

DOM/SC Prefeitura municipal de Gaspar**Data de Cadastro:** 22/09/2021 **Extrato do Ato Nº:** 3303144 **Status:** Novo**Data de Publicação:** 23/09/2021 **Edição Nº:****PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR/SC****Processo Administrativo 165/2021****Dispensa nº21/2021****Extrato do contrato nº 2021/3095**

INÍCIO DA VIGÊNCIA: 09/09/2021. **VENCIMENTO:** 08/09/2022. **OBJETO:** Locação de bem imóvel – sala comercial com área de 108,37 m² - localizada na Avenida das Comunidades, nº133, Centro, deste Município, inscrito na matrícula nº 9047 do Registro de Imóveis da circunscrição competente, que servirá para abrigar as instalações do Programa Bolsa Família. **OBSERVAÇÃO:** Item 01 - Valor Mensal da Locação: R\$ 2.177,95 (*dois mil cento e setenta e sete reais e noventa e cinco centavos*); Item 02 – Valor Estimativo de Taxa Condominial: R\$ 400,00 (*quatrocentos reais*) mensais e Item 03 – Valor Estimativo Anual do IPTU: R\$ 400,00 (*quatrocentos reais*) por ano. **CONTRATANTE** : Prefeitura Municipal de Gaspar (CNPJ nº 83.102.244/0001-02). **CONTRATADO:** LOCATÁRIO e PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ nº 83.449.728/0001-22). **VALOR TOTAL JULGADO:** R\$ 31.335,40 (trinta e um mil e trezentos e trinta e cinco reais e quarenta centavos). **FUNDAMENTO LEGAL:** inciso X do art. 24 da Lei 8.666/1993.

Gaspar (SC), 09/09/2021

Salésio Antônio da Conceição

Secretário Municipal de Assistência Social



* Este documento é apenas um extrato do Ato nº 3303144, não substituindo o original e sua Edição publicada e assinada digitalmente.

Confira o original em:**<https://dom.sc.gov.br/site/?q=id:3303144>**



FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Página 1 de 1

22/09/2021 10:18:07

Relação Status Envio e-Sfinge (Contrato)

Contrato : 2021/3095 - Aluguéis

Vigência : 09/09/2021 à 08/09/2022

Objeto : Locação de bem imóvel – sala comercial com área de 108,37 m² - localizada na Avenida das Comunidades, n° 133, Centro, deste Município, inscrito na matrícula n° 9047 do Registro de Imóveis da circunscrição competente, que servirá para abrigar as instalações do Programa Bolsa Família.

Sequência	Data registro	Usuário	Situação	Impeditivo	Origem	Data de envio
1582 C48900ADE71E2504EDD9814191CF0C002371AE7	22/09/2021	ANTONIO CARLOS BONANONI FILHO	Sucesso		Contrato	22/09/2021



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº165/2021

DISPENSA Nº21/2021

CONTRATO Nº 3095/2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL - SALA COMERCIAL COM ÁREA DE 108,37M² - LOCALIZADA NA AVENIDA DAS COMUNIDADES, Nº 133, CENTRO, DESTE MUNICÍPIO, INSCRITO NA MATRICULA Nº 9047, DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO COMPETENTE, QUE SERVIRÁ PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DO PROGRAMA BOLSA FAMÍLIA, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE GASPAR, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

O **MUNICÍPIO DE GASPAR**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 83.102.244/0001-02, com sede em Gaspar-SC, na Rua Coronel Aristiliano Ramos nº 435, neste ato representado pelo **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, o Senhor **SALÉSIO ANTÔNIO DA CONCEIÇÃO**, que este subscreve, daqui para frente denominado simplesmente **LOCATÁRIO** e **PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ sob o nº 83.449.728/0001-22, com sede na Avenida das Comunidades, nº 133, Primeiro Andar, Sala nº 30, no Bairro Centro, na Cidade de Gaspar/SC, CEP nº89.110-000, neste ato representado pela Senhora **IVANA CARLA CORREIA SCHNEIDER**, inscrita no CPF nº 943.666.409-53, que também subscreve, doravante denominado de **LOCADOR**, devidamente autorizado nos autos do Processo de Dispensa de Licitação nº21/2021, têm entre si justo e acertado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Item	Descrição	Valor Unitário (R\$)	Período	Valor Total (R\$)
01	Locação de bem imóvel – sala comercial com área de 108,37 m ² - localizada na Avenida das Comunidades, nº133, Centro, deste Município, inscrito na matrícula nº 9047 do Registro de Imóveis da circunscrição competente, que servirá para abrigar as instalações do Programa Bolsa Família.	2.177,95	12 (Meses)	26.135,40
02	Valor estimativo de taxa condominial.	400,00	12 (Meses)	4.800,00
03	Valor estimativo do IPTU.	400,00	01 (Anual)	400,00



CLÁUSULA SEGUNDA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

2.1 Por expressa previsão disposta no § 3º, inciso I, do artigo 62, da Lei Federal nº 8.666/93, os contratos de locação em que o Poder Público participe como LOCATÁRIO, como o presente caso, sujeitam-se às normas de Direito Privado, conforme legislação própria, mais especificamente à Lei 8.245/91, não obstante à aplicação subsidiária daquela.

2.2. O presente contrato foi precedido do devido processo de **Dispensa de Licitação nº 21/2021**, pelo qual restaram atendidas as disposições legais expressas na Lei Federal nº 8.666/93, e posteriores alterações, especialmente no contido nos artigos 24, inciso X e 26, incisos II e III.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.1 O LOCADOR se compromete a locar o bem imóvel pelo período de **12 (doze) meses**, estando vigente de **09 de setembro de 2021 a 08 de setembro de 2022**, com possibilidade de prorrogação nos termos da legislação aplicável vigente, desde que de forma expressa.

3.2 Caso o bem imóvel venha a ser alienado durante o prazo de vigência do presente contrato, a locação não será interrompida ou resolvida, devendo o adquirente respeitar o aqui pactuado.

3.3 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 bem imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. Tal comunicação deverá conter todas as condições do negócio, e em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

3.4 O LOCADOR, na hipótese de não possuir interesse em renovar o presente contrato, deverá comunicar, por escrito, o fato ao LOCATÁRIO, no prazo de **60 (sessenta) dias anteriores ao término do prazo de vigência do contrato**, tendo em vista o princípio da preservação do interesse público decorrente desta locação.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR E DO PAGAMENTO

4.1 O valor mensal do aluguel será de **R\$ 2.177,95 (dois mil e cento e setenta e sete reais e noventa e cinco centavos)** devendo ser pago **até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido**, e mediante a entrega de Recibo e/ou Nota Fiscal/Fatura.

4.2 O reajuste do valor do aluguel mensal somente poderá se dar anualmente, de acordo com a variação do **IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado – Fundação Getúlio Vargas)** ou por outro índice que vier a substituí-lo.



4.3 No caso de ampliação e/ou redução da área locada, o valor do aluguel será alterado, mediante nova avaliação a ser realizada por comissão designada.

CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1 As despesas decorrentes da locação do bem imóvel, correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

nº 83/2021 – Secretaria de Assistência Social.

CLÁUSULA SEXTA - DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

6.1 Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

- a) efetuar os pagamentos dos alugueres, de acordo com o contratado;
- b) servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- c) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal;
- d) levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais tubulações de terceiros;
- e) não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- f) permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR, mediante combinação prévia de dia e hora;
- g) responsabilizar-se pelo pagamento das despesas de consumo diárias, tais como água, energia elétrica e telefonia.
- h) responsabilizar-se pelo pagamento do IPTU.
- i) responsabilizar-se pelo pagamento de taxas condominiais.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 Constituem obrigações do LOCADOR:

- a) entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) responder por vícios ou defeitos anteriores à locação;



- e) fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega - Termo de Vistoria, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) efetuar o pagamento de despesas extraordinárias, assim definidas na Lei nº 8.245/1991.
- g) fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO

8.1 A presente locação poderá ser desfeita por mútuo acordo; em decorrência da prática de infração contratual ou legal, e/ou, em decorrência da falta de pagamento de aluguel e demais encargos, ficando também ajustado que o contrato poderá ser rescindido unilateralmente pelo LOCATÁRIO nos casos especificados no inciso I, do artigo 79, da Lei nº 8.666/93 e posteriores alterações, tudo em conformidade com o artigo 58 da mesma Lei.

CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES

9.1 Fica convencionada multa equivalente a **01 (um) mês de aluguel para a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato**, o que ensejará a imediata rescisão do mesmo. Convencionam ainda que está multa é cobrável executivamente e não implicará na dispensa de pagamentos de custas processuais e honorários advocatícios.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1 As partes contratantes elegem o Foro desta Cidade, para dirimir todas e quaisquer controvérsias oriundas deste Contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por assim estarem justas e contratas, as partes, por seus representantes legais, assinam o presente contrato, em 2 (duas) vias de igual teor e forma para um só e jurídico efeito, perante as testemunhas abaixo-assinadas, a tudo presentes.

Gaspar (SC), 09 de setembro de 2021.



SALÉSIO ANTÔNIO DA CONCEIÇÃO
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
Representante Legal do LOCATÁRIO



PACA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA

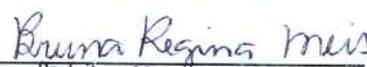
IVANA CARLA CORREIA SCHNEIDER

Representante Legal do LOCADOR

Testemunhas:



Prefeitura Municipal de Gaspar
Antônio Carlos Pomarosa Filho
Assistente Administrativo
Matrícula n.º 15.837



Prefeitura Municipal de Gaspar
Bruna Regina Meis
Escriturária
Matrícula 12.788



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº155/2021

DISPENSA Nº21/2021

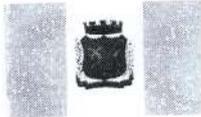
CONTRATO Nº 3095/2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL - SALA COMERCIAL COM ÁREA DE 108,37M² - LOCALIZADA NA AVENIDA DAS COMUNIDADES, Nº 133, CENTRO, DESTE MUNICÍPIO, INSCRITO NA MATRICULA Nº 9047, DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO COMPETENTE, QUE SERVIRÁ PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DO PROGRAMA BOLSA FAMÍLIA, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE GASPAR, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

O **MUNICÍPIO DE GASPAR**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 83.102.244/0001-02, com sede em Gaspar-SC, na Rua Coronel Aristiliano Ramos, nº 435, neste ato representado pelo **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, o Senhor **SALÉSIO ANTÔNIO DA CONCEIÇÃO**, que este subscreve, daqui para frente denominado simplesmente **LOCATÁRIO** e **PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ sob o nº 83.449.728/0001-22, com sede na Avenida das Comunidades, nº 133, Primeiro Andar, Sala nº 30, no Bairro Centro, na Cidade de Gaspar/SC, CEP nº89.110-000, neste ato representado pela Senhora **IVANA CARLA CORREIA SCHNEIDER**, inscrita no CPF nº 943.666.409-53, que também subscreve, doravante denominado de **LOCADOR**, devidamente autorizado nos autos do Processo de Dispensa de Licitação nº21/2021, têm entre si justo e acertado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Item	Descrição	Valor Unitário (R\$)	Período	Valor Total (R\$)
01	Locação de bem imóvel – sala comercial com área de 108,37 m ² - localizada na Avenida das Comunidades, nº133, Centro, deste Município, inscrito na matrícula nº 9047 do Registro de Imóveis da circunscrição competente, que servirá para abrigar as instalações do Programa Bolsa Família.	2.177,95	12 (Meses)	26.135,40
02	Valor estimado de taxa condominial.	400,00	12 (Meses)	4.800,00
03	Valor estimado do IPTU.	400,00	01 (Anual)	400,00



CLÁUSULA SEGUNDA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

2.1 Por expressa previsão disposta no § 3º, inciso I, do artigo 62, da Lei Federal nº 8.666/93, os contratos de locação em que o Poder Público participe como LOCATÁRIO, como o presente caso, sujeitam-se às normas de Direito Privado, conforme legislação própria, mais especificamente à Lei 8.245/91, não obstante à aplicação subsidiária daquela.

2.2. O presente contrato foi precedido do devido processo de **Dispensa de Licitação nº 21/2021**, pelo qual restaram atendidas as disposições legais expressas na Lei Federal nº 8.666/93, e posteriores alterações, especialmente no contido nos artigos 24, inciso X e 26, incisos II e III.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.1 O LOCADOR se compromete a locar o bem imóvel pelo período de **12 (doze) meses**, estando vigente de **09 de setembro de 2021 a 08 de setembro de 2022**, com possibilidade de prorrogação nos termos da legislação aplicável vigente, desde que de forma expressa.

3.2 Caso o bem imóvel venha a ser alienado durante o prazo de vigência do presente contrato, a locação não será interrompida ou resolvida, devendo o adquirente respeitar o aqui pactuado.

3.3 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 bem imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. Tal comunicação deverá conter todas as condições do negócio, e em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

3.4 O LOCADOR, na hipótese de não possuir interesse em renovar o presente contrato, deverá comunicar, por escrito, o fato ao LOCATÁRIO, no prazo de **60 (sessenta) dias anteriores ao término do prazo de vigência do contrato**, tendo em vista o princípio da preservação do interesse público decorrente desta locação.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR E DO PAGAMENTO

4.1 O valor mensal do aluguel será de **R\$ 2.177,95 (dois mil e cento e setenta e sete reais e noventa e cinco centavos)** devendo ser pago até o **10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido**, e mediante a entrega de Recibo e/ou Nota Fiscal/Fatura.

4.2 O reajuste do valor do aluguel mensal somente poderá se dar anualmente, de acordo com a variação do **IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado – Fundação Getúlio Vargas)** ou por outro índice que vier a substituí-lo.



4.3 No caso de ampliação e/ou redução da área locada, o valor do aluguel será alterado, mediante nova avaliação a ser realizada por comissão designada.

CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1 As despesas decorrentes da locação do bem imóvel, correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

n° 83/2021 – Secretaria de Assistência Social.

CLÁUSULA SEXTA - DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

6.1 Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

- a) efetuar os pagamentos dos alugueres, de acordo com o contratado;
- b) servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- c) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal;
- d) levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais tubulações de terceiros;
- e) não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- f) permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR, mediante combinação prévia de dia e hora;
- g) responsabilizar-se pelo pagamento das despesas de consumo diárias, tais como água, energia elétrica e telefonia.
- h) responsabilizar-se pelo pagamento do IPTU.
- i) responsabilizar-se pelo pagamento de taxas condominiais.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 Constituem obrigações do LOCADOR:

- a) entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) responder por vícios ou defeitos anteriores à locação;



- e) fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega - Termo de Vistoria, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) efetuar o pagamento de despesas extraordinárias, assim definidas na Lei nº 8.245/1991.
- g) fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO

8.1 A presente locação poderá ser desfeita por mútuo acordo; em decorrência da prática de infração contratual ou legal, e/ou, em decorrência da falta de pagamento de aluguel e demais encargos, ficando também ajustado que o contrato poderá ser rescindido unilateralmente pelo LOCATÁRIO nos casos especificados no inciso I, do artigo 79, da Lei nº 8.666/93 e posteriores alterações, tudo em conformidade com o artigo 58 da mesma Lei.

CLÁUSULA NONA - DAS PENALIDADES

9.1 Fica convenionada multa equivalente a **01 (um) mês de aluguel para a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato**, o que ensejará a imediata rescisão do mesmo. Convencionam ainda que está multa é cobrável executivamente e não implicará na dispensa de pagamentos de custas processuais e honorários advocatícios.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1 As partes contratantes elegem o Foro desta Cidade, para dirimir todas e quaisquer controvérsias oriundas deste Contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por assim estarem justas e contratas, as partes, por seus representantes legais, assinam o presente contrato, em 2 (duas) vias de igual teor e forma para um só e jurídico efeito, perante as testemunhas abaixo-assinadas, a tudo presentes.

Gaspar (SC), 09 de setembro de 2021.

Prefeitura Municipal de Gaspar
Salésio Antônio da Conceição
Secretário de Assistência Social

SALÉSIO ANTÔNIO DA CONCEIÇÃO
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
Representante Legal do LOCATÁRIO

Ivana CC Schneider

PACA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA

IVANA CARLA CORREIA SCHNEIDER

Representante Legal do LOCADOR

Testemunhas:

Antônio de Jesus Possaroni Filho

Prefeitura Municipal de Gaspar
Assistência Administrativa
Matrícula n. 15.837

Bruna Regina Meis

Prefeitura Municipal de Gaspar
Bruna Regina Meis
Escriturária
Matrícula 12.788

DOM/SC Prefeitura municipal de Gaspar**Data de Cadastro:** 13/09/2021 **Extrato do Ato Nº:** 3284518 **Status:** Em Diagramação**Data de Publicação:** 14/09/2021 **Edição Nº:****Cód. de Registro de Informação (e-Sfinge):** B8762B9EA49D8A78A5E7460CFF01862DDDC21756**PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR/SC****Processo Administrativo 179/2021****Dispensa nº25/2021**

OBJETO: Locação de bem imóvel – sala comercial com área de 391,82 m² - localizada na Avenida das Comunidades, nº133, Centro, deste Município, inscrito na matrícula nº 9047 do Registro de Imóveis da circunscrição competente, que servirá para abrigar as instalações do Centro de Referência Especializada em Assistência Social – CREAS. **OBSERVAÇÃO:** Item 01 - Valor Mensal da Locação: R\$ 7000,00 (sete mil reais). Item 02 – Valor Estimativo de Taxa Condominial: R\$ 1300,00 (mil e trezentos reais) mensais e Item 03 – Valor Estimativo Anual do IPTU: R\$ 1300,00 (mil e trezentos reais) por ano. **CONTRATANTE :** Prefeitura Municipal de Gaspar (CNPJ nº 83.102.244/0001-02). **CONTRATADO:** PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ nº 83.449.728/0001-22). **VALOR TOTAL** **JULGADO:** R\$ 100.900,00 (cem mil e novecentos reais). **FUNDAMENTO LEGAL:** inciso X do art. 24 da Lei 8.666/1993.

Gaspar (SC), 09/09/2021

Salésio Antônio da Conceição

Secretário Municipal de Assistência Social



* Este documento é apenas um extrato do Ato nº 3284518, não substituindo o original e sua Edição publicada e assinada digitalmente.

Confira o original em:<https://dom.sc.gov.br/site/?q=id:3284518>



FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Página 1 de 1

14/09/2021 11:30:46

Relação Status Envio e-Sfinge (Licitação)

Licitação : 2021/25 - Dispensa
Data abertura : 09/09/2021
Objeto : Locação de bem imóvel – sala comercial com área de 391,82 m² - localizada na Avenida das Comunidades, n° 133, Centro, deste Município, inscrito na matrícula n° 9047 do Registro de Imóveis da circunscrição competente, que servirá para abrigar as instalações do Centro de Referência Especializada em Assistência Social – CREAS.

Sequência	Data registro	Usuário	Situação	Impeditivo	Origem	Data de envio
1534 B8762B9EA49D8A78A5E7460CFF01862DDDC21756	13/09/2021	ANTONIO CARLOS BONANONI FILHO	Sucesso		Pré publicação Licitação	13/09/2021
1545 F52762561174CA66642CB11C35798EC73AB3A697	14/09/2021	ANTONIO CARLOS BONANONI FILHO	Sucesso		Publicação Licitação	14/09/2021
1546 FF3321F12025850CBF6DD511521C598C362046D1	14/09/2021	ANTONIO CARLOS BONANONI FILHO	Sucesso		Homologação Licitação	14/09/2021



FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Página 1 de 1

13/09/2021 21:01:08

Relação Status Envio e-Sfinge (Licitação)

Licitação : 2021/21 - Dispensa **Data abertura :** 09/09/2021
Objeto : Locação de bem imóvel – sala comercial com área de 108,37 m² - localizada na Avenida das Comunidades, n°133, Centro, deste Município, inscrito na matrícula n° 9047 do Registro de Imóveis da circunscrição competente, que servirá para abrigar as instalações do Programa Bolsa Família.

Sequência	Data registro	Usuário	Situação	Impeditivo	Origem	Data de envio
1521 45D9FE9E38F2E8B0E156D1FE75649E552FAA98ED	10/09/2021	ANTONIO CARLOS BONANONI FILHO	Sucesso		Pré publicação Licitação	10/09/2021
1532	13/09/2021	ANTONIO CARLOS BONANONI FILHO BAD_REQUEST	Erro Campo URL é obrigatório para os tipos de comunicação: Diário Oficial da União, Diário Oficial do Estado, Diário da Justiça, Internet, Diário da Assembleia, Diário Oficial do Município e Diário Oficial Eletrônico do Tribunal de Contas do Estado. Número sequencial: 1	Sim	Publicação Licitação	13/09/2021
1533	13/09/2021	ANTONIO CARLOS BONANONI FILHO BAD_REQUEST	Erro Campo URL é obrigatório para os tipos de comunicação: Diário Oficial da União, Diário Oficial do Estado, Diário da Justiça, Internet, Diário da Assembleia, Diário Oficial do Município e Diário Oficial Eletrônico do Tribunal de Contas do Estado. Número sequencial: 1	Sim	Publicação Licitação	13/09/2021
1535 9F6519E7E75F8B7FE1A4E83B2CF3E01438706EAD	13/09/2021	ANTONIO CARLOS BONANONI FILHO	Sucesso		Publicação Licitação	13/09/2021



FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Página 1 de 1

13/09/2021 16:39:06

Relação Status Envio e-Sfinge (Licitação)

Licitação : 2021/25 - Dispensa

Data abertura : 09/09/2021

Objeto : Locação de bem imóvel – sala comercial com área de 391,82 m² - localizada na Avenida das Comunidades, n° 133, Centro, deste Município, inscrito na matrícula n° 9047 do Registro de Imóveis da circunscrição competente, que servirá para abrigar as instalações do Centro de Referência Especializada em Assistência Social – CREAS.

Sequência	Data registro	Usuário	Situação	Impeditivo	Origem	Data de envio
1534	13/09/2021	ANTONIO CARLOS BONANONI FILHO	Sucesso		Pré publicação Licitação	13/09/2021

88762B9EA49D8A78A5E7460CFF01862DDDC21756

Zimbra

antoniocarlos@gaspar.sc.gov.br

Re: modelo_contrato de locação_imóvel_união

De : Antonio Carlos Bonanoni Filho <antoniocarlos@gaspar.sc.gov.br>

Sex, 17 de set de 2021 08:41

Assunto : Re: modelo_contrato de locação_imóvel_união**Para :** carlos theiss <carlos.theiss@gaspar.sc.gov.br>

Bom Dia Dr,

Realmente é polêmico o assunto, visto tratar-se de um contrato em que se mescla regras públicas e privadas mas vamos fazer os ajustes nas minutas retirando as penalidades próprias da Lei 8.666/1993.

Pedimos para confirmar o recebimento do e-mail.

Atenciosamente,

Antônio Carlos Bonanoni Filho

Assistente Administrativo - Matrícula 15.837

Departamento de Compras e Licitações

Secretaria da Fazenda e Gestão Administrativa

Prefeitura Municipal de Gaspar/SC |www.gaspar.sc.gov.br | (47) 3331-1849

Rua São Pedro, nº 128, 2º andar - Edifício Edson Elias Wieser - Centro - 89.110-082

AVISO INSTITUCIONAL:

O destinatário desta mensagem não poderá compartilhá-la com terceiros sem autorização prévia do remetente. O destinatário, por sua vez, que recebeu informações de forma indevida deverá resguardá-la de terceiros e comunicar o fato imediatamente ao remetente.

De: "carlos theiss" <carlos.theiss@gaspar.sc.gov.br>**Para:** "antoniocarlos" <antoniocarlos@gaspar.sc.gov.br>**Enviadas:** Quinta-feira, 16 de setembro de 2021 16:52:12**Assunto:** Re: modelo_contrato de locação_imóvel_união

O Parágrafo 3º do art. 62 disciplina que:

§ 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;

II - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público.

Nesse sentido, verifica-se que a Lei de Licitação não mencionou a possibilidade da inclusão das sanções do art. 81 à 88 a contrato de locações de imóveis.

A Lei 8.245/91 já tem suas regras próprias e não caberia estas sanções.

Primeiro podemos ver estas questões específicas desta locação, visto que o contrato de locação é tratado como particular, não poderíamos obrigar a parte a aceitação.

Atenciosamente

--

Favor acusar o recebimento deste e-mail.

CARLOS HENRIQUE THEISS

Consultor Jurídico
Procuradoria Geral do Município
Prefeitura Municipal de Gaspar
Fone: (47) 3331-6323

De: "Antonio Carlos Bonanoni Filho" <antoniocarlos@gaspar.sc.gov.br>
Para: "carlos theiss" <carlos.theiss@gaspar.sc.gov.br>
Enviadas: Quinta-feira, 16 de setembro de 2021 16:04:33
Assunto: modelo_contrato de locação_imóvel_união

Oi,

Segue modelo adotado pelo Governo Federal, se o Dr. puder nos dar alguma ideia para aprimorar o nosso modelo de contrato de locação.

Pedimos para confirmar o recebimento do e-mail.

Atenciosamente,

Antônio Carlos Bonanoni Filho

Assistente Administrativo - Matrícula 15.837
Departamento de Compras e Licitações
Secretaria da Fazenda e Gestão Administrativa
Prefeitura Municipal de Gaspar/SC | www.gaspar.sc.gov.br | (47) 3331-1849
Rua São Pedro, nº 128, 2º andar - Edifício Edson Elias Wieser - Centro - 89.110-082

AVISO INSTITUCIONAL:

O destinatário desta mensagem não poderá compartilhá-la com terceiros sem autorização prévia do remetente. O destinatário, por sua vez, que recebeu informações de forma indevida deverá resguardá-la de terceiros e comunicar o fato imediatamente ao remetente.

De : Carlos Henrique Theiss <carlos.theiss@gaspar.sc.gov.br> Qui, 16 de set de 2021 16:52
Assunto : Re: modelo_contrato de locação_imóvel_união
Para : Antonio Carlos Bonanoni Filho <antoniocarlos@gaspar.sc.gov.br>

O Parágrafo 3º do art. 62 disciplina que:

§ 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;

II - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público.

Nesse sentido, verifica-se que a Lei de Licitação não mencionou a possibilidade da inclusão das sanções do art. 81 à 88 a contrato de locações de imóveis.

A Lei 8.245/91 já tem suas regras próprias e não caberia estas sanções.

Primeiro podemos ver estas questões específicas desta locação, visto que o contrato de locação é tratado como particular, não poderíamos obrigar a parte a aceitação.

MODELO DE TERMO DE CONTRATO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Nota Explicativa:

Este modelo de Termo de Contrato procura fornecer uma base formal para a Administração que almeja locar imóvel de particular (pessoa física ou jurídica). É regido predominantemente por norma de direito privado, a Lei nº 8.245, de 1991 (Lei do Inquilinato) e suas cláusulas devem obediência ao que for estabelecido entre as partes, **podendo variar de acordo com a situação fática posta ao administrador, em razão da cidade, do imóvel, da época e, sobretudo, em relação às condições econômico-financeiras da avença.** O conteúdo da minuta propriamente dita deve estar adaptado a essas peculiaridades, procurando refletir o que foi decidido pelos interessados.

Os itens deste modelo, destacados em vermelho *itálico*, devem ser preenchidos ou adotados pelo órgão ou entidade pública contratante, de acordo com as peculiaridades do objeto da locação e critérios de oportunidade e conveniência.

Alguns itens receberão notas explicativas destacadas para compreensão do agente ou setor responsável pela elaboração do Termo de Contrato, que deverão ser devidamente suprimidas quando da finalização do documento na versão original.

MINUTA DE TERMO DE CONTRATO

PROCESSO Nº

TERMO DE CONTRATO Nº

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O(A) (NOME DO ÓRGÃO OU ENTIDADE PÚBLICA), E A EMPRESA

A União / Autarquia / Fundação, (utilizar a menção à União somente se for órgão da Administração Direta, caso contrário incluir o nome da autarquia ou fundação conforme o caso) por intermédio do(a) (órgão contratante), com sede no(a)....., na cidade de..... /Estado....., inscrito(a) no CNPJ sob o nº, neste ato representado(a) pelo(a) (nome e cargo), nomeado(a) pela Portaria nº de..... de de 20..., publicada no DOU de de de 20..., matrícula nº, doravante denominado(a) LOCATÁRIO(A), e a empresa inscrita no CNPJ/MF sob o nº , sediada no município de , na Rua doravante designada LOCADORA, neste ato representada pelo(a) Sr.(a)....., portador(a) da Carteira de Identidade nº , expedida pelo(a)..... e CPF nº....., tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

Nota explicativa: Sendo a locadora pessoa física, alterar os campos acima que, neste modelo, tratam da contratação com pessoa jurídica.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço, bairro, no Município de, objeto da matrícula nº, doº Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de, para abrigar as instalações do (**nome do órgão ou entidade pública locatária**).

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

Nota explicativa: Não esquecer que o imóvel deve obedecer aos parâmetros previstos no artigo 3º do Decreto nº 7.689/2012. É recomendável que tenha sido apresentado nos autos o cálculo considerado para observância do limite de metragem definido no referido Decreto.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

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”.

Nota explicativa:

Os requisitos necessários para a locação de imóvel pela Administração Pública foram esclarecidos pelo Parecer nº 92/2017/DECOR/CGU/AGU, aprovado, em 1º de setembro de 2017, pela Advogada-Geral da União.

O mencionado Parecer traz os parâmetros para a realização da locação, bem como trata da utilização da dispensa de licitação como instrumento adequado para a escolha do imóvel que comportará a repartição pública, **sendo recomendável a realização de chamamento público** para a prospecção do mercado imobiliário.

Assim, como conclusão do estudo versado no Parecer, os seguintes pontos foram fixados na sua ementa e devem pautar a legalidade da locação:

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. COMPRA OU LOCAÇÃO DE IMÓVEL. NECESSIDADE DE CONSULTA PRÉVIA À SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO. RECOMENDAÇÃO DE CHAMAMENTO PÚBLICO PRÉVIO PARA A PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO. INEXIGIBILIDADE LICITATÓRIA NO CASO DE IMÓVEL ÚNICO. PLURALIDADE DE IMÓVEIS APTOS NÃO AFASTA A DISPENSA PREVISTA NO ART. 24, X, DA LEI N.º 8.666/93.

I – A compra ou locação de imóvel deve necessariamente ser precedida de consulta à Secretaria do Patrimônio da União sobre a existência de imóvel público disponível.

II – Inexistindo imóvel público que atenda aos requisitos necessários para a instalação do órgão ou entidade, é recomendável a promoção de chamamento público para a prospecção do mercado imobiliário.

III – Se somente um imóvel atender às necessidades da Administração, será constatada a inviabilidade de competição, o que permitirá a contratação direta por inexigibilidade com fundamento no art. 25, caput, da Lei n.º 8.666/93.

IV – Se após o chamamento público forem encontrados dois ou mais imóveis, é possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93, poderá haver a contratação direta por dispensa licitatória.

É imprescindível que o processo contenha as justificativas determinantes para a escolha do imóvel, de acordo com as necessidades de instalação e localização do órgão ou entidade pública, nos termos dos arts. 24, X, e 26, parágrafo único, II, da Lei n° 8.666, de 1993.

Ou

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 25, *caput*, da Lei n° 8.666, de 1993, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

Nota explicativa: A contratação por inexigibilidade, nos termos do art. 25, caput, deve se dar quando a autoridade comprovar que o imóvel locado é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

3.1. A LOCADORA 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. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

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

3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

3.1.10. Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

3.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

Nota explicativa: Lembramos que, embora seja praxe no mercado a atribuição da responsabilidade pelo pagamento do IPTU ao locatário, a legislação não estabelece tal obrigação. Ao contrário, a atribuição compete, em princípio ao locador, salvo disposição contratual em contrário (artigo 22, VIII, da Lei nº 8.245, de 1991).

Assim, recomendamos que haja negociação de tal cláusula entre as partes, lembrando sempre do princípio da prevalência do interesse público.

Se a Locatária ficar responsável pelo pagamento do IPTU, convém que se utilize o sistema de reembolso, de modo que esta não arque com eventuais atrasos no pagamento. Nesse caso, a cláusula a ser empregada é:

3.1.10 Pagar, ainda, a LOCATÁRIA juntamente com o recibo do aluguel aos LOCADORES, pelo sistema de reembolso, mediante apresentação de recibo ou comprovantes devidos, as despesas correspondentes ao IPTU, relativo à área locada, excluídas as multas e juros de mora devidos por atraso no pagamento.

Nota Explicativa 2: Atentar que a Contribuição de Iluminação Pública costumeiramente é paga junto com a conta de energia elétrica, devendo, no caso de pagamento conjunto de ambos os valores, a LOCATÁRIA obter os devidos ressarcimentos, se for o caso.

3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

Nota explicativa: O conteúdo do subitem acima deve ser adaptado de acordo com as características específicas do imóvel locado.

É importante exigir laudo atestando o funcionamento dos equipamentos.

3.1.13. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;

Nota explicativa: Trata-se de cláusula a ser negociada, conforme interesse da Administração Pública. A tendência atual é colocar tais encargos sob responsabilidade da Locadora.

Nota explicativa 2: em caso de condomínio, também é possível negociar cláusula com prazo para o locador solucionar o problema, pois cabe a ele entregar o imóvel em perfeito estado de uso. Na prática, ele pode pagar e depois cobrar em regresso do condomínio.

3.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.1.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.1.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.1.17. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

3.1.18. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

Nota explicativa: As cláusulas acima são as mínimas necessárias, conforme artigo 22 da Lei nº 8.245, de 1991. As necessidades do órgão ou entidade pública, peculiaridades da locação e características do imóvel podem demandar outras obrigações a cargo das partes.

Os subitens que fazem referência a condomínio só se aplicam quando o imóvel locado pertencer a edifício dividido em unidades autônomas.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1. A LOCATÁRIA 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;

4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento 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 elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de

vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.1.5. Comunicar à LOCADORA 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 da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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 da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

Nota Explicativa: *Atentar que caso se trate de benfeitoria útil, ela deve ser previamente aprovada, para fins de indenização. Nessa situação, se a administração fizer a modificação sem autorização, ela não poderá ser ressarcida por isso, razão pela qual se recomenda sempre solicitar a autorização.*

4.1.9. Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;

4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

Nota Explicativa: *Se o contrato tiver como obrigação da Locadora o pagamento da Contribuição de Iluminação Pública, atentar que ela costumeiramente é paga junto com a conta de energia elétrica, devendo, no caso de pagamento conjunto de ambos os valores, a LOCATÁRIA obter os devidos ressarcimentos.*

c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

Nota explicativa: Verificar se as obrigações constantes neste subitem não ficaram sob responsabilidade da LOCADORA.

g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.10.1. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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;

4.1.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado

4.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

Nota explicativa: As cláusulas acima são as mínimas necessárias, conforme artigo 23 da Lei nº 8.245, de 1991. As necessidades do órgão ou entidade pública, peculiaridades da locação e características do imóvel podem demandar outras obrigações a cargo das partes.

Os subitens que fazem referência a condomínio só se aplicam quando o imóvel locado pertencer a edifício dividido em unidades autônomas.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, 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\$ (.....), perfazendo o valor total de R\$ (.....).

Nota explicativa: O valor total abrangerá o período original de vigência do contrato.

Um dos requisitos da dispensa de licitação para locação de imóvel (artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993) é a compatibilidade do valor do aluguel com o valor de mercado, a ser demonstrada mediante a realização de pesquisa prévia de preços.

Conforme orientação do TCU, tal pesquisa de preços costuma englobar a obtenção de orçamentos junto a empresas do ramo (no caso, imobiliárias). Por óbvio, os orçamentos devem referir-se a imóveis de características, instalações e padrão similares àquele que se pretende locar (área útil, número de salas, comodidades, padrões de acabamento, localização, manutenção, etc.).

Importante é a obtenção de laudo de avaliação do imóvel. Tal laudo, por conter uma análise técnica do valor de mercado, levando em conta as características individuais do imóvel selecionado (ao invés de simplesmente compará-lo com outros imóveis similares), apresenta maior nível de precisão e confiabilidade.

Não há necessidade de homologação do referido laudo pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU, uma vez que esta foi dispensada pelo artigo 68, inciso IV, da Instrução Normativa nº 02/2017 da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, in verbis:

Art. 68. Prescindem de homologação da SPU:

I – as avaliações efetuadas por servidores habilitados das Superintendências do Patrimônio da União e, quando for o caso, das unidades gestoras;

II – as avaliações atribuídas por ato legal à Caixa Econômica Federal;

III – as avaliações realizadas por militares ou servidores civis habilitados das forças armadas;

IV – as avaliações para locação de imóvel de terceiros por órgão da Administração Pública Federal;

V – as avaliações para aquisição ou locação de imóvel no exterior, a serem providenciadas pelo órgão que nele se instalará ou no outro hierarquicamente superior, o qual deverá atestar que o laudo observou as normas técnicas locais; e

VI – as avaliações elaboradas por ente público para fins de doação de imóvel à União;

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 à LOCATÁRIA, 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 LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA 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, até oº (.....) **dia útil** do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de (.....) **dias úteis**.

7.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até (.....) **dias úteis** da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

Nota explicativa: O art. 40, XIV, "a", e seu § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993, o prazo para pagamento não poderá ser superior a 30 (trinta) dias contados a partir da data da apresentação da Nota Fiscal/Fatura e dos demais documentos comprobatórios do adimplemento das obrigações da contratada, quando exigíveis. Assim, o órgão deve fixar um prazo razoável - respeitado o limite máximo de 30 (trinta) dias -, que contemple não apenas o prazo de processamento do pagamento em si, mas também o tempo necessário para o procedimento de atesto.

7.1.2. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

Nota explicativa: A cláusula acima somente será utilizada para os casos em que o aluguel não supere R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais) mensais.

7.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

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 a LOCADORA 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 a LOCATÁRIA.

7.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

Nota explicativa: Atente-se para a posição do TCU (Acórdão nº 1.438/2009 – Plenário):

"9.5.2. faça constar dos processos de contratação consultas sobre a regularidade fiscal da empresa, efetuadas antes da contratação e antes de quaisquer pagamentos com recursos públicos;"

7.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, 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. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, 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:

$I = (TX)$

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

$I = 0,00016438$

365

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de(.....) **meses/anos**, com início na data de(.....) e encerramento em(.....), nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

Nota explicativa: A Orientação Normativa nº 6, de 01/04/2009, do Advogado-Geral da União, de caráter obrigatório a todos os órgãos jurídicos vinculados à Advocacia-Geral da União determina que "a vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993".

Recentemente, o TCU consolidou o seguinte entendimento, no que se refere ao prazo de vigência do contrato de locação de imóvel firmado pela Administração na qualidade de locatária (Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário):

"1. Pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/1993, não se aplicam aos contratos de locação em que o Poder Público for locatário as restrições constantes do art. 57 da Lei.

2. Não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado.

3. A vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93."

Portanto, a vigência de tal contrato não se limita à vigência do crédito orçamentário (art. 57, caput), nem ao prazo máximo de 60 (sessenta) meses (art. 57, II); por outro lado, também não pode ser indeterminada, nem engessar o interesse da Administração em eventualmente findar um ajuste que já não mais se lhe apresenta vantajoso.

Assim, cumpre ao órgão estabelecer, caso a caso, um prazo de vigência que atenda a suas necessidades, porém limitado e adequado à preservação do interesse público.

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. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

Nota explicativa: *A necessidade de comprovação da vantajosidade da prorrogação é decorrência da indisponibilidade do interesse público, conforme consolidado no citado Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário do TCU*

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de (.....) **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

9.1. 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.

9.2. Para que se possa fazer valer em face de terceiros eventual "cláusula de vigência no caso de alienação de coisa locada", a LOCATÁRIA levará o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Nota explicativa: *É necessário o registro do contrato e prorrogações no Cartório de Registro de Imóveis respectivo, em vista do disposto no artigo 167, inciso I, nº 3, da Lei nº 6.015/1973, para que possa surtir efeitos em face de terceiros eventual no caso de alienação da coisa locada.*

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 **Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI**), 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.

Nota explicativa: *O índice de reajuste eleito deve ser aquele que melhor reflita a recomposição de preços do específico setor do objeto do contrato (no caso, locação imobiliária).*

Normalmente, na locação de imóveis, o índice adotado é o IGP-M, ou o IGP-DI, ambos da Fundação Getúlio Vargas, mas trata-se de critério técnico a ser analisado pelo órgão.

10.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, 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, a LOCADORA 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 Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade:

Fonte:

Programa de Trabalho:

Elemento de Despesa:

PI:

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal 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.

12.1.2. 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.

12.1.3. A LOCADORA 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 a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

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

b. Multa:

b.1. Moratória de% (.....) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

c. Compensatória de% (.....) 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 o (*nome do órgão ou entidade pública*), 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 a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

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

14.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

14.2.1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

14.2.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

14.3. 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.

14.4. 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 à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

14.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

14.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de (.....) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

14.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

Nota explicativa: A cláusula penal é uma obrigação acessória no contrato consistente em penas e multas, contra aquele que deixar de realizar o ato ou fato, a que se obrigou, ou apenas o retardar. As espécies são: cláusula penal compensatória e cláusula penal moratória. A primeira visa a ressarcir o contratante dos prejuízos por ele suportados pela inexecução total do contrato. A segunda tem por finalidade estimular o contratante obrigado a uma prestação a não atrasar a mesma. Em geral, a multa compensatória consiste num percentual sobre o valor da obrigação principal e não pode ser superior a esta. Não existe no Código Civil qualquer disposição que estabeleça um valor, a não ser a de que a multa não pode exceder o valor da obrigação principal. Com base nisso, cabe ao Administrador avaliar, com base no valor da contratação, um percentual flexível (de até XX por cento), a fim de que possa adequá-lo ao montante dos prejuízos eventualmente causados por culpa do locador.

A fixação do percentual de cada modalidade de multa deve ser cuidadosamente estudada pelo administrador público, em cada caso, de acordo com as especificidades de cada objeto a ser contratado, tendo-se em vista sempre o princípio da proporcionalidade.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, 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 à LOCATÁRIA, 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, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA 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, a LOCATÁRIA 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 a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a (.....) aluguéis, 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., a LOCATÁRIA 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 à LOCADORA 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 Seção Judiciária de - Justiça Federal, 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, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Município de, de de

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCATÁRIA

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCADORA

TESTEMUNHAS

DOM/SC Prefeitura municipal de Gaspar**Data de Cadastro:** 13/09/2021 **Extrato do Ato N°:** 3284444 **Status:** Novo**Data de Publicação:** 14/09/2021 **Edição N°:****Cód. de Registro de Informação (e-Sfinge):** B8762B9EA49D8A78A5E7460CFF01862DDDC21756**PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR/SC****Processo Administrativo 179/2021****Dispensa n°25/2021**

OBJETO: Locação de bem imóvel – sala comercial com área de 391,82 m² - localizada na Avenida das Comunidades, n°133, Centro, deste Município, inscrito na matrícula n° 9047 do Registro de Imóveis da circunscrição competente, que servirá para abrigar as instalações do Centro de Referência Especializada em Assistência Social – CREAS. **OBSERVAÇÃO:** Item 01 - Valor Mensal da Locação: R\$ 7000,00 (*sete mil reais*). Item 02 – Valor Estimativo de Taxa Condominial: R\$ 1300,00 (*mil e trezentos reais*) mensais e Item 03 – Valor Estimativo Anual do IPTU: R\$ 1300,00 (*mil e trezentos reais*) por ano. **CONTRATANTE :** Prefeitura Municipal de Gaspar (CNPJ n° 83.102.244/0001-02). **CONTRATADO:** LOCATÁRIO e PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ n° 83.449.728/0001-22). **VALOR TOTAL**
JULGADO: R\$ 100.900,00 (cem mil e novecentos reais). **FUNDAMENTO LEGAL:** inciso X do art. 24 da Lei 8.666/1993.

Gaspar (SC), 09/09/2021

Salésio Antônio da Conceição

Secretário Municipal de Assistência Social



* Este documento é apenas um extrato do Ato n° 3284444, não substituindo o original e sua Edição publicada e assinada digitalmente.

Confira o original em:**<https://dom.sc.gov.br/site/?q=id:3284444>**



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº95/2021

DISPENSA Nº 25/2021

TERMO DE AUTORIZAÇÃO

Afigurando-me que a contratação é legal, com base no Art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93 e no parecer jurídico juntado aos autos do processo, AUTORIZO o procedimento de que se cogita, objetivando a locação de bem imóvel – sala comercial com área de 391,82 m² - localizada na Avenida das Comunidades, nº133, Centro, deste Município, inscrito na matrícula nº 9047 do Registro de Imóveis da circunscrição competente, que servirá para abrigar as instalações do Centro de Referência Especializada em Assistência Social – CREAS, em favor de:

- **Paca Empreendimentos Imobiliários (CNPJ nº 83.449.728/0001-22).**
- **Valor Total Julgado: R\$ 100.900,00 (cem mil e novecentos reais).**

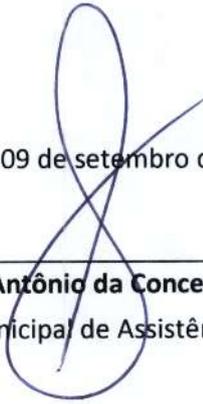
Da Especificação do Objeto:

Item	Descrição	Valor Unitário (R\$)	Período	Valor Total (R\$)
01	Locação de bem imóvel – sala comercial com área de 391,82 m ² - localizada na Avenida das Comunidades, nº133, Centro, deste Município, inscrito na matrícula nº 9047 do Registro de Imóveis da circunscrição competente, que servirá para abrigar as instalações do Centro de Referência Especializada em Assistência Social – CREAS.	7.000	12 (Meses)	84.000,00
02	Valor estimativo de taxa condominial.	1.300,00	12 (Meses)	15.600,00
03	Valor estimativo do IPTU.	1.300,00	01 (Anual)	1.300,00

Comunique-se a autoridade superior no prazo máximo de 3 (três) dias para sua apreciação.

Sigam-se os autos do processo.

Gaspar (SC), 09 de setembro de 2021.



Salésio Antônio da Conceição
Secretário Municipal de Assistência Social



PROCESSO ADMINISTRATIVO N°95/2021

DISPENSA N° 25/2021

TERMO DE RATIFICAÇÃO

Afigurando-me que a contratação é legal, com base no Art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93 e no parecer jurídico juntado aos autos do processo, AUTORIZO o procedimento de que se cogita, objetivando a locação de bem imóvel – sala comercial com área de 391,82 m² - localizada na Avenida das Comunidades, n°133, Centro, deste Município, inscrito na matrícula n° 9047 do Registro de Imóveis da circunscrição competente, que servirá para abrigar as instalações do Centro de Referência Especializada em Assistência Social – CREAS, em favor de:

- **Paca Empreendimentos Imobiliários (CNPJ n° 83.449.728/0001-22).**
- **Valor Total Julgado: R\$ 100.900,00 (cem mil e novecentos reais).**

Da Especificação do Objeto:

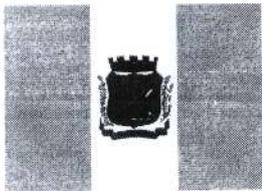
Item	Descrição	Valor Unitário (R\$)	Período	Valor Total (R\$)
01	Locação de bem imóvel – sala comercial com área de 391,82 m ² - localizada na Avenida das Comunidades, n°133, Centro, deste Município, inscrito na matrícula n° 9047 do Registro de Imóveis da circunscrição competente, que servirá para abrigar as instalações do Centro de Referência Especializada em Assistência Social – CREAS.	7.000	12 (Meses)	84.000,00
02	Valor estimativo de taxa condominial.	1.300,00	12 (Meses)	15.600,00
03	Valor estimativo do IPTU.	1.300,00	01 (Anual)	1.300,00

Ordeno que se proceda a publicação do objeto mencionado em até 5 (cinco) dias para a sua eficácia.

Sigam-se os autos do processo.

Gaspar (SC), 09 de setembro de 2021.

Salésio Antônio da Conceição
Secretário Municipal de Assistência Social



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER JURÍDICO nº 495/2021

ASSUNTO: DISPENSA DE LICITAÇÃO - LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL – SALAS COMERCIAIS PARA ATENDER À NECESSIDADE DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL.

CONSULENTE: DEPARTAMENTO DE COMPRAS

Trata-se de consulta oriunda do **Departamento de Compras e Licitações**, na qual é pleiteada a análise de viabilidade de contratação direta para locação de imóvel de propriedade da **PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIA LTDA** para atender à necessidade da secretaria de assistência social.

O **objeto** do contrato que se visa firmar é a locação de duas salas comerciais localizada na Avenida das Comunidades, 133, Bairro Centro, Gaspar/SC.

A **Secretaria de Assistência Social** expôs no Memorando n. 386/2021, encaminhado ao Departamento de Compras e Licitações o parecer da Comissão de Avaliação de Imóveis.

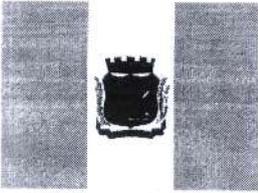
É o breve relato.

Prefacialmente, vale registrar que o presente parecer toma por base, exclusivamente, os elementos que constam até a presente data no requerimento anexo, incumbindo a este órgão prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo imiscuir-se na conveniência ou na oportunidade dos atos praticados no âmbito da Diretoria requerente, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle da legalidade administrativa dos atos a serem praticados, apontar possíveis riscos do ponto de vista jurídico e recomendar providências, para salvaguardar a autoridade assessorada, a quem compete avaliar a real dimensão do risco e a necessidade de se adotar ou não a precaução recomendada.

Salienta-se que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da autoridade assessorada.

Considerando que foi encaminhado para este órgão o Memorando n. 408/2021, com o requerimento da Assistência Social, bem como o parecer mercadológico acompanhado de CND's, saliento que, nos termos do artigo 38, da Lei n. 8666/93, deverá haver a abertura de procedimento licitatório, devidamente autuado, protocolado e numerado, bem como juntada dos documentos abaixo listados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Diante dos elementos acima mencionados para uma análise mais concreta, passo a apreciar o pedido em si, apontando os requisitos exigidos pela legislação em vigor que autorizam, de forma excepcional, a contratação direta para locação de bem imóvel.

Pois bem. Como é sabido, a Lei n. 8.666/93 exige, como regra geral, a realização de procedimento licitatório para a contratação de serviço, dentre eles o de locação de imóveis. No entanto, há determinadas situações em que essa licitação é dispensável, conforme dispõe o artigo 24, da mencionada lei.

A licitação para locação de imóvel poderá ser dispensada, a critério do Administrador Público, nas hipóteses do artigo 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93:

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X - para compra ou 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.

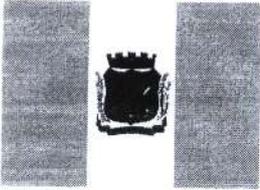
Pela análise do dispositivo acima transcrito, identificam-se requisitos essenciais para que seja dispensada a licitação, os quais devem ser destacados de maneira clara, e fundamentada no procedimento de dispensa, quais sejam: **a)** o imóvel deve se destinar a atender finalidades precípuas da Administração; **b)** os aspectos relacionados com os fatores "instalação" e localização" devem ser efetivamente relevantes para sua escolha; **c)** o imóvel deve ser o único capaz de satisfazer ao interesse público e; **d)** o preço deve ser compatível com o praticado no mercado, sendo necessário comprovar essa compatibilidade mediante prévia avaliação.

O Tribunal de Contas do Estado também já se manifestou sobre a possibilidade de efetuar locação de imóvel com dispensa de licitação, conforme Prejulgado 318:

Nada obsta que o Poder Público efetue locação de imóvel com pessoa jurídica e/ou física, utilizando-se da figura da dispensa de licitação, na forma como dispõe o artigo 24, inciso X da Lei 8.666/93; e com fundamento no artigo 62, § 3º, inciso I, da Lei das Licitações, a restrição imposta à renovação de contratos por força do disposto no artigo 57 não é aplicável na locação de imóveis¹.

Além disso, saliento quanto à necessidade de se instaurar um procedimento administrativo de dispensa, atendendo ao disposto no art. 26 e parágrafo único da lei 8.666/93, instruído com os seguintes elementos: **a) autorização da dispensa pelo ordenador de despesas, razão da escolha do imóvel e justificativa do preço, sem prejuízo dos demais documentos necessários à celebração do contrato, tais como: requisição, fotocópia do título de propriedade do imóvel, inclusive com a averbação da construção (com certidão de**

¹ Processo: PC-AM0016901/32, Parecer: COG-651/93, Origem: Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, Relator: Conselheiro Dib Cherem, Data da Sessão: 14/03/1994.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

registro imobiliário/matricula atualizada), contrato social e documento dando poderes para efetuar a locação (se for locado através de imobiliária), certidões negativas de INSS, FGTS e municipal do locador, laudo de avaliação do valor da locação, entre outros que se julgarem necessários; b) que haja prévia indicação e provisionamento orçamentário, além de existência de recursos financeiros; c) remessa dos autos do processo à autoridade superior no prazo de três dias, para ratificação e a publicação na imprensa oficial, no prazo de 05 (cinco) dias, como condição de eficácia dos atos; d) publicação do extrato de contrato na imprensa oficial, até o 5º dia do mês subsequente.

Ressalto, por oportuno, que a jurisprudência reconhece, ainda, a aplicabilidade da Lei do Inquilinato aos contratos de aluguel firmados pela Administração Pública. Em sede de apelação cível, a 3ª Turma do TRF 4ª Região consignou que *"a locação de imóvel pela Administração, conquanto regida por algumas regras de direito público, sofre maior influxo de normas de direito privado, aplicando-se-lhe, na essência, a Lei do Inquilinato"*².

Diante do exposto, abstraindo dos detalhes técnicos alheios a área jurídica, entendo ser possível a realização de contratação direta para locação do imóvel pretendido, desde que seja instaurado o competente procedimento administrativo, no qual deverá constar os documentos indicados acima, bem como os documentos necessários à celebração do contrato, tais como: requisição, fotocópia do título de propriedade do imóvel, inclusive com a averbação da construção (com certidão de registro imobiliário/matricula atualizada), contrato social e documento dando poderes para efetuar a locação (se for locado através de imobiliária), certidões negativas de INSS, FGTS e municipal do locador, laudo de avaliação do valor da locação, entre outros que se julgarem necessários.

Salvo melhor juízo, é o parecer.

Gaspar, 03 de setembro de 2.021.


CARLOS HENRIQUE THEISS

Consultor Jurídico
OAB/SC 47.536
Matrícula 16.226

² TRF 4ª Região, AC nº 95.04.61885-5/RS, Rel. Min. Paulo Afonso Brum Vaz, j. em 24.09.1998.



Memorando nº 408/2021.

Gaspar, 02 de setembro de 2021.

Excelentíssimo Senhor Procurador
Felipe Juliano Braz
Procurador Geral do Município de Gaspar

Assunto: Locação de duas salas comerciais para atender às necessidades da Secretaria de Assistência Social com fulcro no inciso X do art. 24 da Lei 8.666/1993.

Senhor Procurador,
Cumprimentando-o Cordialmente,

Solicitamos a emissão de parecer jurídico em relação à legalidade e juridicidade do pedido de locação de duas salas comerciais para atender às necessidades da Secretaria de Assistência Social com fulcro no inciso X do art. 24 da Lei 8.666/1993, conforme a seguinte tabela:

Locador	Objeto	Valor da Locação (Mensa)
Paca Empreendimentos Imobiliários (CNPJ nº 83.449.728/0001-22).	Locação de bem imóvel – sala comercial com área de 391,82 m ² - localizada na Avenida das Comunidades, nº133, Centro, deste Município, inscrito na matrícula nº 9047 do Registro de Imóveis da circunscrição competente, que servirá para abrigar as instalações do Centro de Referência Especializada em Assistência Social – CREAS.	R\$ 7.000,00
	Locação de bem imóvel – sala comercial com área de 108,37 m ² - localizada na Avenida das Comunidades, nº133, Centro, deste Município, inscrito na matrícula nº 9047 do Registro de Imóveis da circunscrição competente, que servirá para abrigar as instalações do Programa Bolsa Família.	R\$ 2.177,95

Observação: Encaminhamos em anexo documentação enviada pela Secretaria requisitante para apreciação.

Atenciosamente,

Prefeitura Municipal de Gaspar
Assistente Administrativo
Antonio Carlos Bonanoni Filho
Assistente Administrativo
Matrícula nº 15.837



MINUTA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº165/2021

DISPENSA Nº21/2021

CONTRATO Nº SAF-95/2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL - SALA COMERCIAL COM ÁREA DE 108,37M² - LOCALIZADA NA AVENIDA DAS COMUNIDADES, Nº 133, CENTRO, DESTE MUNICÍPIO, INSCRITO NA MATRICULA Nº 9047, DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO COMPETENTE, QUE SERVIRÁ PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DO PROGRAMA BOLSA FAMÍLIA, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE GASPAR, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

O **MUNICÍPIO DE GASPAR**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 83.102.244/0001-02, com sede em Gaspar-SC, na Rua Coronel Aristiliano Ramos nº 435, neste ato representado pelo **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, o Senhor **SALÉSIO ANTÔNIO DA CONCEIÇÃO**, que este subscreve, daqui para frente denominado simplesmente **LOCATÁRIO** e **PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ sob o nº83.449.728/0001-22, com sede na Avenida das Comunidades, nº 133, Primeiro Andar, Sala nº 30, no Bairro Centro, na Cidade de Gaspar/SC, CEP nº89.110-000, neste ato representado pelo Senhor **OSVALDO SCHNEIDER**, inscrito no CPF nº 030.329.659-34, que também subscreve, doravante denominado de **LOCADOR**, devidamente autorizado nos autos do Processo de Dispensa de Licitação nº21/2021, têm entre si justo e acertado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Item	Descrição	Valor Unitário (R\$)	Período	Valor Total (R\$)
01	Locação de bem imóvel – sala comercial com área de 108,37 m ² - localizada na Avenida das Comunidades, nº133, Centro, deste Município, inscrito na matrícula nº 9047 do Registro de Imóveis da circunscrição competente, que servirá para abrigar as instalações do Programa Bolsa Família.	2.177,95	12 (Meses)	26.135,40



02	Valor estimativo de taxa condominial.	400,00	12 (Meses)	4.800,00
03	Valor estimativo do IPTU.	400,00	01 (Anual)	300,00

CLÁUSULA SEGUNDA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

2.1 Por expressa previsão disposta no § 3º, inciso I, do artigo 62, da Lei Federal nº 8.666/93, os contratos de locação em que o Poder Público participe como LOCATÁRIO, como o presente caso, sujeitam-se às normas de Direito Privado, conforme legislação própria, mais especificamente à Lei 8.245/91, não obstante à aplicação subsidiária daquela.

2.2. O presente contrato foi precedido do devido processo de **Dispensa de Licitação nº 21/2021**, pelo qual restaram atendidas as disposições legais expressas na Lei Federal nº 8.666/93, e posteriores alterações, especialmente no contido nos artigos 24, inciso X e 26, incisos II e III.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.1 O LOCADOR se compromete a locar o bem imóvel pelo período de **12 (doze) meses**, estando vigente de **xx de setembro de 2021 a xx de setembro de 2022**, com possibilidade de prorrogação nos termos da legislação aplicável vigente, desde que de forma expressa.

3.2 Caso o bem imóvel venha a ser alienado durante o prazo de vigência do presente contrato, a locação não será interrompida ou resolvida, devendo o adquirente respeitar o aqui pactuado.

3.3 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 bem imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. Tal comunicação deverá conter todas as condições do negócio, e em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

3.4 O LOCADOR, na hipótese de não possuir interesse em renovar o presente contrato, deverá comunicar, por escrito, o fato ao LOCATÁRIO, no prazo de **120 (cento e vinte dias)** anteriores ao término do prazo de vigência do contrato, tendo em vista o princípio da preservação do interesse público decorrente desta locação.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR E DO PAGAMENTO

4.1 O valor mensal do aluguel será de **R\$ 2.177,95 (dois mil e cento e setenta e sete reais e noventa e cinco centavos)** devendo ser pago **até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido**, e mediante a entrega de Recibo e/ou Nota Fiscal/Fatura.



4.2 O reajuste do valor do aluguel mensal somente poderá se dar anualmente, de acordo com a variação do **INPC/IBGE** (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ou por outro índice que vier a substituí-lo.

4.3 No caso de ampliação e/ou redução da área locada, o valor do aluguel será alterado, mediante nova avaliação a ser realizada por comissão designada.

CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1 As despesas decorrentes da locação do bem imóvel, correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

n° 83/2021 – Secretaria de Assistência Social.

CLÁUSULA SEXTA - DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

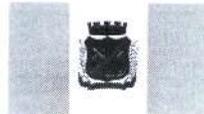
6.1 Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

- a) efetuar os pagamentos dos alugueres, de acordo com o contratado;
- b) servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- c) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal;
- d) levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais tubulações de terceiros;
- e) não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- f) permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR, mediante combinação prévia de dia e hora;
- g) responsabilizar-se pelo pagamento das despesas de consumo diárias, tais como água, energia elétrica e telefonia.
- h) responsabilizar-se pelo pagamento do IPTU.
- i) responsabilizar-se pelo pagamento de taxas condominiais.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 Constituem obrigações do LOCADOR:

- a) entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;



- b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) responder por vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega - Termo de Vistoria, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) efetuar o pagamento de despesas extraordinárias, assim definidas na Lei nº 8.245/1991.
- g) fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO

8.1 A presente locação poderá ser desfeita por mútuo acordo; em decorrência da prática de infração contratual ou legal, e/ou, em decorrência da falta de pagamento de aluguel e demais encargos, ficando também ajustado que o contrato poderá ser rescindido unilateralmente pelo LOCATÁRIO nos casos especificados no inciso I, do artigo 79, da Lei nº 8.666/93 e posteriores alterações, tudo em conformidade com o artigo 58 da mesma Lei.

CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES

9.1 Em virtude de incêndio, desabamento, desapropriação ou qualquer outra ocorrência impeditiva do uso ordinário do imóvel, decorrente de fato extraordinário e alheio às partes, o presente contrato de locação poderá ser rescindido independentemente de qualquer indenização.

9.2 A rescisão antecipada do contrato, promovida pelo LOCADOR, sujeitar-lhe-á à penalidade de multa equivalente a 3 (meses) meses de aluguel, devidamente atualizados.

9.3 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a defesa prévia, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a. Advertência por escrito;
- b. Multa pecuniária;
- c. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos;
- d. 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 contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.



9.4 Aplicar-se-á a penalidade de advertência por escrito apenas nas hipóteses de execução irregular de que não resulte prejuízo à Contratante.

9.5 Findo o contrato, não mais poderá ser aplicada a penalidade de advertência por escrito.

9.6 A penalidade de multa, aplicável ao LOCADOR, será equivalente a:

a. 3 (três) meses de aluguel, quando ocasionar a inexecução total deste contrato de locação;

b. 1 (um mês) de aluguel, nas demais hipóteses.

9.7 A penalidade de multa tem natureza pecuniária, nos termos do art. 86 a 87 da Lei 8.666/1993.

9.8 A penalidade de suspensão consiste no impedimento temporário de participar de licitações e de contratar com a Administração contratante, pelo prazo que esta instituição fixar, arbitrado de acordo com a natureza e a gravidade da falta cometida, observado o limite temporal de 2 (dois) anos, na ocorrência das seguintes hipóteses e pelos seguintes prazos:

a. Atrasar, injustificadamente, o início da execução do contrato por um período superior a 10 (dez) dias. Pena de 1 (um) ano;

b. Atrasar, injustificadamente, a finalização do contrato por um período superior a 10 (dez) dias. Pena de 1 (um) ano;

c. Paralisar, sem justa causa e prévia comunicação a Contratante, a execução do contrato. Pena de 1 (um) ano;

d. Desatender, reiteradamente, as determinações regulares do gestor ou fiscal do contrato. Pena de 1 (um) ano;

e. Fraudar a execução do Contrato. Pena de 2 (dois) anos;

f. Comportar-se de modo inidôneo. Pena de 2 (dois) anos;

g. Cometer fraude fiscal. Pena de 2 (dois) anos.

9.9 A declaração de inidoneidade impossibilitará o fornecedor ou interessado de participar de licitações e formalizar contratos com todos os órgãos e entidades da Administração Pública direta e indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios. A aplicação desta sanção é de competência exclusiva da autoridade superior responsável pela Contratante, podendo a reabilitação ser requerida após 2 (dois) anos de sua aplicação, no âmbito da Administração contratante.

9.10 Caberá aplicação da penalidade de declaração de inidoneidade para licitar, ou, contratar com a Administração Pública, nos casos previstos no subitem 9.8, "e", "f" e "g".



9.11 A declaração de inidoneidade permanecerá em vigor enquanto perdurarem os motivos que determinaram a punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que a aplicou e será concedida sempre que a contratada ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes de sua conduta e após decorrido o prazo da sanção.

9.12 Independentemente das sanções legais cabíveis na esfera Administrativa, a Contratante ímproba ficará, ainda, sujeita à composição integral das perdas e danos causados à Administração pelo descumprimento das obrigações contratuais.

9.13 A legitimidade passiva da pessoa jurídica contratante, prevista neste Termo Contratual, não afasta a possibilidade de se demandar os sócios e gestores, os quais responderão com seu patrimônio pessoal pelos danos causados nos termos da legislação em vigor.

9.14 O processo administrativo destinado a aplicação de penalidades observará as disposições da legislação local e subsidiariamente, as disposições da Lei 9784/1999.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1 As partes contratantes elegem o Foro desta Cidade, para dirimir todas e quaisquer controvérsias oriundas deste Contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por assim estarem justas e contratas, as partes, por seus representantes legais, assinam o presente contrato, em 2 (duas) vias de igual teor e forma para um só e jurídico efeito, perante as testemunhas abaixo-assinadas, a tudo presentes.

Gaspar (SC), xx de setembro de 2021.

SALÉSIO ANTÔNIO DA CONCEIÇÃO

SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Representante Legal do LOCATÁRIO

**PACA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA
OSVALDO SCHNEIDER**

Representante Legal do LOCADOR

Testemunhas:



Gaspar, 04 de agosto de 2021

MEMORANDO Nº 354/2021 – SAS**Ilmo. Sra. Daniela Barkhofen**

Diretora Geral de Compras e Licitações

Secretaria da Fazenda e Gestão Administrativa

Assunto: Pedido de Contratação de Aluguel

Com nossos cordiais cumprimentos, vimos através deste, solicitar o pedido a contratação de aluguel da sala comercial com área de 108,37m localizada na Avenida das Comunidades, nº 133 – centro, matriculada sob nº 9047, de propriedade de PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 83.449.728/0001-22, com sede no município de Gaspar.

A sala será utilizada pela secretaria de assistência social deste município, com o intuito de manter neste local, as instalações do Programa Bolsa Família que atende às famílias que vivem em situação de pobreza e de extrema pobreza. É um programa federal, mas, para que ele funcione efetivamente, a União, os estados, o Distrito Federal e os municípios precisam trabalhar de forma compartilhada. Sendo assim, a implementação do programa, cria bases de cooperação para o combate à pobreza e à exclusão social.

Dotação: 83	
Valor mensal do aluguel: R\$ 2.177,95	
Valor Condomínio: Variável: R\$ 400,00	
Fiscal do Contrato: Rubiana Azambuja Proença dos Santos	
CPF: 940.349.349	
Cargo: Assessoria Administrativa	
Data do início da execução: 04/08/2021	

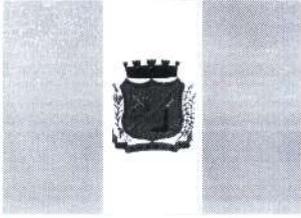
Sem mais para o momento, elevamos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Prefeitura Municipal de Gaspar
Salésio Antônio da Conceição
Secretário de Assistência Social

Salésio Antônio da Conceição

Secretário de Assistência Social



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS LAUDO DE AVALIAÇÃO - ATA DA REUNIÃO

Proprietário:PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ:83.449.728/0001-22.

Interessado:SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Endereço do Imóvel:Avenida das Comunidades, 133

Bairro-Cidade/UF:Centro – Gaspar/SC.

Tipo de Imóvel:Sala Comercial.

PARECER

ABERTURA:

O imóvel foi avaliado pela comissão de avaliação de imóveis para fins de locação designada pelos Decretos 9.824/2021 e 6.398/2015, e composta pelos membros, Srta. Ana Caroline Morello, matrícula nº 14932, (Comunicação), Sr. Teodoro Deschamps, matrícula nº 6775, (Tributação) e Sr. Otocar Albanaes, matrícula 280, (SAMAE).

MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

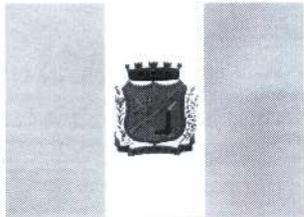
Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

SALA COMERCIAL:Contendo uma área de 108,37m², na Avenida das Comunidades, 133 - Térreo, Centro, matriculado sob nº 9047, de propriedade de PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ: 83.449.728/0001-22, com sede neste município, na Avenida das Comunidades, 133, sala 30, Bairro Centro. O qual será utilizado pela Secretaria de Assistência Social deste município, com o intuito de manter neste local, as instalações do Programa Bolsa Família.

INFRAESTRUTURA:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS LAUDO DE AVALIAÇÃO - ATA DA REUNIÃO

Conforme vistoria técnica, a sala está localizada em imóvel na zona urbana do município de Gaspar/SC, Bairro Centro, que é dotado dos seguintes recursos de infraestrutura como, rede de energia elétrica, rede de telefonia e internet, rede de coleta de águas pluviais, coleta de lixo orgânico e reciclável, terreno plano, pedologia seca. O imóvel onde encontra-se a sala em questão é dotado de sistema de alarme e monitoramento, câmeras de vigilância, recepção com porteiro, elevador, acessibilidade, e estacionamento em sistema rotativo.

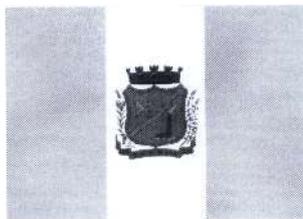
ZONEAMENTO:

Corredor DESENVOLVIMENTO - URBANO, tendo a viabilidade para construção de Habitação, Depósito, Comercial e Serviços acima de 1.000,00 m², Institucional acima de 1.000,00 m² este com autorização do (CMDU), indústria de baixo médio e alto potencial de degradação ambiental acima de 1.000,00 m², até 4 pavimentos, com lote mínimo conforme zona em que se situa, com taxa de ocupação de 60%, coeficiente de aproveitamento de 2,0 vezes a área do terreno, tendo um recuo mínimo frontal de 5,00 m conforme exigências da legislação Federal e Estadual, recuo lateral e fundos no mínimo de 1,50 m ou parede cega, considerando H/7 – mínimo 1,50 m e testada mínima de 15,00 m, recuo lateral mínimo para indústria de médio e grande porte 3,00 m.

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 8.300,00 (oito mil e trezentos reais) mensais

SALA COMERCIAL:

Conforme descrito acima nas características do imóvel, trata-se de uma sala comercial, contendo uma área de 108,37m², edifício Alfredo Crescêncio Schneider, 1º andar, matriculado sob nº 9047, de propriedade de PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e suas especificações atendem as necessidades apresentadas pela locatária. Neste sentido a sala em questão foi avaliada para fins de locação em R\$ 8.300,00 (oito mil e trezentos reais), pagos mensalmente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS LAUDO DE AVALIAÇÃO - ATA DA REUNIÃO

NOTAS:

- O presente laudo de Avaliação, não tem validade para fins judiciais.
- Avaliação solicitada pelo Secretário de Assistência Social, Sr. Salésio Conceição, através do memorando 339/2021 - SMAS.
- Favor avaliar o contido na lei 12.651/12 (Código Florestal).

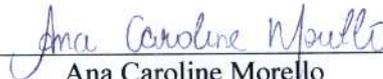
ATA:

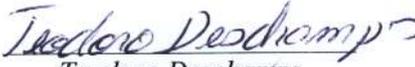
Em vinte e oito (28) de julho de 2021, às 9h00min, nas dependências da Prefeitura Municipal de Gaspar, reuniram-se a Comissão de Avaliação designada pelos Decretos 9824/2021 e 6398/2015, a fim de avaliar o imóvel acima citado.

Estavam presentes todos os membros designados. Nada mais havendo digno de nota nem a tratar, às 10h30min., encerrou-se a presente reunião onde foi elaborada esta ata que após ser lida e achada conforme, foi assinada por todos que integram esta comissão.

ENCERRAMENTO:

O presente Laudo de Avaliação é composto de 2(duas) vias, rubricadas e assinadas pelos membros desta comissão abaixo descritos.


Ana Caroline Morello
Matricula nº 14932


Teodoro Deschamps
Matricula nº 6775


Otocar Albanaes
Matricula nº 280-SAMAE

**ALTERAÇÃO CONTRATUAL Nº 8 DA SOCIEDADE PACA
EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

CNPJ nº 83.449.728/0001-22

OSVALDO SCHNEIDER nacionalidade BRASILEIRA, nascido em 12/08/1944, CASADO em COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, CORRETOR DE IMOVEIS, CPF/MF nº 030.329.659-34, CARTEIRA DE IDENTIDADE nº 3/R 175896, órgão expedidor SSP - SC, residente e domiciliado no(a) RUA ARNOLDO SCHRAMM, 30, APTO 301/302, CENTRO, GASPAR, SC, CEP 89.110-000, BRASIL.

ALEXANDRE SOCRATES KAMMERS SCHNEIDER nacionalidade BRASILEIRA, nascido em 07/11/1978, CASADO em COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, COMERCIANTE, CPF/MF nº 025.367.979-61, CARTEIRA DE IDENTIDADE nº 38532344, órgão expedidor SSP - SC, residente e domiciliado no(a) RUA ALMIRANTE TAMANDARE, 141, APTO 301, VILA NOVA, BLUMENAU, SC, CEP 89.035-000, BRASIL.

Sócios da sociedade limitada de nome empresarial PACA EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado nesta Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, sob NIRE nº 42200436818, com sede Rua Cel. Aristiliano Ramos, 45, 1 Piso, Centro Gaspar, SC, CEP 89.110-000, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/MF sob o nº 83.449.728/0001-22, deliberam de pleno e comum acordo ajustarem a presente alteração contratual, nos termos da Lei nº 10.406/ 2002, mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

ENDEREÇO

CLÁUSULA PRIMEIRA. A sociedade passa a exercer suas atividades no seguinte endereço sito à AVENIDA DAS COMUNIDADES, 133, ANDAR 1º SALA 30, CENTRO, GASPAR, SC, CEP 89.110-000.

QUADRO SOCIETÁRIO

CLÁUSULA SEGUNDA. IVANA CARLA CORREA SCHNEIDER admitido neste ato, nacionalidade BRASILEIRA, nascida em 20/12/1977, casada em COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, COMERCIANTE, CPF/MF nº 943.666.409-53, CARTEIRA DE IDENTIDADE nº 3334083, órgão expedidor SSP - SC, residente e domiciliado no(a) RUA MEXICO, 33, APTO 702, PONTA AGUDA, BLUMENAU, SC, CEP 89.050-130, BRASIL.



**ALTERAÇÃO CONTRATUAL Nº 8 DA SOCIEDADE PACA
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

CNPJ nº 83.449.728/0001-22

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

CLÁUSULA TERCEIRA. O sócio OSVALDO SCHNEIDER vende a quantidade de 686.000 (seiscentas e oitenta e seis mil cotas), por R\$ 6.860,00 (seis mil oitocentos e sessenta reais), direta e irrestritamente ao sócio IVANA CARLA CORREA SCHNEIDER.

Após a venda de quotas, e admissão de sócio, fica assim distribuído:
OSVALDO SCHNEIDER, com 2.744.000(Dois Milhões e Setecentos e Quarenta e Quatro Mil) quotas, perfazendo um total de R\$ 27.440,00 (Vinte e Sete Mil Quatrocentos e Quarenta Reais).

ALEXANDRE SOCRATES KAMMERS SCHNEIDER, com 70.000(Setenta Mil) quotas, perfazendo um total de R\$ 700,00 (Setecentos Reais).

IVANA CARLA CORREA SCHNEIDER, com 686.000(Seiscentos e Oitenta e Seis Mil) quotas, perfazendo um total de R\$ 6.860,00 (Seis Mil Oitocentos e Sessenta Reais).

DA ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA QUARTA. A administração da sociedade caberá ISOLADAMENTE a(o) Sócio(a) OSVALDO SCHNEIDER , ISOLADAMENTE a(o) Sócio(a) IVANA CARLA CORREA SCHNEIDER com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, fazê-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos cotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do(s) outro(s) sócio(s).

DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

CLÁUSULA QUINTA. O(s) administrador(es) declara(m), sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.



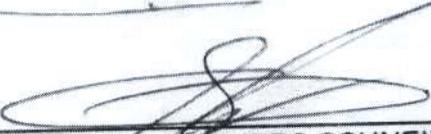
**ALTERAÇÃO CONTRATUAL Nº 8 DA SOCIEDADE PACA
EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

CNPJ nº 83.449.728/0001-22

E, por estarem assim justos e contratados, assinam este instrumento.

GASPAR, 17 de maio de 2016.


OSVALDO SCHNEIDER
CPF: 030.329.659-34


ALEXANDRE SOCRATES KAMMERS SCHNEIDER
CPF: 025.367.979-61


IVANA CARLA CORREA SCHNEIDER
CPF: 943.666.409-53

 JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA
CERTIFICO O REGISTRO EM 08/06/2016 SOB Nº: 20169496368
Protocolo: 16/949636-8, DE 25/05/2016
Empresa: 42 2 0043681 8
PACA EMPREENHIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA


ANDRE LUIZ DE REZENDE
SECRETÁRIO GERAL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 83.449.728/0001-22 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 26/04/1977
NOME EMPRESARIAL PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE ME	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO AV DAS COMUNIDADES	NÚMERO 133	COMPLEMENTO ANDAR 1 SALA 30
CEP 89.110-001	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO GASPAR
		UF SC
ENDEREÇO ELETRÔNICO OSS@TERRA.COM.BR	TELEFONE (47) 3332-0844	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 18/10/2003	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **10/08/2021** às **13:37:47** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ: 83.449.728/0001-22

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 10:17:51 do dia 05/08/2021 <hora e data de Brasília>.

Válida até 01/02/2022.

Código de controle da certidão: **4EB4.7489.1D70.2BEE**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA**

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAIS

Nome (razão social): **PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

CNPJ/CPF: **83.449.728/0001-22**

(Solicitante sem inscrição no Cadastro de Contribuintes do ICMS/SC)

Esta certidão é válida para o número do CPF ou CNPJ informado pelo solicitante, que não consta da base de dados da Secretaria de Estado da Fazenda.

O nome e o CPF ou CNPJ informados pelo solicitante devem ser conferidos com a documentação pessoal do portador.

Ressalvando o direito da Fazenda Estadual de inscrever e cobrar as dívidas que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, na presente data, pendências em nome do contribuinte acima identificado, relativas aos tributos, dívida ativa e demais débitos administrados pela Secretaria de Estado da Fazenda.

Dispositivo Legal:	Lei nº 3938/66, Art. 154
Número da certidão:	210140105881101
Data de emissão:	04/08/2021 14:17:05
Validade (Lei nº 3938/66, Art. 158, modificado pelo artigo 18 da Lei nº 15.510/11.):	03/10/2021

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria de Estado da Fazenda na Internet, no endereço: <http://www.sef.sc.gov.br>

[Voltar](#)[Imprimir](#)

Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 83.449.728/0001-22
Razão Social: PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Endereço: AV DAS COMUNIDADES 13 SALA 30 / CENTRO / GASPAR / SC / 89110-000

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 28/07/2021 a 26/08/2021

Certificação Número: 2021072802200081186169

Informação obtida em 04/08/2021 14:26:42

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:
www.caixa.gov.br



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)
CNPJ: 83.449.728/0001-22
Certidão nº: 23724902/2021
Expedição: 04/08/2021, às 14:22:11
Validade: 30/01/2022 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº **83.449.728/0001-22**, **NÃO CONSTA** do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base no art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentado pela Lei nº 12.440, de 7 de julho de 2011, e na Resolução Administrativa nº 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho, de 24 de agosto de 2011.

Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho e estão atualizados até 2 (dois) dias anteriores à data da sua expedição.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho ou Comissão de Conciliação Prévia.



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR

SFGA - SECRETARIA DA FAZENDA E GESTÃO ADMINISTRATIVA

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO DE NEGATIVA DE DÉBITO

Inscrição Municipal : 4119
Nome do Contribuinte : PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CPF/CNPJ : 83.449.728/0001-22

Certifico nos termos do artigo 205 do Código Tributário Nacional (CTN - Lei n.º 5.172, de 25/10/1966), para fins de direito, a requerimento da parte interessada, que a inscrição descrita acima consta nos assentamentos desta Repartição Pública Municipal. Constatam débitos lançados ou parcelados administrativamente e não vencidos, ou com sua exigibilidade suspensa. Ressalvando o direito da Fazenda Municipal de apurar eventuais débitos por ventura existentes sob responsabilidade do contribuinte supra identificado, após a expedição da presente certidão. O referido é verdade e dou fé, tendo validade por 90 (noventa) dias a contar da data do documento.

Gaspar, 17 de agosto de 2021.

A autenticidade desta certidão deverá ser verificada pela chancela: **JIAS.VFN4.STII.VR1P**



PREFEITURA MUNICIPAL DE GASPAR
SECRETARIA DA FAZENDA

Certidão Positiva de Débito Geral

Nome/Razão : 4119 - PACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CPF / CNPJ : 83.449.728/0001-22
Endereço : AVENIDA DAS COMUNIDADES, 133/ANDAR 1 - SALA 30
Bairro : CENTRO
Cidade / UF / CEP : GASPAR / SC / 89110085

Certificamos, para fins de direito, a requerimento da parte interessada, que o contribuinte descrito acima, encontra-se COM DÉBITOS perante a Fazenda Municipal de Gaspar em relação ao recolhimento de TRIBUTOS MUNICIPAIS.

Identif	Exercício	Tributo	Parcela	Moeda	Vencimento	VI Original	VI Correção	VI Juros	VI Multa	VI Total
31845	2021	ISS Retido na Fonte6		R\$	20/07/2021	12,51	0,00	0,13	0,50	13,14
31845	2021	Tx. Licença / ISS 2		R\$	30/11/2021	214,81	0,00	0,00	0,00	214,81
									Total:	227,95

Ressalvando o direito de se apurar outros eventuais débitos por ventura existentes de responsabilidade do contribuinte supra identificado.

Gaspar, 13 de AGOSTO de 2021

O referido é verdade e dou fé, tendo validade por 30 dias a contar da data do documento.

Chancela: 56KP.NGLD.KRUU.5KJW