

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 85/2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 36/2026
ARTIGO 74, INCISO V DA LEI Nº 14.133/2021**

1. PREÂMBULO

O **MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA/SC**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 01.605.479/0001-52, representado pelo Prefeito Municipal, o Sr. **JORGE LUIZ FREITAS**, **TORNA PÚBLICO** e formaliza o presente procedimento de contratação direta, por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, destinado à locação do imóvel situado na Avenida Barriga Verde, nº 917, sala 04, Centro, Balneário Arroio do Silva/SC, para realocação temporária dos serviços vinculados à Colônia de Pescadores, EPAGRI e CDL, em decorrência da reforma e ampliação do Terminal Rodoviário, objeto do Processo Administrativo nº 29/2026.

A contratação rege-se pela Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente pelos arts. 51, 72 e 74, inciso V e § 5º, incisos I a III, pelo Decreto Municipal nº 55/2023 e pelas demais normas aplicáveis.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente termo de inexigibilidade está fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, conforme segue:

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

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Portanto, é inexigível a licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. Nos termos do § 5º do mesmo artigo, foram observados a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptação; a certificação da

inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e as justificativas que demonstram a singularidade do imóvel e a vantagem da contratação.

No ponto, o Tribunal de Contas da União forneceu, no Acórdão 1.074/2013-Plenário, de lavra do Exmo. Ministro Benjamin Zymmler, o seguinte conceito de "singularidade", para o fim de contratação direta:

A singularidade significa complexidade e especificidade, não devendo ser compreendida como ausência de pluralidade de sujeitos em condições de executar o objeto, mas sim como uma situação diferenciada e sofisticada a exigir acentuado nível de segurança e cuidado.

A instrução do processo observa, ainda, o art. 72 da Lei nº 14.133/2021, com os documentos de planejamento, estimativa da despesa, demonstração da compatibilidade orçamentária, comprovação da qualificação mínima do locador, razão da escolha, justificativa do preço, parecer jurídico e autorização da autoridade competente.

2.1. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A reforma e ampliação do Terminal Rodoviário exige a desocupação dos espaços atualmente utilizados por ocupantes vinculados à Colônia de Pescadores, EPAGRI e CDL. A locação temporária assegura a continuidade das atividades durante o período de execução da obra, sem criação de estrutura permanente e sem investimento desproporcional à duração da necessidade.

O levantamento administrativo constatou a inexistência de imóvel público vago e disponível com condições adequadas de localização, dimensão e utilização. Também não foram identificados outros imóveis privados disponíveis que atendam cumulativamente às exigências de localização, área, condições de uso, disponibilidade imediata e custo.

O imóvel situado na Avenida Barriga Verde, nº 917, sala 04, Centro, Balneário Arroio do Silva/SC, foi o único identificado como disponível e plenamente apto ao atendimento da demanda, reunindo as características necessárias de instalações e localização.

2.2. CARACTERIZAÇÃO DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO

I - Avaliação prévia do bem: a avaliação considerou o estado de conservação, as instalações, a adequação ao uso, o valor locativo e a necessidade de adaptações. O imóvel encontra-se apto à ocupação e não demanda adaptações imprescindíveis ou investimentos relevantes a cargo da Administração.

II - Inexistência de imóvel público apto: certifica-se a inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto, em conformidade com o art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

III - Singularidade e vantagem: a singularidade decorre da conjugação objetiva da localização central, área útil mínima de 19 m², capacidade para aproximadamente 3 pessoas, condições estruturais, elétricas e hidrossanitárias adequadas, disponibilidade imediata e aptidão para uso sem adaptações relevantes.

O levantamento de mercado não identificou outro imóvel disponível que reúna cumulativamente tais características. A solução é vantajosa porque permite ocupação imediata e evita gastos com estrutura provisória ou adaptações relevantes.

2.3. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor mensal da locação é de R\$ 1.450,00 (mil e quatrocentos e cinquenta reais), perfazendo R\$ 17.400,00 (dezesete mil e quatrocentos reais) para 12 (doze) meses. A avaliação prévia demonstrou a compatibilidade do valor locativo com o mercado imobiliário local, consideradas a localização, a área, o estado de conservação, a disponibilidade imediata e a inexistência de custos relevantes de adaptação.

2.4. RAZÃO DA ESCOLHA DO LOCADOR

A razão da escolha da locadora, a Sra. Patrícia de Souza Felisberto decorre de sua condição de proprietário ou legítimo titular do direito de locar o imóvel singular identificado pela Administração. A escolha do contratado é, portanto, consequência direta da escolha do imóvel, cuja necessidade e singularidade foram demonstradas no Estudo Técnico Preliminar e na avaliação prévia.

3. OBJETO

3.1. Locação de 01 (uma) sala comercial situada na Avenida Barriga Verde, nº 917, sala 04, Centro, Balneário Arroio do Silva/SC, pelo período de 12 (doze) meses, destinada à realocação temporária dos serviços vinculados à Colônia de Pescadores, EPAGRI e CDL, em decorrência da reforma e ampliação do Terminal Rodoviário, objeto do Processo Administrativo nº 29/2026.

Item	Especificação	Quant.	Unid.	Valor unit.	Valor total
01	Locação de 01 sala comercial na Av. Barriga Verde, nº 917, sala 04, Centro, para realocação temporária vinculada à reforma do Terminal Rodoviário.	12	Mês	R\$ 1.450,00	R\$ 17.400,00

4. DO LOCADOR

4.1. Patrícia de Souza Felisberto, pessoa física, inscrito(a) no CPF sob nº XXX.465.XXX-60, com endereço em Avenida Barriga Verde, nº 917, Balneário Arroio do Silva/SC, proprietário(a) ou legítimo(a) titular do direito de locação do imóvel situado na Avenida Barriga Verde, nº 917, sala 04, Centro, Balneário Arroio do Silva/SC, conforme documentação constante dos autos.

5. PREÇO, VIGÊNCIA E FORMA DE PAGAMENTO

5.1. O valor mensal da locação será de R\$ 1.450,00, totalizando R\$ 17.400,00 para o período inicial de 12 (doze) meses.

5.2. A vigência será de 12 (doze) meses, contados da data definida no instrumento contratual e no termo de entrega das chaves. A prorrogação poderá ocorrer mediante termo aditivo, quando permanecer a necessidade temporária, a vantagem econômica e o interesse público.

5.3. O pagamento será mensal, após o período vencido, em até 30 (trinta) dias da apresentação do documento de cobrança ou documento fiscal cabível e do atesto do fiscal do contrato, mediante transferência bancária para conta indicada pelo locador.

5.4. Decorrido o interregno mínimo de 12 (doze) meses e havendo prorrogação, o valor poderá ser reajustado pelo IPCA, contado da data-base da proposta ou da avaliação que fundamentou o preço, observada a legislação aplicável.

6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas correrão pelas dotações orçamentárias do exercício de 2026 indicadas no Estudo Técnico Preliminar:

Órgão	05	Secretaria de Turismo, Industria, Comercio, Agricultura e Pesca
Unidade	05.02	Departamento de Industria, Comércio, Agricultura e Pesca
Função	23	Comércio e Serviços
Programa	06	Balneário Arroio do Silva em Crescimento: Oportunidades e Desenvolvimento
Subfunção	691	Promoção Comercial
Recurso	150070000000	Recursos Ordinários
Projeto/Atividade	2037	Gestão das Atividades de Industria e Comercio
Elemento	3.3.90	Aplicações Diretas
Código reduzido	152	
Órgão	05	Secretaria de Turismo, Industria, Comercio, Agricultura e Pesca
Unidade	05.02	Departamento de Industria, Comércio, Agricultura e Pesca
Função	23	Comércio e Serviços
Programa	10	Valorizar e Crescer: Fortalecendo a Agricultura e Pesca Sustentáveis
Subfunção	691	Promoção Comercial
Recurso	150070000000	Recursos Ordinários
Projeto/Atividade	2042	Gestão das Atividades de Agricultura e Pesca
Elemento	3.3.90	Aplicações Diretas
Código reduzido	156	

7. DOCUMENTOS E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA DO LOCADOR

7.1. Documento de identificação e CPF, se pessoa física, ou ato constitutivo e CNPJ, se pessoa jurídica;

- 7.2. Documento que comprove a propriedade, titularidade ou legitimidade para locar o imóvel, inclusive matrícula imobiliária ou documento equivalente;
- 7.3. Documentos de regularidade fiscal, social e trabalhista, quando aplicável à natureza jurídica do locador, nos termos da Lei nº 14.133/2021;
- 7.4. Declarações e consultas necessárias à verificação de impedimentos para contratar com a Administração;
- 7.5. Dados bancários e demais documentos necessários à formalização e ao pagamento.
- 7.6. A exigência documental observará a qualificação mínima necessária à contratação direta, nos termos do art. 72, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, sem imposição de requisitos estranhos à natureza da locação.

8. OBRIGAÇÕES ESSENCIAIS

- 8.1. As obrigações do Município e do locador, inclusive quanto à entrega das chaves, conservação do imóvel, reparos estruturais, utilização do bem, despesas de consumo, fiscalização, pagamento e devolução, constam do Termo de Referência e do instrumento contratual.

9. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

- 9.1. A gestão do contrato ficará a cargo do Sr. Amarante Jairo de Matos, Secretário de Administração e Finanças, conforme indicação constante do Estudo Técnico Preliminar. A fiscalização e o atesto serão exercidos por servidor formalmente designado no processo administrativo, a quem competirá verificar a manutenção das condições de uso do imóvel, registrar ocorrências e atestar a despesa mensal.

10. PUBLICIDADE E EFICÁCIA

- 10.1. O ato que autorizar a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato será divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial, na forma do art. 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021. O contrato será divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP no prazo de até 10 (dez) dias úteis de sua assinatura, como condição indispensável de eficácia, nos termos do art. 94, inciso II, da mesma Lei, sem prejuízo das demais formas de publicidade previstas no Decreto Municipal nº 55/2023.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 11.1. Integram este instrumento, independentemente de transcrição, o Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência, a avaliação prévia do imóvel, a justificativa de preço, a documentação do locador e os demais documentos de instrução previstos no art. 72 da Lei nº 14.133/2021.
- 11.2. A contratação será formalizada por instrumento contratual próprio, vinculado ao ato autorizativo da contratação direta e ao presente Termo de Referência.
- 11.3. Os casos omissos serão resolvidos com fundamento na Lei nº 14.133/2021, no Decreto Municipal nº 55/2023 e, supletivamente, nas normas de direito privado aplicáveis.

12. FORO

12.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Araranguá/SC para dirimir os litígios que não puderem ser solucionados administrativamente, observada a legislação aplicável.

13. DESPACHO FINAL

13.1. De acordo com as justificativas e fundamentos constantes dos autos, especialmente o Estudo Técnico Preliminar, a avaliação prévia do imóvel, a justificativa do preço, a razão da escolha do locador e o parecer jurídico, **AUTORIZO** a contratação direta por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** para a locação do imóvel situado na Avenida Barriga Verde, nº 917, sala 04, Centro, Balneário Arroio do Silva/SC, pelo valor mensal de R\$ 1.450,00 e valor total de R\$ 17.400,00 para 12 (doze) meses, com fundamento no art. 74, inciso V, c/c § 5º, incisos I a III, da Lei nº 14.133/2021.

Balneário Arroio do Silva/SC, 29 de setembro de 2026.

JORGE LUIZ
FREITAS:28980450
982

Assinado de forma digital por
JORGE LUIZ
FREITAS:28980450982
Dados: 2026.09.29 10:38:52
-03'00'

JORGE LUIZ FREITAS

Prefeito Municipal

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. Locação de 01 (uma) sala comercial situada na Avenida Barriga Verde, nº 917, sala 04, Centro, Balneário Arroio do Silva/SC, destinada à realocação temporária dos serviços vinculados à Colônia de Pescadores, EPAGRI e CDL, em decorrência da reforma e ampliação do Terminal Rodoviário, objeto do Processo Administrativo nº 29/2026.

1.2. Natureza do objeto e a locação de bem imóvel, de caráter temporário, sem fornecimento de mão de obra.

1.3. Prazo inicial da contratação é de 12 (doze) meses, contados da data definida no instrumento contratual e no termo de entrega das chaves.

1.4. A contratação poderá ser prorrogada mediante termo aditivo quando permanecer a necessidade temporária decorrente da obra, a vantagem econômica e o interesse público.

Item	Especificação	Quant.	Unid.	Valor unit.	Valor total
01	Locação de 01 sala comercial na Av. Barriga Verde, nº 917, sala 04, Centro, para realocação temporária vinculada à reforma do Terminal Rodoviário.	12	Mês	R\$ 1.450,00	R\$ 17.400,00

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação decorre da necessidade de desocupação dos espaços afetados pela reforma e ampliação do Terminal Rodoviário, Processo Administrativo nº 29/2026, e visa assegurar a continuidade das atividades desenvolvidas pelos ocupantes vinculados à Colônia de Pescadores, EPAGRI e CDL.

2.2. O Estudo Técnico Preliminar concluiu pela adequação da locação temporária e atestou que não existem imóveis públicos vagos e disponíveis nem outros imóveis privados disponíveis que atendam cumulativamente às condições necessárias de localização, área, uso, disponibilidade imediata e custo.

2.3. O imóvel situado na Avenida Barriga Verde, nº 917, sala 04, Centro, foi o único identificado como plenamente apto ao atendimento da demanda, razão pela qual a contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, c/c § 5º, incisos I a III, da Lei nº 14.133/2021.

2.4. A avaliação prévia demonstrou que o imóvel está apto à ocupação, não exige adaptações imprescindíveis ou investimentos relevantes e possui valor locativo compatível com o mercado local.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução consiste na disponibilização temporária do imóvel já edificado e apto ao uso, durante o período de indisponibilidade do espaço atualmente ocupado. O imóvel permitirá a transferência de

aproximadamente 3 (três) pessoas, mobiliário e equipamentos, preservando a continuidade das atividades e evitando investimentos permanentes ou implantação de estrutura provisória.

- 01 (uma) unidade imobiliária/sala comercial;
- área útil aproximada de 19 m²;
- localização no Centro do Município, próxima à sede administrativa;
- instalações elétricas e hidrossanitárias adequadas;
- 01 (um) sanitário;
- condições adequadas de ventilação e/ou climatização;
- segurança, salubridade, iluminação e conservação compatíveis com o uso;
- infraestrutura disponível para internet e telefonia;
- acessibilidade compatível com a utilização prevista;
- disponibilidade imediata e ausência de adaptações imprescindíveis.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. O imóvel deverá permanecer disponível ao Município durante toda a vigência contratual e em condições adequadas de uso;
- 4.2. O locador deverá comprovar a propriedade ou legitimidade para locar o imóvel e apresentar a documentação necessária à contratação;
- 4.3. O imóvel deverá ser entregue nas condições verificadas na avaliação e na vistoria, livre e desimpedido para o uso previsto;
- 4.4. As instalações estruturais, elétricas e hidrossanitárias deverão permanecer em condições de funcionamento e segurança;
- 4.5. Não serão admitidas restrições de uso incompatíveis com a finalidade administrativa definida neste Termo de Referência;
- 4.6. O locador deverá manter, durante a execução, as condições de qualificação exigidas para a contratação direta;
- 4.7. Não será exigida garantia contratual, em razão da natureza e da baixa complexidade da locação, sem prejuízo das garantias legais relativas ao uso pacífico e adequado do imóvel.

5. REGIME DE FORNECIMENTO E MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

- 5.1. A execução terá início com a entrega das chaves e a disponibilização integral do imóvel ao Município, formalizadas por termo de entrega e vistoria.
- 5.2. Durante a vigência, o locador assegurará o uso pacífico do imóvel e a manutenção das condições estruturais necessárias à finalidade contratada.
- 5.3. A prestação será considerada contínua pela disponibilidade mensal do imóvel em condições regulares de uso.

5.4. Ao término da locação, o Município devolverá o imóvel mediante vistoria final e entrega das chaves, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O gestor do contrato será o Sr. Amarante Jairo de Matos, Secretário de Administração e Finanças.

6.2. A fiscalização e o atesto serão exercidos por servidor formalmente designado no processo administrativo.

6.3. Compete à fiscalização acompanhar a ocupação, verificar a manutenção das condições de uso, registrar ocorrências, solicitar correções e atestar mensalmente a despesa.

6.4. As ocorrências relevantes serão registradas nos autos, com comunicação ao gestor e ao locador para adoção das providências cabíveis.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. A medição corresponderá a cada mês de efetiva disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso.

7.2. O valor mensal será de R\$ 1.450,00 (mil e quatrocentos e cinquenta reais).

7.3. O pagamento será realizado após o período mensal vencido, em até 30 (trinta) dias da apresentação do documento de cobrança ou documento fiscal cabível, devidamente atestado.

7.4. Havendo inconsistência no documento de cobrança ou situação que impeça a liquidação, o prazo de pagamento ficará suspenso até a regularização, sem ônus para o Município.

7.5. Decorrido o interregno mínimo de 12 (doze) meses e havendo prorrogação, o valor poderá ser reajustado pelo IPCA, contado da data-base da proposta ou da avaliação que fundamentou o preço.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. O locador será contratado diretamente por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, c/c § 5º, incisos I a III, da Lei nº 14.133/2021.

8.2. Não há julgamento competitivo, pois o levantamento administrativo concluiu que o imóvel situado na Avenida Barriga Verde, nº 917, sala 04, é o único disponível que atende cumulativamente às características de instalações, localização, dimensão, disponibilidade e custo exigidas pela Administração.

8.3. A razão da escolha de [NOME DO LOCADOR] decorre de sua condição de proprietário ou legítimo titular do direito de locar o imóvel selecionado.

8.4. Para a contratação, o locador deverá comprovar a qualificação mínima necessária, mediante documentos de identificação ou constituição, CPF/CNPJ, prova da titularidade ou legitimidade sobre o imóvel, regularidade aplicável e inexistência de impedimento para contratar com a Administração.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor estimado e proposto é de R\$ 1.450,00 por mês, perfazendo R\$ 17.400,00 para 12 (doze) meses.

9.2. A estimativa decorre da avaliação prévia do imóvel e da análise de compatibilidade com o mercado imobiliário local. A memória de cálculo, a avaliação e os documentos de suporte integram o processo em documento próprio.

9.3. A vantajosidade também considera a inexistência de custos relevantes de adaptação e a disponibilidade imediata, fatores que reduzem o custo global da solução.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas correrão à conta das seguintes dotações do exercício de 2026:

Órgão	05	Secretaria de Turismo, Industria, Comercio, Agricultura e Pesca
Unidade	05.02	Departamento de Industria, Comércio, Agricultura e Pesca
Função	23	Comércio e Serviços
Programa	06	Balneário Arroio do Silva em Crescimento: Oportunidades e Desenvolvimento
Subfunção	691	Promoção Comercial
Recurso	150070000000	Recursos Ordinários
Projeto/Atividade	2037	Gestão das Atividades de Industria e Comercio
Elemento	3.3.90	Aplicações Diretas
Código reduzido	152	
Órgão	05	Secretaria de Turismo, Industria, Comercio, Agricultura e Pesca
Unidade	05.02	Departamento de Industria, Comércio, Agricultura e Pesca
Função	23	Comércio e Serviços
Programa	10	Valorizar e Crescer: Fortalecendo a Agricultura e Pesca Sustentáveis
Subfunção	691	Promoção Comercial
Recurso	150070000000	Recursos Ordinários
Projeto/Atividade	2042	Gestão das Atividades de Agricultura e Pesca
Elemento	3.3.90	Aplicações Diretas
Código reduzido	156	

11. LOCAL DE ENTREGA, DISPONIBILIZAÇÃO E RECEBIMENTO

11.1. O imóvel objeto da locação situa-se na Avenida Barriga Verde, nº 917, sala 04, Centro, Balneário Arroio do Silva/SC.

11.2. A disponibilização inicial será formalizada mediante termo de entrega das chaves e vistoria, com registro das condições do imóvel.

11.3. Por se tratar de locação de imóvel, não se aplica o recebimento provisório e definitivo típico de compras e serviços. O aceite inicial decorrerá da vistoria e da entrega das chaves, e o atesto mensal decorrerá da efetiva disponibilidade do imóvel em condições adequadas de uso.

11.4. A devolução será formalizada mediante vistoria final e termo de entrega das chaves.

12. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

12.1. Entregar o imóvel livre e desimpedido, nas condições registradas na avaliação e vistoria;

12.2. Garantir o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência do contrato;

12.3. Manter sob sua responsabilidade os reparos estruturais, vícios anteriores e defeitos não decorrentes do uso regular pelo Município;

12.4. Providenciar, em prazo razoável após comunicação, as correções de sua responsabilidade necessárias à continuidade do uso;

12.5. Comunicar previamente qualquer fato que possa afetar a posse, o uso ou a disponibilidade do imóvel;

12.6. Manter atualizados seus dados e as condições de qualificação exigidas para a contratação;

12.7. Arcar com tributos incidentes sobre a propriedade, seguro predial e despesas extraordinárias de condomínio, se houver salvo disposição legal expressa em contrário;

12.8. Permitir a instalação de internet, telefonia e equipamentos necessários à finalidade administrativa, desde que não haja alteração estrutural relevante.

13. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

13.1. Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade administrativa definida neste Termo de Referência;

13.2. Pagar os alugueis nos prazos e condições estabelecidos;

13.3. Conservar o imóvel e responsabilizar-se por danos decorrentes de uso inadequado ou de conduta de seus agentes e usuários;

13.4. Comunicar ao locador a necessidade de reparos cuja responsabilidade seja deste;

13.5. Arcar com despesas ordinárias de consumo diretamente decorrentes da ocupação, como energia elétrica, água, internet e telefonia, quando individualizadas;

13.6. Permitir o acesso do locador ou de pessoa por ele indicada para vistorias ou reparos necessários, mediante prévio ajuste e sem prejuízo das atividades;

13.7. Realizar a gestão e a fiscalização do contrato e registrar as ocorrências relevantes;

13.8. restituir o imóvel ao final da locação no estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural do uso regular.

14. SANÇÕES E EXTINÇÃO

14.1. O descumprimento das obrigações sujeitará o contratado às sanções cabíveis previstas nos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 55/2023, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

14.2. A extinção do contrato observará as hipóteses e procedimentos previstos na Lei nº 14.133/2021 e no instrumento contratual, sem prejuízo da devolução do imóvel e da apuração de responsabilidades.

15. PUBLICIDADE

O ato autorizativo da contratação direta será divulgado em sítio eletrônico oficial, nos termos da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo das demais formas de publicidade estabelecidas localmente.

16. CONCLUSÃO

O presente Termo de Referência define as condições necessárias para a locação do imóvel situado na Avenida Barriga Verde, nº 917, sala 04, Centro, Balneário Arroio do Silva/SC, pelo período de 12 (doze) meses e valor total de R\$ 17.400,00, estando a seleção do imóvel e do respectivo locador fundamentada na inviabilidade de competição caracterizada no Estudo Técnico Preliminar, nos termos do art. 74, inciso V e § 5º, incisos I a III, da Lei nº 14.133/2021.

Balneário Arroio do Silva/SC, 29 de setembro de 2026.

JORGE LUIZ
FREITAS:28980450
982

Assinado de forma digital por
JORGE LUIZ
FREITAS:28980450982
Dados: 2026.09.29 10:39:11
-03'00'

JORGE LUIZ FREITAS
Prefeito Municipal

ANEXO II

MINUTA DO CONTRATO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº XXX/2026

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº XXX/2026

O MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 01.605.479/0001-52, com sede no Município de Balneário Arroio do Silva/SC, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Sr. JORGE LUIZ FREITAS, doravante denominado LOCATÁRIO, e [NOME DO LOCADOR], [pessoa física/jurídica], inscrito(a) no [CPF/CNPJ] sob nº [●], com endereço em [●], doravante denominado(a) LOCADOR(A), resolvem celebrar o presente CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO, decorrente do Processo Administrativo nº [●]/2026 e da Inexigibilidade de Licitação nº [●]/2026, com fundamento no art. 74, inciso V, c/c § 5º, incisos I a III, da Lei nº 14.133/2021, no Decreto Municipal nº 55/2023 e, supletivamente, na legislação civil e locatícia aplicável, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DA VINCULAÇÃO

1.1. O objeto do presente contrato é a locação de 01 (uma) sala comercial situada na Avenida Barriga Verde, nº 917, sala 04, Centro, Balneário Arroio do Silva/SC, com área útil aproximada de 19 m², destinada à realocação temporária dos serviços vinculados à Colônia de Pescadores, EPAGRI e CDL, em decorrência da reforma e ampliação do Terminal Rodoviário, objeto do Processo Administrativo nº 29/2026.

1.2. Integram e vinculam este contrato, independentemente de transcrição, o ato que autorizou a contratação direta, o Edital/Termo de Inexigibilidade, o Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência – Anexo I, a avaliação prévia do imóvel, a proposta do LOCADOR e os demais documentos que instruem o processo.

1.3. O imóvel será utilizado exclusivamente para a finalidade pública indicada no item 1.1, admitidas as atividades acessórias necessárias à ocupação e ao funcionamento do espaço.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência será de 12 (doze) meses, contado da data de [ENTREGA DAS CHAVES/ASSINATURA DO CONTRATO], com início em [DATA] e término em [DATA].

2.2. A vigência poderá ser prorrogada por termo aditivo, desde que permaneçam demonstrados o interesse público, a necessidade da ocupação, a disponibilidade orçamentária e a vantajosidade econômica da locação.

2.3. Antes da prorrogação, a Administração verificará a manutenção das condições de qualificação do LOCADOR e a compatibilidade do valor do aluguel com o mercado, juntando aos autos a documentação pertinente.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

3.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o valor mensal de R\$ 1.450,00 (mil e quatrocentos e cinquenta reais), perfazendo o valor global inicial de R\$ 17.400,00 (dezesete mil e quatrocentos reais) para 12 (doze) meses.

3.2. O valor estabelecido contempla a remuneração pela disponibilização do imóvel nas condições descritas no Termo de Referência e na avaliação prévia, ressalvadas as despesas de consumo atribuídas expressamente ao LOCATÁRIO neste contrato.

3.3. Não serão devidos pagamentos por período em que o imóvel, por fato imputável ao LOCADOR, permanecer indisponível ou inadequado à utilização contratada, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

CLÁUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes da contratação correrão à conta das dotações orçamentárias constantes do processo, vinculadas ao Órgão 05 – Secretaria de Turismo, Indústria, Comércio, Agricultura e Pesca; Unidade 05.02 – Departamento de Indústria, Comércio, Agricultura e Pesca; Recurso 150070000000 – Recursos Ordinários, incluindo:

I – Projeto/Atividade 2037 – Gestão das Atividades de Indústria e Comércio, Elemento 3.3.90, Código Reduzido 152;

II – Projeto/Atividade 2042 – Gestão das Atividades de Agricultura e Pesca, Elemento 3.3.90, Código Reduzido 156.

4.2. Nos exercícios seguintes, as despesas correrão à conta das dotações próprias consignadas nos respectivos orçamentos, quando houver prorrogação.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE

5.1. O pagamento será efetuado mensalmente, após o período vencido, em até 30 (trinta) dias da apresentação do documento de cobrança ou documento fiscal cabível, devidamente atestado pelo fiscal do contrato.

5.2. O pagamento será realizado por transferência bancária para conta de titularidade do LOCADOR, indicada nos autos.

5.3. Havendo erro no documento de cobrança ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até a regularização, reiniciando-se o prazo após o saneamento, sem ônus adicional ao LOCATÁRIO.

5.4. Decorrido o interregno mínimo de 12 (doze) meses, o preço poderá ser reajustado pelo IPCA, ou por outro índice que venha a substituí-lo, tomando-se como data-base [DATA DA PROPOSTA/AVALIAÇÃO QUE FUNDAMENTOU O PREÇO], observado o art. 92, § 3º, da Lei nº 14.133/2021.

5.5. O reajuste previsto no item anterior poderá ser formalizado por apostilamento, quando não caracterizar alteração contratual, nos termos do art. 136 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 6.1. Entregar o imóvel livre e desimpedido, apto à ocupação e nas condições registradas na avaliação prévia e na vistoria inicial.
- 6.2. Garantir ao LOCATÁRIO o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência contratual.
- 6.3. Manter, durante a locação, as condições estruturais necessárias ao uso do imóvel e responder por vícios ou defeitos anteriores à ocupação ou não decorrentes do uso regular.
- 6.4. Executar, após comunicação formal, os reparos estruturais e as correções de sua responsabilidade em prazo compatível com a urgência e com a continuidade da utilização.
- 6.5. Comunicar ao LOCATÁRIO qualquer fato que possa afetar a propriedade, a posse, a disponibilidade ou a utilização regular do imóvel.
- 6.6. Manter, durante a execução do contrato, as condições exigidas para sua qualificação na contratação direta e apresentar documentos atualizados quando solicitado.
- 6.7. Arcar com tributos incidentes sobre a propriedade do imóvel e com despesas extraordinárias de condomínio, se houver, ressalvada disposição legal expressa em contrário.
- 6.8. Permitir a instalação de internet, telefonia, mobiliário e equipamentos necessários à finalidade administrativa, desde que não haja alteração estrutural relevante sem sua anuência.
- 6.9. Prestar os esclarecimentos solicitados pelo LOCATÁRIO e facilitar as vistorias e a fiscalização do imóvel, mediante prévio ajuste.
- 6.10. Responder pelos danos diretamente causados ao LOCATÁRIO decorrentes de vício do imóvel ou de descumprimento de obrigação contratual que lhe seja imputável.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 7.1. Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade pública prevista neste contrato e no Termo de Referência.
- 7.2. Efetuar o pagamento dos aluguéis nas condições e prazos estabelecidos.
- 7.3. Conservar o imóvel e responsabilizar-se por danos decorrentes de uso inadequado ou de conduta de seus agentes e usuários, ressalvado o desgaste natural.
- 7.4. Comunicar prontamente ao LOCADOR a necessidade de reparos cuja responsabilidade lhe seja atribuída.
- 7.5. Arcar com as despesas ordinárias de consumo decorrentes da ocupação, tais como energia elétrica, água, internet e telefonia, quando individualizadas e efetivamente utilizadas.
- 7.6. Permitir o acesso do LOCADOR ou de pessoa por ele indicada para vistoria ou execução de reparos, mediante prévio ajuste, ressalvadas situações de urgência.
- 7.7. Exercer a gestão e a fiscalização do contrato, registrando as ocorrências relevantes e adotando as providências administrativas cabíveis.

7.8. Restituir o imóvel ao término da locação, mediante vistoria final e entrega das chaves, no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso regular.

CLÁUSULA OITAVA – DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO

8.1. A gestão do contrato ficará a cargo do Sr. Amarante Jairo de Matos, Secretário de Administração e Finanças, conforme indicação do Estudo Técnico Preliminar.

8.2. A fiscalização e o atesto da despesa serão exercidos por servidor formalmente designado no processo administrativo.

8.3. Compete ao fiscal verificar a manutenção das condições de uso, registrar ocorrências, solicitar providências ao LOCADOR e atestar mensalmente a efetiva disponibilização do imóvel.

8.4. A atuação da fiscalização não exclui nem reduz as responsabilidades do LOCADOR decorrentes deste contrato.

CLÁUSULA NONA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o LOCADOR que der causa à inexecução parcial ou total do contrato; der causa à inexecução parcial que cause grave dano à Administração ou ao interesse coletivo; retardar injustificadamente o cumprimento das obrigações; apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa; praticar ato fraudulento; comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza; ou praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

9.2. Poderão ser aplicadas, conforme a gravidade da conduta e observados o contraditório e a ampla defesa, as sanções de advertência, multa, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, nos termos dos arts. 156 a 163 da Lei nº 14.133/2021.

9.3. A advertência poderá ser aplicada quando houver inexecução parcial do contrato e não se justificar penalidade mais grave.

9.4. A multa compensatória poderá ser aplicada no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor global atualizado do contrato em caso de inexecução parcial relevante e de 20% (vinte por cento) sobre o valor global atualizado do contrato em caso de inexecução total, sem prejuízo da reparação integral do dano.

9.5. A aplicação das sanções não exclui a obrigação de reparação integral do dano causado ao LOCATÁRIO e observará processo administrativo próprio, na forma da Lei nº 14.133/2021.

9.6. Na aplicação das sanções serão considerados a natureza e a gravidade da infração, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes, os danos dela decorrentes e os demais critérios previstos no art. 156, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

9.7. As sanções aplicadas serão registradas e divulgadas nos cadastros públicos pertinentes, na forma da legislação.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS ALTERAÇÕES E DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

10.1. As alterações deste contrato observarão as hipóteses e os procedimentos previstos na Lei nº 14.133/2021 e serão formalizadas por termo aditivo, ressalvadas as hipóteses de apostilamento previstas em lei.

10.2. O equilíbrio econômico-financeiro será preservado nos termos da legislação, mediante demonstração objetiva do fato superveniente e de sua repercussão sobre os encargos contratuais.

10.3. O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência contratual e antes de eventual prorrogação, quando cabível.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

11.1. O contrato será extinto com o término do prazo de vigência, salvo prorrogação regularmente formalizada, ou nas demais hipóteses previstas nos arts. 137 a 139 da Lei nº 14.133/2021.

11.2. A extinção antecipada deverá ser formalmente motivada nos autos, observados o contraditório e a ampla defesa quando decorrente de fato imputável ao LOCADOR.

11.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido de balanço das obrigações cumpridas, dos pagamentos efetuados e ainda devidos, das indenizações eventualmente cabíveis e das demais pendências.

11.4. A extinção do contrato não impede o reconhecimento de eventual desequilíbrio econômico-financeiro regularmente demonstrado, observada a legislação aplicável.

11.5. Encerrada a locação, será realizada vistoria final e formalizada a entrega das chaves, ressalvadas as obrigações que, por sua natureza, subsistam à extinção.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PUBLICIDADE E DA EFICÁCIA

12.1. O ato que autorizar a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato será divulgado em sítio eletrônico oficial, nos termos do art. 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021.

12.2. A divulgação do presente contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP será realizada no prazo de até 10 (dez) dias úteis de sua assinatura, como condição indispensável de eficácia, nos termos do art. 94, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Os casos omissos serão resolvidos conforme a Lei nº 14.133/2021, o Decreto Municipal nº 55/2023 e, supletivamente, a legislação civil e locatícia aplicável.

13.2. Antes da formalização ou prorrogação, o LOCATÁRIO verificará a regularidade do contratado e efetuará as consultas exigidas pela Lei nº 14.133/2021.

13.3. A eventual tolerância de uma parte quanto ao descumprimento de obrigação pela outra não importará novação, renúncia ou alteração contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO ARROIO DO SILVA

14.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Araranguá/SC para dirimir os litígios decorrentes deste contrato que não puderem ser resolvidos administrativamente, em conformidade com o art. 92, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

E, por estarem de acordo, as partes assinam o presente instrumento, juntamente com as testemunhas, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Balneário Arroio do Silva/SC, [DATA].

JORGE LUIZ FREITAS
Prefeito Municipal
Locatário

PATRÍCIA DE SOUZA FELISBERTO
Locador

Testemunhas

Visto

1. _____

Nome: Janylly Ribas Bahls
CPF: XXX.675.XXX-60

Paula De Bem
OAB/SC 47.460
Assessoria Jurídica

2. _____

Nome: Altemir Daros Fontanela
CPF: XXX.838.XXX-68