



## Prefeitura Municipal de São Joaquim - SC

CNPJ: 82.561.093/0001-98

Secretaria Municipal de Administração

Diretoria de Compras

PROCESSO Nº 16/2022

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 13/2022

CONTRATO Nº 14/2022

CONTRATO PARTICULAR DE AUXÍLIO MORADIA (ALUGUEL SOCIAL) QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE SÃO JOAQUIM, ESTADO DE SANTA CATARINA, E A SENHORA MARIA DOS PRAZERES MENDES AGUIAR.

Pelo presente instrumento particular de contrato de auxílio moradia (aluguel social), em caráter de emergência para abrigar a família da senhora Rosane Aparecida Oliveira Borges, em virtude da situação de vulnerabilidade social, de um lado o Município de São Joaquim - SC, ente jurídico de direito público, com sede à Praça João Ribeiro, nº 01, Centro, inscrito no CNPJ 82.561.093/0001-98, neste ato representado pelo Prefeito Municipal Sr. **Giovani Nunes**, brasileiro, casado, dentista, residente e domiciliado nesta cidade, doravante denominado LOCATÁRIO, e de outro lado a Sr.<sup>a</sup> **Maria dos Prazeres Mendes Aguiar**, portadora do RG nº 8.416.157 SSP-SC e CPF nº 806.879.629-00, residente e domiciliada na cidade de São Joaquim - SC, doravante denominada LOCADORA, tem entre si, como justo e contratado o que segue abaixo:

### 1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 Este Termo de Contrato tem como objeto a auxílio moradia (aluguel social), situado no endereço Bairro Bela Vista, no Município de São Joaquim SC, objeto da matrícula nº 1658, as folhas 189, no livro 2G, do Cartório de Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Joaquim - SC, compreendendo uma casa com 64,37m<sup>2</sup>, com todas as suas benfeitorias, com dois quartos, um banheiro, uma sala e cozinha conjugados e uma lavanderia, para abrigar a família da senhora Rosane Aparecida Oliveira Borges, em virtude da situação de vulnerabilidade social, conforme preve a Lei Municipal nº 4.467/2017.

### 2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1 O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

### 3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1 O LOCADOR obriga-se a:

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

3.1.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

  
Praça João Ribeiro, 01 - Centro - CEP 88600-000 - São Joaquim - Santa Catarina  
Cx. Postal 11 - Fone/Fax (49) 3233-6400 - www.saojoaquim.sc.gov.br



## Prefeitura Municipal de São Joaquim - SC

CNPJ: 82.561.093/0001-98

Secretaria Municipal de Administração

Diretoria de Compras

- 3.1.3 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.5 Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.6 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada à quitação genérica;
- 3.1.7 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- 3.1.8 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de telefonia, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 3.1.9 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 3.1.10 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

#### 4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

- 4.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:
  - 4.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
  - 4.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
  - 4.1.3 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
  - 4.1.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
  - 4.1.5 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
  - 4.1.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
  - 4.1.7 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
  - 4.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
  - 4.1.9 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
  - 4.1.10 Devera ser pago pelo beneficiário (**Rosane Aparecida Oliveira Borges**) as despesas ordinárias entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
    - a. consumo de água e esgoto, gás, luz e telefone;

  
Praça João Ribeiro, 01 - Centro - CEP 88600-000 - São Joaquim - Santa Catarina  
Cx. Postal 11 - Fone/Fax (49) 3233-6400 - www.saojoaquim.sc.gov.br



## Prefeitura Municipal de São Joaquim - SC

CNPJ: 82.561.093/0001-98

Secretaria Municipal de Administração

Diretoria de Compras

3. Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências;
4. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos e de segurança;
5. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas;
- 6.1.11 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

### 5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 5.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;
- 5.1.2 O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades;
- 5.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retirados pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

### 6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

- 6.1 O valor do aluguel mensal é de **R\$ 600,00 (seiscentos reais)**, totalizando o valor de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) em seis meses.
- 6.2 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves;
- 6.2.1 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

### 7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

- 7.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente mediante depósito até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis;
- 7.2 O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR;
- 7.3 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o

Praça João Ribeiro, 01 - Centro - CEP 88600-000 - São Joaquim - Santa Catarina  
Cx. Postal 11 - Fone/Fax (49) 3233-6400 - www.saojoaquim.sc.gov.br



## Prefeitura Municipal de São Joaquim - SC

CNPJ: 82.561.093/0001-98

Secretaria Municipal de Administração

Diretoria de Compras

LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO;

7.4 Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade fiscal do LOCADOR nos sites oficiais, ocorrendo o pagamento somente mediante situação de regularidade;

7.5 O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente;

7.6 Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento;

7.7 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato;

7.8 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$ , sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX)$

$I = \frac{(6/100)}{365}$

$I = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

### 8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1 O prazo de vigência do contrato será de **06 (seis) meses** com início na data de sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos;

8.1.1 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel;

8.1.2 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo;

8.1.3 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

### 9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

  
Praça João Ribeiro, 01 - Centro - CEP 88600-000 - São Joaquim - Santa Catarina  
Cx. Postal 11 - Fone/Fax (49) 3233-6400 - www.saojoaquim.sc.gov.br



## Prefeitura Municipal de São Joaquim - SC

CNPJ: 82.561.093/0001-98

Secretaria Municipal de Administração

Diretoria de Compras

10.1 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

### 10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1 Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M** ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes;

10.2 O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual;

10.3 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

### 11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do Fundo Municipal de Assistência Social deste exercício, na dotação: (04) 3.90.36.15.00.00.00, recurso 5000.

### 12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1 A gestão do presente Termo de Contrato será exercida pela servidora Andréa Neves de Souza, matrícula nº 11004, e a servidora Lusiane Zandonadi Nunes será responsável pela fiscalização, a qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução;

12.1.2 O fiscal anotar 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;

12.1.3 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;

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

### 13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

### 14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e

  
Praça João Ribeiro, 01 - Centro - CEP 88600-000 - São Joaquim - Santa Catarina  
Cx. Postal 11 - Fone/Fax (49) 3233-6400 - www.saojoaquim.sc.gov.br



## Prefeitura Municipal de São Joaquim - SC

CNPJ: 82.561.093/0001-98

Secretaria Municipal de Administração

Diretoria de Compras

criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:

b1. Moratória de 1% (um por cento) ao mês na proporção por dias de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

c. Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida;

d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com Município de São Joaquim, pelo prazo de até dois anos;

e. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir ao LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

14.1.1 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções;

14.2 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 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999;

14.3 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade;

14.4 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 da União e cobrados judicialmente;

14.5 A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

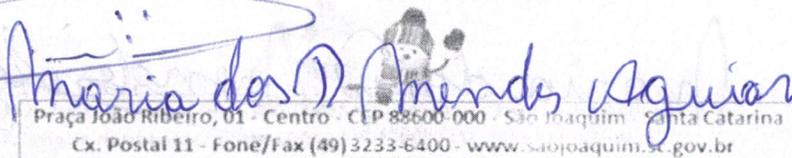
### 15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de 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;

15.1.1 A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento;

15.2 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;

15.2.1 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993,

  
Praça João Ribeiro, 01 - Centro - CEP 88600-000 - São Joaquim - Santa Catarina  
Cx. Postal 11 - Fone/Fax (49) 3233-6400 - www.saojoaquim.sc.gov.br



## Prefeitura Municipal de São Joaquim - SC

CNPJ: 82.561.093/0001-98

Secretaria Municipal de Administração

Diretoria de Compras

Desde que ausente à culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

15.2.2 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

15.2.2.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

15.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação;

15.4 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento;

15.5 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;

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

15.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.6.3 Indenizações e multas.

### 16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

### 17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1 Fica eleito o foro da Comarca de São Joaquim SC, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, depois de lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

  
Praça João Ribeiro, 01 - Centro - CEP 88600-000 - São Joaquim - Santa Catarina  
Cx. Postal 11 - Telefone/Fax (49) 3233-6400 - www.saojoaquim.sc.gov.br



# Prefeitura Municipal de São Joaquim - SC

CNPJ: 82.561.093/0001-98

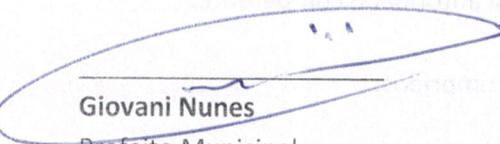
Secretaria Municipal de Administração

Diretoria de Compras

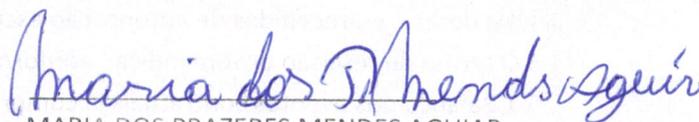
São Joaquim, 01 de agosto de 2022.

LOCATÁRIO

LOCADORA

  
Giovanni Nunes

Prefeito Municipal



MARIA DOS PRAZERES MENDES AGUIAR