



MUNICÍPIO DE LEOBERTO LEAL

RUA MAINOLVO LEHMKUHL 20 - CENTRO

LEOBERTO LEAL - SC – CEP: 88 445-000

FONE: 48 3268 1212

CNPJ: 82.924.390/0001-50

gabinete@leobertoal.sc.gov.br – www.leobertoal.sc.gov.br

CONTRATO Nº 40/2026

Locação de imóvel urbano situado na Avenida Adolfo Scheidt, s/n, Centro, com área aproximada de 130 m² (cento e trinta metros quadrados), registrado em matrícula própria, destinado ao funcionamento do Centro de Referência da Assistência Social (CRAS) de Leoberto Leal/SC, garantindo espaço adequado para atendimento da comunidade e execução das atividades da Secretaria Municipal de Assistência Social.

O **MUNICÍPIO DE LEOBERTO LEAL - SC**, pessoa jurídica de direito público, sito à Rua Mainolvo Lehmkuhl, 20, Centro, Estado de Santa Catarina, inscrito no CNPJ sob o nº 82.924.390/0001-50, por intermédio da Secretaria de Assistência Social, neste ato representada pela Secretária Elaine do Amaral, a seguir doravante denominada como **CONTRATANTE/LOCATÁRIO**, e **JAISON FRAEBERG**, pessoa física, inscrita no CPF sob o nº 032.642.669-89, residente e domiciliado a Estrada Geral Rio Adaga, S/N, BR 282, KM 99, Município de Alfredo Wagner, CEP: 88.450-000, proprietário do imóvel localizado na Avenida Adolfo Scheidt, S/N, Centro, CEP: 88.445-000, Município de Leoberto Leal, a seguir denominado **CONTRATADO/LOCADOR**, acordam e ajustam firmar o presente CONTRATO, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, e suas alterações e legislações pertinentes, assim como pelas condições no Edital de Inexigibilidade de Licitação nº 5/2026 – Processo Administrativo nº 33/2026, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, na forma das cláusulas que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel urbano situado na Avenida Adolfo Scheidt, s/n, Centro, com área aproximada de 130 m² (cento e trinta metros quadrados), destinado ao funcionamento do Centro de Referência da Assistência Social (CRAS) de Leoberto Leal/SC, garantindo espaço adequado para atendimento da comunidade e execução das atividades da Secretaria Municipal de Assistência Social.

1.2. As especificações relativas à execução do objeto do presente contrato encontram-se definidas no Anexo II – Termo de Referência, o qual integra este instrumento para todos os fins e efeitos legais, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA EXECUÇÃO

2.1. O CONTRATADO disponibilizará o imóvel à CONTRATANTE conforme as especificações detalhadas no Anexo II (Termo de Referência), comprometendo-se a mantê-lo apto para a finalidade contratada durante todo o prazo de vigência do contrato.

2.2. Caso o imóvel apresente condições inadequadas para a finalidade a que se destina, o CONTRATADO deverá adotar, por sua conta, as providências necessárias para regularização, sem qualquer ônus adicional à CONTRATANTE.

2.3. A execução do objeto deste contrato será acompanhada e fiscalizada pela Secretária Elaine do Amaral, o qual será responsável pela verificação do cumprimento das condições contratuais.

2.4. O CONTRATADO deverá indicar meio de contato para comunicação com a Administração, visando à adoção de providências relacionadas à execução do objeto.

2.5. O CONTRATADO deverá providenciar a correção de quaisquer irregularidades apontadas pela CONTRATANTE, relativas à disponibilização do imóvel.

2.6. O CONTRATADO se obriga a disponibilizar o imóvel nas condições, qualidade e especificações constantes do Anexo II (Termo de Referência) e do presente contrato.



MUNICÍPIO DE LEOBERTO LEAL

RUA MAINOLVO LEHMKUHL 20 - CENTRO

LEOBERTO LEAL - SC – CEP: 88 445-000

FONE: 48 3268 1212

CNPJ: 82.924.390/0001-50

gabinete@leobertoleal.sc.gov.br – www.leobertoleal.sc.gov.br

2.7. A disponibilização do imóvel estará sujeita à verificação pela CONTRATANTE, a qual poderá recusar sua utilização caso não esteja de acordo com as condições estabelecidas neste contrato e seus Anexos.

2.8. O aceite do objeto será formalizado pela CONTRATANTE mediante atesto do fiscal do contrato, confirmando a adequada disponibilização do imóvel.

2.9. O CONTRATADO ficará obrigado a sanar eventuais irregularidades que impeçam ou prejudiquem a utilização do imóvel, de modo a adequá-lo às condições pactuadas.

2.10. Quaisquer tolerâncias, concessões ou liberalidades da CONTRATANTE para com o CONTRATADO, quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis, nem terão o condão de alterar as obrigações pactuadas neste contrato.

2.11. As condições de utilização do imóvel poderão ser ajustadas, mediante acordo entre as partes, de modo a melhor atender às necessidades da CONTRATANTE.

2.12. A execução do objeto deste contrato observará as condições estabelecidas no Termo de Referência, podendo a CONTRATANTE, mediante justificativa, promover ajustes necessários ao atendimento do interesse público.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1. O presente contrato terá vigência de 12 (doze) meses, com início a partir da data de publicação, nos termos do art. 105 e seguintes da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E PAGAMENTO

4.1. O valor total da contratação é de R\$ 28.800,00 (vinte e oito mil e oitocentos reais), a ser pago em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), com vencimento até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao mês em que o imóvel for usufruído para o funcionamento do CRAS.

4.1.1. Neste valor está incluso as faturas de água e luz.

4.2. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária, em conta indicada pelo LOCADOR, dando-se por quitada a obrigação após sua efetivação.

4.3. O pagamento está condicionado à verificação da regular disponibilização do imóvel, conforme atesto do fiscal do contrato.

4.4. A ausência de quaisquer documentos ou formalidades exigidas acarretará a suspensão do pagamento até a regularização da pendência.

4.5. Não incidirão encargos moratórios sobre eventual atraso no pagamento quando este decorrer de fato atribuível ao CONTRATADO, nos termos do art. 92, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

4.6. Poderão ser descontados do valor devido eventuais multas aplicadas ao CONTRATADO em razão de descumprimento contratual, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

4.7. O reajuste do valor contratado poderá ocorrer após o período de 12 (doze) meses, mediante solicitação do CONTRATADO, adotando-se como índice o INPC, ou outro que venha a substituí-lo, observado o interesse público.

CLÁUSULA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO

5.1. Durante a execução do objeto do contrato, fica reservada a CONTRATANTE, a autonomia para resolver, dirimir e decidir todos e quaisquer casos ou dúvidas que venham a surgir e/ou fugir da rotina, ou que não tenham sido previstos neste contrato e seus Anexos.



MUNICÍPIO DE LEOBERTO LEAL

RUA MAINOLVO LEHMKUHL 20 - CENTRO

LEOBERTO LEAL - SC – CEP: 88 445-000

FONE: 48 3268 1212

CNPJ: 82.924.390/0001-50

gabinete@leobertoleal.sc.gov.br – www.leobertoleal.sc.gov.br

5.2. A CONTRATANTE efetuará a fiscalização e o acompanhamento da execução do objeto deste contrato, podendo, a qualquer tempo, exigir da CONTRATADA que forneça os elementos necessários ao esclarecimento de quaisquer dúvidas relativas ao fornecimento e aos serviços, tais como dados estatísticos, demonstrativos de custos, notas fiscais, mapas de registro e controle de serviços, etc.

5.2.1 A CONTRATADA deverá acatar a fiscalização da CONTRATANTE quanto ao acompanhamento do cumprimento das obrigações pactuadas, prestando-lhe todos os esclarecimentos solicitados, bem como atendendo a todas às solicitações de informações.

5.3. O acompanhamento efetuado pela CONTRATANTE não exclui nem reduz as responsabilidades da CONTRATADA perante a CONTRATANTE e/ou terceiros, em nada restringindo a responsabilidade única, integral e exclusiva da CONTRATADA no que concerne à execução do objeto deste contrato e às suas consequências e implicações próximas ou remotas.

5.4 Qualquer comunicação da CONTRATANTE à CONTRATADA deverá ser respondida por escrito no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento, submetendo-se a CONTRATADA às sanções e penalidades cabíveis, caso tal determinação não seja cumprida.

CLÁUSULA SEXTA – DAS RESPONSABILIDADES

6.1. As obrigações da CONTRATANTE e do CONTRATADO encontram-se estabelecidas neste contrato e no Anexo II (Termo de Referência).

6.2. As despesas relacionadas à manutenção das condições do imóvel para sua adequada utilização, bem como quaisquer ônus, tributos ou encargos que incidam sobre o bem, correrão por conta do CONTRATADO, salvo aquelas expressamente atribuídas à CONTRATANTE neste contrato.

6.3. Eventuais danos ao imóvel decorrentes da utilização pela CONTRATANTE deverão ser apurados e, quando comprovada a responsabilidade, ressarcidos na forma a ser definida entre as partes, observados o contraditório e a ampla defesa.

6.4. O CONTRATADO obriga-se a garantir que o imóvel permaneça em condições adequadas de utilização para a finalidade contratada durante toda a vigência do contrato, nos termos da legislação aplicável e das disposições constantes do Anexo II (Termo de Referência).

6.5. O CONTRATADO obriga-se a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de habilitação e regularidade exigidas na contratação, nos termos do art. 92, inciso XVI, da Lei nº 14.133/2021.

6.5.1. A CONTRATANTE poderá, a qualquer tempo durante a vigência contratual, exigir a comprovação da manutenção da regularidade jurídica e fiscal do CONTRATADO.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PENALIDADES

7.1. Sem prejuízo das perdas e danos e das multas cabíveis nos termos da lei civil, pelo atraso injustificado ou inexecução total ou parcial do objeto, a CONTRATADA ficará sujeita às sanções administrativas descritas abaixo, além daquelas estabelecidas no Anexo II (Termo de Referência), naquilo que couber, garantida a prévia defesa, de acordo com a Lei n. 14.133/21:

- I. Advertência por escrito, por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos para a CONTRATANTE;
- II. multa de mora, no percentual de 1% (um por cento) por dia útil de atraso injustificado no adimplemento da obrigação calculada sobre o valor contratual atualizado correspondente à parcela de execução em atraso, até o máximo de 10 % (dez por cento) do valor do presente contrato;
- III. multa pela inexecução total ou parcial do contrato, graduável conforme a gravidade da infração, no percentual máximo de 20% (vinte por cento) do valor total do contrato ou do empenho;



MUNICÍPIO DE LEOBERTO LEAL

RUA MAINOLVO LEHMKUHL 20 - CENTRO

LEOBERTO LEAL - SC – CEP: 88 445-000

FONE: 48 3268 1212

CNPJ: 82.924.390/0001-50

gabinete@leobertoal.sc.gov.br – www.leobertoal.sc.gov.br

- IV. impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal, pelo prazo máximo de até 03 (três) anos;
- V. declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

7.2 As multas previstas no item 7.1, II e III, podem ser aplicadas isoladamente ou em conjunto com qualquer das demais penalidades e têm o objetivo de reprimir, em especial, condutas que tenham gerado dano ou de imprimir maior proporcionalidade entre a conduta praticada e a resposta da Administração, em especial nos casos de reincidência.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

8.1. Haverá rescisão contratual, de pleno jure, se qualquer das cláusulas aqui pactuadas for inobservada ou desobedecida, devendo a parte culpada ressarcir os prejuízos causados.

8.2. O presente contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela CONTRATANTE, ou bilateralmente pelas partes desde que seja de comum acordo, e por escrito.

CLÁUSULA NONA – DO IMÓVEL

9.1. O CONTRATADO declara ser legítimo proprietário do imóvel objeto da presente contratação, encontrando-se apto a disponibilizá-lo para a finalidade contratada, bem como estar em situação regular perante os órgãos competentes, no que se refere às obrigações legais aplicáveis.

9.2. Declara, ainda, que o imóvel apresenta condições adequadas para a extração de sabão e/ou macadame, atendendo às necessidades da Administração quanto à viabilidade técnica e logística da utilização pretendida.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DESPESA

10.1. As despesas decorrentes deste contrato correrão à conta do orçamento do exercício de 2026, conforme a seguinte dotação:

08.001.8.244.0009.2.029.3.3.90.00.00.00.00.00.2.660.7000.0333 – (128) Bloco da Proteção Social Básica - Federal

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO

11.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Ituporanga, Estado de Santa Catarina, como o competente para dirimir questões decorrentes do cumprimento deste Instrumento de contrato, renunciando, ambas as partes, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Aplicam-se à execução deste contrato e aos casos omissos as disposições da Lei nº 14.133/2021, os preceitos de Direito Administrativo, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e, no que couber, as disposições de Direito Privado.

12.2. O presente contrato obriga as partes, por si, seus herdeiros ou sucessores, o qual se firma em 02 (duas) vias de mesmo teor para que surta seus legais efeitos.

12.3. As partes acordam que o presente contrato poderá ser assinado de forma física, mediante assinatura manuscrita, ou digitalmente, por meio de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, em conformidade com a legislação vigente. Ambas as modalidades de assinatura conferem plena validade jurídica ao presente instrumento, produzindo os mesmos efeitos legais.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO

13.1. Este Contrato entra em vigor na data de sua assinatura, condicionada sua validade à publicação no DOM/SC, nos termos do Decreto nº 074/2011.



MUNICÍPIO DE LEOBERTO LEAL

RUA MAINOLVO LEHMKUHL 20 - CENTRO

LEOBERTO LEAL - SC – CEP: 88 445-000

FONE: 48 3268 1212

CNPJ: 82.924.390/0001-50

gabinete@leobertoleal.sc.gov.br – www.leobertoleal.sc.gov.br

Leoberto Leal/SC, 16 de abril de 2026.

WANDERLEY FRANCISCO ALVES

Secretário Municipal de Administração,
Contabilidade e Finanças
Contratante/Locatário

JAISON FRAEBERG

Contratado/Locador