



ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE JABORÁ

PROCESSO DE LICITAÇÃO Nº 110/2023  
TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 19/2023

**CONTRATO ADMINISTRATIVO n.º 61/2023**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO**, que entre si celebram o **MUNICÍPIO DE JABORÁ** e a Sra. **CAROLINE POYER BERNARDI**.

O **MUNICÍPIO DE JABORÁ**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede administrativa na Rua Ângelo Poyer, 320, inscrito no CNPJ sob o nº 82.939.463/0001-88, doravante denominado **CONTRATANTE**, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Sr. **CLEVSON RODRIGO FREITAS**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob nº 9\*6.\*1\*.\*59-\*1, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO** e de outro lado a Sra. **CAROLINE POYER BERNARDI**, pessoa física, casada em regime de comunhão total de bens, portadora do CPF nº 0\*\*.\*3\*6.6\*9-\*\*, residente e domiciliada a Rua Lauro Raupp, 580, centro, Jaborá, Estado de Santa Catarina, casada em regime de comunhão universal de bens com o Sr. **FABIO BERNARDI**, portador do CPF nº 02\*.\*19.91\*-3\* de ora denominada **LOCADOR**, cuja celebração foi autorizada de acordo com o Processo De Licitação nº 101/2023, Inexigibilidade de Licitação para locação de imóveis nº 19/2023, homologado na data de 11/09/2023 fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1 O presente contrato tem por objeto a **LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL, DESTINADO AO CONSELHO TUTELAR, LOCALIZADA A RUA 1º DE MAIO, Nº 81, SALA 01, NO MUNICÍPIO DE JABORÁ/SC.**

1.2 Item:

Item	Qtd.	Unid.	Especificação	Preço Unit.	Preço total
01	12	MÊS	Locação de sala comercial de 60m <sup>2</sup> , situada a Rua 1º de Maio, nº 81, sala 01, no Município de Jaborá/SC	R\$ 1.320,00	R\$ 15.840,00

**PARÁGRAFO ÚNICO** - O locador declara que tem a posse mansa, pacífica e de boa-fé do Imóvel, entregando-o em locação livre e desembaraçado, sendo de sua total responsabilidade Responder por qualquer turbação, devendo indenizar o locatário em caso de restrição ao uso do imóvel e sua retomada a destempo, independentemente de qualquer circunstância”.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA EXUCUÇÃO, VIGÊNCIA E DO ACOMPANHAMENTO**

2.1. O contrato terá início na data de 25 de setembro de 2023 a 25 de setembro de 2024.

2.2. Este contrato poderá ser prorrogado por períodos iguais e sucessivos, quando de interesse dos contratantes (locador e locatário), com vista à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração, suficientemente justificado e aprovado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE JABORÁ**

**CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO, DO REAJUSTE E REVISÃO**

3.1. O valor ora contratado é o de **R\$ 1.320,00 (um mil trezentos e vinte reais) mensais**, totalizando R\$ 15.840,00 (quinze mil oitocentos e quarenta reais) de acordo com os preços consignados na avaliação proferida pelo responsável.

3.2. O pagamento será realizado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da administração, e será depositado em conta corrente da locadora, junto à agência bancária indicada pela mesma.

3.3. Os preços apresentados nas propostas serão permanentes e irrevogáveis em período inferior a 12 (doze) meses, de acordo com a legislação vigente, podendo ser corrigido pelo IPCA após o período de 1 (um) ano.

**CLÁUSULA QUARTA- DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

4.1 As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, previsto no orçamento do Município, para o exercício de 2023.

ENTIDADE: 1 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JABORÁ
ORGÃO: 02 – GABINETE DO PREFEITO
UNIDADE: 01 – Conselho Tutelar
PROJ./ATIV. 2.049 – Manutenção do Conselho Tutelar
3.3.90.00.00.00.00.00 20500 – Aplicações Diretas

**CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES**

5.1. Obrigações do LOCADOR:

- 5.1.1 Entregar o imóvel locado em condições de servir ao uso que se destina, assim o mantendo no curso da locação;
- 5.1.2 Garantir ao LOCATÁRIO o uso pacífico do imóvel;
- 5.1.3 Dar ao LOCATÁRIO recibo das importâncias pagas, caso não seja feito o depósito bancário, o qual servirá como recibo;
- 5.1.4 Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;
- 5.1.5 Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega com expressa referência.
- 5.1.6 Programar e reservar os locais solicitados pelo LOCATÁRIO.

5.2. Obrigações do LOCATÁRIO:

- 5.2.1. Servir-se do imóvel para o uso convencionado;
- 5.2.2. Pagar pontualmente o aluguel e encargos de locação, no prazo e condições ajustados, sob as cominações legais e contratuais;
- 5.2.3. Levar ao conhecimento do LOCADOR as turbações de terceiros;
- 5.2.4 Não ceder, transferir, emprestar, sublocar total ou parcialmente o imóvel a não ser com a autorização escrita do LOCADOR;
- 5.2.5 Facultar ao LOCADOR ou seu representante examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entender conveniente;



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE JABORÁ

5.2.6. Cientificar o LOCADOR da cobrança de tributos e encargos, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao LOCATÁRIO;

5.2.7. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

5.2.8. Solicitar por escrito via ofício, com antecedência mínima, as datas e espaços que deseja utilizar para que o LOCATÁRIO faça a programação e reserva dos locais a serem utilizados pelo LOCADOR.

§ 1º As benfeitorias feitas pelo LOCATÁRIO sem consentimento escrito do LOCADOR se incorporarão ao imóvel, não dando direito à indenização ou retenção.

### CLÁUSULA SEXTA – DAS SANÇÕES

6.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

**6.1.1 Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

**6.1.2. Multa:**

6.1.2.1 Moratória de 5% (cinco por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

6.1.2.2 Compensatória: entre 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

6.1.2.2.1 considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

6.1.2.2.2. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

6.1.2.2.3. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021.

**6.1.3 Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

6.1.3.1 Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

6.1.3.2. Der causa à inexecução total do contrato;

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

6.1.3.4. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE JABORÁ

sem motivo justificado.

**6.1.4 Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

6.1.4.1 o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

6.1.4.2. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

6.1.4.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

6.1.4.4 Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

6.1.4.5 Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

6.2 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

6.3 Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

6.4 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

6.5 As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

6.6 As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

### **CLÁUSULA SÉTIMA - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO**

7.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

7.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como **a retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

7.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

7.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., **o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer**



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE JABORÁ**

**prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.**

7.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

7.5 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

7.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- 7.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- 7.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- 7.6.3 Indenizações e multas.

**CLÁUSULA OITAVA - DOS TRIBUTOS**

8.1. É da inteira responsabilidade do LOCADOR o ônus decorrente da taxa de luz, bem como de todas as demais despesas normais de locação.

8.2. É de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO o serviço de limpeza dos espaços e banheiros utilizados pelo período de uso e a organização dos móveis e utensílios que fazem parte.

**CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.**

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE JABORÁ**

**CLÁUSULA DÉCIMA - CONDIÇÕES GERAIS**

10.1. Na execução deste contrato aplicar-se-á a Lei nº 8.666/93 e alterações, e ainda os preceitos gerais do direito público, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

10.2. A declaração de nulidade deste contrato opera retroativamente impedindo os efeitos jurídicos que ele, ordinariamente, deveria produzir, além de desconstituir os já produzidos.

10.3. Os casos omissos serão resolvidos à luz da Lei 8.666/93 e suas alterações, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO**

11.1. Fica eleito o foro da Comarca de Catanduvas, (SC) para dirimir questões oriundas deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro que lhes possa ser mais favorável.

11.2. E, por estarem acordes, firmam o presente instrumento, juntamente com as testemunhas, em 03 (três) vias de igual teor, para todos os efeitos de direito.

Jaborá (SC), em 25 de setembro de 2023.

**MUNICÍPIO DE JABORÁ**

CLEVSON RODRIGO FREITAS  
PREFEITO MUNICIPAL  
LOCATÁRIO

**CAROLINE POYER BERNARDI**

REPRESENTANTE LEGAL  
LOCADOR

**FÁBIO BERNARDI**

REPRESENTANTE LEGAL  
LOCADOR

**DAVI ANTONIO CHIOCHETTA RODRIGUES**

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
FISCAL DE CONTRATO

**TESTEMUNHAS:**

**ADRIEL VITORINO MATIOLO**

CPF: \*\*\*.433.\*\*\*-06

**ADRIANA MASSON RODRIGUES**

CPF: \*\*\*.246.\*\*\*-75