação foi fundamentada no Laudo de Avaliação de Imóvel, elaborado em 04 de agosto de 2025, por profissionais habilitados (Engenheiro Civil, Engenheiro Agrimensor e Corretor de Imóveis), com base em métodos reconhecidos de valoração imobiliária, como o método comparativo direto de dados de mercado.

4.2 O imóvel avaliado, localizado na Rua Aderbal Ramos da Silva, nº 45, sala 03, Condomínio Edifício Nilva Muller, Bairro Centro, Ituporanga/SC, possui 75,33 m² de área privativa, contendo banheiro acessível e cozinha, estando plenamente adaptado ao uso social e à continuidade das atividades do programa Lar da Solidariedade.

4.3 O laudo técnico considerou os seguintes critérios:

- Valores praticados para locações semelhantes na região central de Ituporanga;
- Infraestrutura urbana e acessibilidade;
- Compatibilidade com o uso pretendido (prestação de serviços assistenciais);
- Condição física e estado de conservação do imóvel;
- Proximidade de serviços essenciais (comércio, transporte, saúde e segurança pública).

4.4 Com base na análise técnica, foi fixado o valor estimado mensal de **R\$ 2.365,77**, totalizando **R\$ 28.389,24** para o período de 12 (doze) meses.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

5.1 Conforme o inciso V, Art. 74, da lei 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V – Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

5.2 É preciso ainda observar que o presente Termo e deve seguir as Regulamentações Municipais sejam elas:

- Decreto Municipal 0125 de 20 de outubro de 2022, do qual Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preço;
- Com referência ao Documento de Formalização da Demanda e Estudo Técnico Preliminar,





anexado nos autos do Processo Digital nº 18.475/2025.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1 A solução proposta consiste na locação de imóvel urbano com área privativa de aproximadamente 75,33 m², contendo 1 (um) banheiro acessível e 1 (uma) cozinha, situado na Rua Aderbal Ramos da Silva, nº 45, sala 03, Condomínio Edifício Centro Comercial Nilva Muller, Bairro Centro, Ituporanga/SC, para fins de funcionamento do Lar da Solidariedade, programa socioassistencial mantido pela Prefeitura Municipal de Ituporanga por meio da Secretaria de Assistência Social.

6.2 A escolha da locação do imóvel decorre da inviabilidade de utilização de espaços públicos disponíveis, da inexistência de outras opções com condições físicas e logísticas compatíveis na rede privada e da inviabilidade financeira e técnica para construção de nova estrutura. O imóvel atualmente utilizado já está plenamente adaptado às rotinas do programa, sendo conhecido pela população atendida, o que contribui para a continuidade e eficiência dos serviços prestados.

6.3 A contratação por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, mostra-se a medida mais adequada diante da singularidade da solução e da inviabilidade de competição, tendo sido atendidos todos os requisitos legais, incluindo:

- Avaliação prévia do imóvel, emitida por comissão técnica, que atestou o valor de locação como compatível com o mercado local (R\$ 2.365,77 mensais);
- Certidão de inexistência de imóvel público disponível que atenda às especificações necessárias;
- Justificativa da escolha da unidade locada, que contempla aspectos de localização, acessibilidade, estrutura e economicidade.

6.4 Portanto, a descrição da solução como um todo, abrange a locação de imóvel para o funcionamento do Lar da Solidariedade. A locação mostra-se a solução mais viável, em razão da indisponibilidade orçamentária de adquirir/ ou construir novos imóveis. A presente contratação visa dar continuidade aos serviços públicos que dão sustentabilidade a otimização e adequação das atividades da administração pública, em suas atribuições finalísticas.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1 O locador deverá apresentar relação de documentos conforme o Art. 62 da lei 14.133/21

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

- jurídica;
- fiscal
- Certidão de matrícula atualizada (com averbações) do Cartório de Registro de Imóveis, que comprova titularidade, eventuais ônus e se a unidade está apta à locação;
- Certidão negativa de ônus reais/ações reipersecutórias (quando não constar integralmente na matrícula);
- Certidão Municipal de débitos imobiliários/IPTU (imóvel sem débitos tributários);
- Se em condomínio: declaração do síndico/administradora de inexistência de débitos condominiais;
- Habite-se/ alvará de conclusão da edificação; VI. AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros vigente;





ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPORANGA

- Laudo de Avaliação com ART/identificação dos profissionais e método utilizado;
- Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos;

8 MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1 O LOCADOR disponibilizará, em caráter contínuo, o imóvel localizado na Rua Aderbal Ramos da Silva, nº 45, sala 03, Condomínio Edifício Centro Comercial Nilva Muller, Bairro Centro, Ituporanga/SC, com área privativa de aproximadamente 75,33 m², contendo 1 banheiro acessível e 1 cozinha, destinado exclusivamente ao funcionamento do Lar da Solidariedade, programa mantido pela Secretaria Municipal de Assistência Social. O espaço deverá permanecer acessível de segunda a domingo, conforme a rotina operacional do programa, incluindo dias não úteis, sem que isso caracterize alteração contratual ou descumprimento das condições pactuadas.

8.2 O LOCATÁRIO poderá, a qualquer tempo, inspecionar a execução contratual, propor melhorias, advertir sobre descumprimentos, deliberar sobre eventuais pleitos do LOCADOR e adotar providências administrativas necessárias à regularidade da execução.

8.3 A fiscalização exercida pela Administração não exime o LOCADOR de suas responsabilidades perante o LOCATÁRIO ou terceiros, inclusive por vícios, irregularidades, omissões ou quaisquer danos decorrentes do uso, conservação ou disponibilização do imóvel.

8.4 Toda e qualquer exigência da fiscalização quanto à adequação, manutenção, acessibilidade ou segurança do imóvel deverá ser atendida pelo LOCADOR sem ônus adicional para o LOCATÁRIO.

8.5 O LOCATÁRIO poderá rejeitar total ou parcialmente o imóvel ou suas condições de uso sempre que constatar que estas não se encontram em conformidade com o contrato, devendo o LOCADOR sanar as irregularidades imediatamente e sem custos adicionais.

8.6 A fiscalização da execução contratual será exercida pela Gestora Carla Andrea Santos Costa e pelo Fiscal João Vitor Lückmann Machado, ambos designados pela Secretaria de Assistência Social, competindo-lhes acompanhar o cumprimento das obrigações pactuadas e relatar quaisquer ocorrências relevantes à Administração.

8.7 A atuação da fiscalização não implica em corresponsabilidade da Administração por defeitos técnicos, vícios ocultos ou problemas estruturais do imóvel. Tais encargos permanecem integralmente sob responsabilidade do LOCADOR.

8.8 No valor mensal contratado de R\$ 2.365,77 (dois mil, trezentos e sessenta e cinco reais e setenta e sete centavos) estão inclusos todos os tributos, taxas, encargos legais, custos com água, energia elétrica e demais despesas necessárias à plena execução do objeto, sem repasse adicional ao LOCATÁRIO.

8.9 O responsável pela certificação do recebimento do objeto realizará a conferência do uso regular do imóvel conforme os parâmetros definidos no Termo de Referência e no contrato. Caso haja descumprimento, o LOCADOR será notificado para promover a correção imediata, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO. O não atendimento ensejará as penalidades cabíveis.

8.10 Toda comunicação entre as partes se dará por meio eletrônico, utilizando-se o endereço de e-mail institucional da Secretaria Municipal de Assistência Social: admcras@ituporanga.sc.gov.br.





ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPORANGA

8.11 O descumprimento de qualquer das condições aqui estabelecidas sujeitará o LOCADOR às penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021, podendo ensejar rescisão contratual e responsabilização por perdas e danos, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

8.12 O LOCATÁRIO, salvo no caso de obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as demais manutenções, tais como: conservação de aparelhos sanitários, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, janelas, portas, portões, bem como reparos e desentupimentos de encanamentos de água, luz, esgoto etc. Ao final da locação, o imóvel deverá ser restituído em perfeito estado de conservação e funcionamento, sem direito a indenização ou compensação. Caso existam danos ou estragos no momento da devolução, o LOCATÁRIO será responsável por realizar os reparos e continuará arcando com os aluguéis mensais até a conclusão das devidas correções, conforme pactuado.

8.13 O LOCATÁRIO faculta ao LOCADOR, à administradora ou a seu representante legal o direito de examinar ou vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário, mediante agendamento prévio. Também será permitida a entrada de pessoas interessadas na aquisição do imóvel, desde que previamente autorizada e sem prejuízo ao direito de preferência do LOCATÁRIO, quando aplicável, nos termos da legislação vigente.

9- MODELO DE GESTÃO

A gestão e fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal nº 151/2021, que regulamenta sobre a gestão e fiscalização dos contratos Administrativos no Âmbitos da Administração Direta e indireta do Poder Executivo do Município de Ituporanga.

Gestora:

Carla Andrea Santos Costa

Fiscal:

João Vitor Lückmann Machado

10. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

10.1 O prazo de vigência da contratação será de 12 meses, contados da data da assinatura contratual, conforme art. 105 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/21, podendo ser prorrogado nos termo do art. 107 da Lei 14.133/2021

10.2 O contrato possuirá vigência da data de sua assinatura até o dia xxxxxx Poderá, também, haver vencimento antecipado do prazo contratual no caso de a entrega do bem descrito na CLÁUSULA PRIMEIRA ocorrer antes, bem como prorrogar o contrato caso haja interesse do município.

10.3 O LOCATÁRIO poderá, a qualquer tempo, rescindir antecipadamente o contrato mediante notificação prévia por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

10.4 Em caso de rescisão imotivada pelo LOCATÁRIO antes do término do prazo contratual, fica estipulado o pagamento de multa rescisória correspondente a 10% (dez por cento) sobre os valores vincendos até o final do contrato, salvo motivo de força maior ou caso fortuito devidamente comprovado.





ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPORANGA

11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO;

11.1 O pagamento referente à locação do imóvel será efetuado mensalmente, em favor do LOCADOR, no valor de R\$ 2.365,77 (dois mil, trezentos e sessenta e cinco reais e setenta e sete centavos), conforme previsto no Laudo de Avaliação emitido pela Comissão Técnica de Avaliação de Imóveis e aprovado nos autos do processo administrativo correspondente.

11.2 O pagamento será realizado até o dia 10 (dez) de cada mês, mediante apresentação de recibo emitido pelo LOCADOR com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data de vencimento, que deverá ser encaminhado ao e-mail da Secretaria Municipal de Assistência Social: admcras@ituporanga.sc.gov.br.

11.2.1 O recibo deverá conter:

- a) Número do contrato;
- b) Período de utilização;
- c) Valor do mês correspondente;
- d) Indicação da conta bancária para depósito.

11.3 O valor do aluguel mensal será reajustado anualmente, com base na variação acumulada do INPC/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor). Em caso de extinção ou descontinuidade desse indexador, será adotado outro índice oficial que reflita a inflação do período, assegurando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, nos termos da legislação vigente.

11.4 O início da contagem para fins de pagamento se dará a partir da assinatura do contrato e da disponibilização efetiva do imóvel à Administração, em conformidade com os prazos estabelecidos no item de execução contratual.

11.5 O pagamento não implica em quitação total, podendo haver glosa parcial ou total do valor, caso sejam constatadas inconformidades na execução contratual, especialmente quanto à utilização do imóvel em desacordo com as condições pactuadas.

11.6 Qualquer atraso por parte do LOCADOR na correção de falhas apontadas pela fiscalização poderá acarretar suspensão de pagamentos subsequentes, sem prejuízo da aplicação de penalidades previstas no contrato e na Lei nº 14.133/2021.

11.7 Em caso de inadimplemento por parte do LOCATÁRIO, incidirá sobre o valor devido multa moratória de 2% (dois por cento), acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês, além da atualização monetária pelo INPC/IBGE até a data do efetivo pagamento.

12. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA FORNECEDOR;

12.1 Os serviços, objeto desta contratação, caracterizados como comuns, de acordo com o Decreto Municipal nº 119/2022

12.2. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de Inexigibilidade, com fundamento no art. 74º, inciso V da Lei nº 14,133/2021

12.3 A Secretaria de Assistência Social manifesta-se favoravelmente à locação do imóvel situado na Rua Aderbal Ramos da Silva, nº 45, sala 03, Condomínio Edifício Centro Comercial Nilva Muller, Bairro Centro, Ituporanga/SC, destinado ao funcionamento do Lar da Solidariedade, por entender que a medida atende de forma plena às necessidades operacionais e sociais da pasta. A estrutura





ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPORANGA

disponibilizada conta com 75,33 m² de área privativa, contendo banheiro acessível e cozinha, localizada em região central e de fácil acesso, o que possibilita a continuidade e ampliação das atividades socioassistenciais, especialmente o recebimento, organização e distribuição de doações de roupas, cobertores e outros itens essenciais, beneficiando pessoas em situação de vulnerabilidade social.

12.5 Diante disso, a Secretaria de Assistência Social entende que a locação do imóvel mencionado representa medida de interesse público, coerente com os objetivos institucionais da gestão municipal, e recomenda a formalização do contrato, por meio do instrumento legal cabível, a fim de garantir a continuidade e o fortalecimento das políticas públicas voltadas à assistência social, à proteção e ao atendimento de pessoas em situação de vulnerabilidade no município de Ituporanga.

13 ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

13.1 A título de aluguel mensal, o LOCATÁRIO pagará à LOCADORA a quantia de R\$ 2.365,77 (dois mil trezentos e sessenta e cinco reais e setenta e sete centavos), já incluídos todos os tributos incidentes, despesas com água, energia elétrica, seguros e demais encargos pertinentes à plena execução do objeto.

13.2 O custo estimado total da contratação é de R\$ 28.389,24 (vinte e oito mil trezentos e oitenta e nove reais e vinte e quatro centavos) conforme preços unitários, elencados no item 1.1 deste termo de referência.

14. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

14.1 Proporcionar ao LOCADOR todas as condições necessárias ao pleno cumprimento das obrigações decorrentes deste contrato, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

14.2 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, conforme o contrato, Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar (ETP) e Documento de Formalização da Demanda (DFD).

14.3 Receber o imóvel locado nas condições estabelecidas no Termo de Referência, DFD e contrato, garantindo a utilização de segunda a domingo, conforme a programação das atividades socioassistenciais desenvolvidas, incluindo recebimento, organização e distribuição de doações. Tal prática não representa alteração contratual nem descumprimento das condições pactuadas, sendo condizente com os objetivos do contrato.

14.4 Notificar o LOCADOR, por escrito, sobre quaisquer vícios, defeitos ou incorreções constatadas no imóvel, para que sejam corrigidos, total ou parcialmente, às expensas do LOCADOR.

14.5 Rejeitar, total ou parcialmente, o imóvel quando entregue em desacordo com as obrigações contratuais, exigindo imediata regularização, salvo casos fortuitos ou força maior devidamente justificados.

14.6 Comunicar ao LOCADOR a emissão do recibo ou documento equivalente relativo à parcela incontroversa da locação, nos termos do art. 143 da Lei nº 14.133/2021, adotando providências corretivas quando houver divergências.

14.7 Assegurar a disponibilidade de recursos orçamentários e financeiros para custear a execução do contrato, conforme as previsões da Lei Orçamentária Anual e o cronograma de pagamentos estabelecido.





ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPORANGA

- 14.8** Emitir a Nota de Empenho em favor do LOCADOR e lavrar o respectivo contrato com base nas informações do Termo de Referência, ETP e DFD.
- 14.9** Efetuar o pagamento ao LOCADOR no prazo, forma e condições estabelecidas no contrato e no Termo de Referência, observando a data de vencimento acordada.
- 14.10** Aplicar ao LOCADOR as sanções administrativas previstas em lei e no contrato, em caso de inadimplemento.
- 14.11** Cientificar a Procuradoria do Município de Ituporanga para adoção das medidas cabíveis quando ocorrer descumprimento de obrigações por parte do LOCADOR.
- 14.12** Emitir decisão fundamentada sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do contrato, exceto aquelas manifestamente impertinentes, meramente protelatórias ou sem relevância para a boa execução do ajuste.
- 14.13** Designar Gestor e Fiscal(is) do Contrato, com competência legal para acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais, notificando o LOCADOR sobre irregularidades e determinando a regularização de eventuais falhas ou defeitos.
- 14.14** Notificar eventuais garantidores, quando houver garantia contratual, sobre a instauração de processo administrativo de apuração de descumprimento contratual.
- 14.15** Não se responsabilizar por quaisquer compromissos que o LOCADOR assuma com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, nem por danos a terceiros decorrentes de atos do LOCADOR, seus empregados, prepostos ou subordinados.
- 14.16** Garantir que o Fiscal registre, em livro ou sistema próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados.
- 14.17** Determinar que o Fiscal informe aos superiores, em tempo hábil, qualquer situação que exija decisão ou providência além de sua competência.
- 14.18** Disponibilizar aos fiscais o apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, para dirimir dúvidas e fornecer informações relevantes destinadas a prevenir riscos na execução contratual.
- 14.19** Utilizar o imóvel exclusivamente para os fins descritos na Cláusula Primeira;
- 14.20** Responsabilizar-se pela manutenção da limpeza, conservação e organização do imóvel;
- 14.21** O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, como os referentes à conservação de aparelhos sanitários, de trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, janelas. Portas e portões, reparos e desentupimentos de encanamentos.
- 14.22** Comunicar imediatamente qualquer defeito, dano ou ocorrência relevante nas dependências locadas;
- 14.23** Permitir vistorias pela LOCADORA mediante prévio aviso com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas;
- 14.24** Indenizar a LOCADORA por qualquer dano causado ao imóvel ou aos bens permanentes de sua propriedade, decorrentes do uso indevido ou negligência durante a vigência do contrato.





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPORANGA

14.25 O locatário não poderá, salvo se obtiver o prévio e expresso consentimento escrito dos Locadores, realizar quaisquer alterações estruturais no imóvel locado, não sendo indenizáveis as benfeitorias introduzidas pelos locatários no imóvel, de qualquer natureza, com ou sem consentimento dos Locadores, abrindo mão a Locatária de seu direito de retenção, de conformidade com o artigo 35 da Lei nº 8.245/91.

15. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

15.1 Cumprir integralmente todas as obrigações deste Contrato e de seus anexos, assumindo, de forma exclusiva, os riscos e custos inerentes à disponibilização contínua, segura e em perfeito estado de uso do imóvel localizado na Rua Aderbal Ramos da Silva, nº 45, sala 03, Condomínio Edifício Centro Comercial Nilva Muller, Bairro Centro, Ituporanga/SC, incluindo seu banheiro acessível e cozinha.

15.2 Garantir a posse mansa e pacífica do imóvel durante a vigência do contrato;

15.3 Manter o imóvel em condições adequadas de segurança e uso;

15.4 Emitir o recibo de pagamento mensal pela mesma titularidade constante dos documentos de habilitação, fazendo constar: a) número do contrato e do processo administrativo correspondente; b) período de utilização; e c) valor mensal pactuado.

15.5 Realizar eventuais manutenções estruturais emergenciais ou indispensáveis à integridade do imóvel;

15.6 Atender prontamente às determinações ou pedidos de esclarecimento emitidos pelo Gestor e pelo Fiscal designados pela Secretaria de Assistência Social, ou por autoridade superior da Administração.

15.7 Prestar, sempre que solicitado, informações complementares sobre o uso do imóvel, ocorrências, necessidades de manutenção e demais dados relevantes para a boa execução do contrato.

15.8 Garantir a plena disponibilidade do imóvel de segunda a domingo, conforme a rotina operacional e a programação das atividades do Lar da Solidariedade, incluindo dias não úteis, sem que isso caracterize alteração contratual ou descumprimento das condições pactuadas.

15.9 Responder, civil e administrativamente, por danos causados à Administração ou a terceiros em decorrência da execução contratual, podendo valores de ressarcimento ser compensados com pagamentos devidos.

15.10 Caso não seja beneficiária de isenção, O LOCADOR será o responsável pelos tributos relacionados à propriedade do imóvel (IPTU) excluindo qualquer custo com contratação de prestações de serviços pelo LOCATÁRIO para utilização da propriedade.

15.11 Está incluso no valor de aluguel despesas com água, energia elétrica, seguros e demais encargos pertinentes à plena execução do objeto.

15.12 Corrigir, às suas expensas, qualquer condição ou situação reprovada pela Fiscalização, dentro do prazo que lhe for fixado, sem ônus adicional para o LOCATÁRIO.





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPORANGA

16. DA RESCISÃO E PENALIDADES:

16.1 O contrato poderá ser rescindido:

- a) Por acordo mútuo entre as partes;
- b) Por inadimplemento de cláusulas contratuais;
- c) Por caso fortuito ou força maior.

16.2 Em caso de descumprimento, a parte prejudicada poderá rescindir o contrato, sem prejuízo de eventual indenização por perdas e danos.

16.3 A parte infratora estará sujeita à multa contratual de até 10% (dez por cento) sobre o valor remanescente do contrato.

16.4 A rescisão deverá ser formalizada por escrito, com notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias, salvo nos casos de infração contratual grave.

17. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

17.1 Os recursos para pagamento da respectiva despesa, serão de acordo com os quantitativos efetivamente contratados. Serão usadas dotações do orçamento de 2025 ou bem como dotações dos anos subsequentes se necessário:

Dotação Utilizada	
Código Dotação	Descrição
13	SECRETARIA DE ASSISTENCIA SOCIAL
1	Fundo Municipal de Assistencia Social
2025	Funcionamento e Manutenção do Fundo de Assistencia Social
3339036150000000000	Locação de imóveis
150070000080	Recursos Ordinários - Não Vinculados de Impostos

18 CICLO DE VIDA

A análise de custos pelo “ciclo de vida”, prevista nos arts. 6º, inciso XXIII, alínea “C” e 34 da Lei 14.133/2021 para aquisições de bens ou empreendimento complexos, não se mostra pertinente à presente contratação porque o Município não está adquirindo nem construindo um ativo que deva ser fabricado, operado, depreciado e finalmente descartado; trata-se unicamente da locação temporária de um imóvel já existente que continuará pertencendo ao Locador

Durante os doze meses de vigência, o erário arcará apenas com o aluguel fixo de R\$ 2.3657,77 mensais, valor previamente aferido em laudo de mercado;

todas as demais despesas de operação típicas (água e energia) são assumidas pelo próprio locador.

Assim, não há insumos produtivos, substituição de peças, obsolescência tecnológica nem fase de descarte a mensurar. O próprio Documento de Formalização de Demanda e Estudo Técnico Preliminar, esclarece que o contrato se limita à disponibilização de infraestrutura já pronta, sem implicar custos distribuídos ao longo de um ciclo de vida.





ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPORANGA

Desse modo, restringir-se à comprovação de exclusividade do imóvel, à avaliação do aluguel e à verificação das responsabilidades operacionais satisfaz plenamente os princípios da economicidade e da eficiência, tornando inexigível — e até desproporcional — empregar a metodologia de custos de ciclo de vida para esta locação.

Por esses motivos, não se aplica o ciclo de estudo a presente contratação.

