



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 – Parque Residencial Pagani – Palhoça/SC
Fone: (48) 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 132-900
Site: palhoca.atende.net / e-mail: contratosadm@palhoca.sc.gov.br

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº XXX/2026/FCAM

Contrato que entre si celebram o Município de Palhoça, Estado de Santa Catarina, com endereço na Av. Hilza Terezinha Pagani, 280, Parque Residencial Pagani – Palhoça/SC, inscrita no CNPJ sob o nº 82.892.316/0001-08, neste ato representado por seu **Secretário (a) Municipal de**, senhor (a), doravante denominado simplesmente de **LOCATÁRIO** e a empresa, estabelecida na Rua, inscrita no CNPJ sob o nº, neste ato representada por seu representante legal Senhor(a), doravante denominada simplesmente de **LOCADOR**, em decorrência Chamada Pública nº XX/2026 e Processo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº XX/2026/FCAM**, homologado em, mediante a sujeição mútua às normas constantes do artigo 74, V da Lei nº 14.133/21, bem como da Lei nº 8.245/1991, e às seguintes cláusulas contratuais.

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a “locação de 1 (um) imóvel situado em [inserir endereço completo, bairro e cidade], com área de [inserir metragem - metros quadrados], inscrito no Cartório de Registro de Imóveis do Município de Palhoça sob a matrícula no xxxxx, **destinado ao funcionamento de** [inserir a finalidade/órgão que vai ocupar]”, conforme as especificações e exigências técnicas contidas no Termo de Referência, em conformidade com o procedimento de contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, amparado no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

1.2. Integram e completam o presente Contrato, independentemente de transcrição, para todos os fins de direito, obrigando as partes em todos os seus termos: o Termo de Referência, a Proposta do Locador, o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica no xxx/2026, o Processo de Inexigibilidade de Licitação no xx/2026, seus demais Anexos, os Pareceres que formam o processo, bem como o Memorando no xxx/2026.

1.3. O imóvel deverá ser entregue no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após a assinatura do presente instrumento contratual, em perfeitas condições de uso, conforme atestado por meio de **Termo de Vistoria de Entrega assinado por ambas as partes.**

1.4. Da descrição do imóvel:

1.4.1. No ato da entrega, o imóvel deverá apresentar as características previstas e descritas no Termo de Referência.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DO CONTRATO

2.1. O valor mensal da locação será de R\$ xx.xxx,xx (.....), mais taxa média condominial (**para os casos em que houver condomínio**) no valor de R\$ xxx,xx (.....).

CLÁUSULA TERCEIRA – DA CLASSIFICAÇÃO DAS DESPESAS

3.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta do Orçamento do, pelo elemento:

“973” – 20.1.2016.250170000156.333903910000000000

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

4.1. O LOCADOR obriga-se a:

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





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 – Parque Residencial Pagani – Palhoça/SC
Fone: (48) 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 132-900
Site: palhoca.atende.net / e-mail: contratosadm@palhoca.sc.gov.br

4.1.2. 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 do LOCATÁRIO.

4.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel nos termos do art. 566, II, da Lei no 10.406/2002, resguardando a Administração contra turbações de terceiros.

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

4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, nos termos do art. 568 da Lei no 10.406/2002.

4.1.6. Declarar expressamente que o imóvel não apresenta vícios estruturais ocultos que comprometam sua estabilidade, segurança ou habitabilidade, responsabilizando-se integralmente por sua reparação caso venham a se manifestar durante a vigência contratual, desde que não decorrentes de uso inadequado pela Administração.

4.1.7. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.

4.1.8. Fornecer o LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

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

4.1.10. 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;

4.1.11. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga.

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

4.1.13. Manter em pleno funcionamento, às suas expensas, os elevadores, os geradores de energia e os sistemas de climatização (ar-condicionado) que integrem o imóvel, responsabilizando-se pela manutenção preventiva e corretiva desses equipamentos, salvo quando os danos decorrerem de uso inadequado ou negligência do LOCATÁRIO.

4.1.13.1 A manutenção preventiva dos equipamentos referidos no item 4.1.13 deverá observar periodicidade mínima semestral, devendo o LOCADOR apresentar, quando solicitado, os comprovantes dos serviços realizados.

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





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 – Parque Residencial Pagani – Palhoça/SC
Fone: (48) 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 132-900
Site: palhoca.atende.net / e-mail: contratosadm@palhoca.sc.gov.br

- 4.1.15. Manter vigente seguro predial contra incêndio e outros sinistros durante toda a vigência contratual.
- 4.1.16. 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.
- 4.1.17. Manter o imóvel regular perante os órgãos competentes, inclusive quanto à renovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).
- 4.1.18. Manter, durante toda a vigência contratual, as condições estruturais do imóvel, realizando às suas expensas os reparos de natureza estrutural e aqueles decorrentes de vícios construtivos.
- 4.1.19. Observar a legislação aplicável, especialmente quanto às normas de acessibilidade, promovendo as adaptações necessárias quando exigidas.
- 4.1.20. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço 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.
- 4.1.21. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 4.1.22. Manter dados cadastrais atualizados e prestar esclarecimentos no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, quando solicitado pela Administração.
- 4.1.23. Em caso de sinistro que comprometa total ou parcialmente a utilização do imóvel, o LOCADOR deverá adotar, com a máxima brevidade, todas as providências necessárias à sua recuperação, sob pena de caracterização de inexecução contratual, sem prejuízo da eventual extinção do contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO

5.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 5.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato.
- 5.1.2. 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, conforme dispõe o art. 23, incisos I e II, da Lei no 8.245/1991.
- 5.1.3. Assumir a responsabilidade e o custeio das contas de consumo individualizadas do imóvel, tais como água, esgoto, energia elétrica, gás, telefonia e internet, que sejam de sua exclusiva utilização durante a vigência da locação.**
- 5.1.4. É vedada a sublocação, o empréstimo ou a cessão do referido imóvel, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR.
- 5.1.5. 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.
- 5.1.6. 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, condição a ser verificada por meio de Termo de Vistoria de Saída, assinado por ambas as partes.**
- 5.1.7. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 5.1.8. Quando da devolução do imóvel, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição à sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no Termo de Vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel, desde que existam recursos orçamentários e que





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 – Parque Residencial Pagani – Palhoça/SC
Fone: (48) 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 132-900
Site: palhoca.atende.net / e-mail: contratosadm@palhoca.sc.gov.br

seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

5.1.9. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

5.1.10. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do art. 26 da Lei no 8.245/1991.

5.1.11. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

5.1.12. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, conforme art. 23, VI, da Lei no 8.245/1991, observado o disposto na Cláusula Sexta (Das Benfeitorias e Conservação) deste contrato.

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

5.1.14. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

5.1.15. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei no 8.245/1991.

5.1.16. 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 locado.

5.1.17. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, no que compatível com a destinação pública do imóvel.

5.1.18. O imóvel objeto da presente locação enquadra-se na hipótese de Isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e da Taxa de Coleta de Lixo, nos termos do art. 424, inciso XV, da Lei Complementar no 18/2002, com redação dada pela Lei Complementar no 307/2021, durante a vigência do respectivo contrato, não sendo devidos os referidos tributos durante esse período.

5.1.18.1. A Secretaria requerente ficará responsável por solicitar a isenção de IPTU e taxa de lixo junto à Secretaria Municipal da Fazenda, conforme procedimento administrativo cabível.

5.1.18.2. Eventuais outros encargos ou tributos que venham a incidir sobre o imóvel e que não sejam objeto da isenção mencionada no item 5.1.18 serão de responsabilidade da parte a quem competir, nos termos da legislação aplicável.

CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6.1. Da Autorização Prévia e Expressa: Qualquer benfeitoria ou adaptação que o LOCATÁRIO pretenda realizar no imóvel, de qualquer natureza (necessária, útil ou voluptuária), dependerá de prévia e expressa autorização por escrito do LOCADOR e de autorização formal da autoridade administrativa competente, precedida da demonstração da sua necessidade e da existência de recursos orçamentários.

6.1.1. A execução de qualquer benfeitoria sem a observância do disposto no item anterior configurará infração contratual, não gerando qualquer direito à indenização ou retenção por parte do LOCATÁRIO.





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 – Parque Residencial Pagani – Palhoça/SC
Fone: (48) 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 132-900
Site: palhoca.atende.net / e-mail: contratosadm@palhoca.sc.gov.br

6.2. Das Benfeitorias Necessárias: As benfeitorias necessárias, de responsabilidade do LOCADOR, deverão ser por ele executadas com a urgência que o caso exigir.

6.2.1. Caso o LOCADOR, regularmente notificado, não inicie a execução das benfeitorias necessárias no prazo fixado pelo LOCATÁRIO, compatível com a urgência da intervenção, poderá o LOCATÁRIO promovê-las diretamente, mediante prévia autorização da autoridade competente, assegurado o contraditório ao LOCADOR, podendo os custos devidamente comprovados ser compensados com os valores dos aluguéis vincendos, observado o limite legal e contratual aplicável, sem prejuízo da apuração de eventual responsabilidade contratual.

6.3. Das Benfeitorias Úteis: As benfeitorias úteis, quando de interesse do LOCATÁRIO, só poderão ser executadas após a obtenção das autorizações previstas no item 6.1.

6.3.1. O ato de autorização administrativa definirá, de forma expressa, se a benfeitoria útil será ou não indenizável ao final do contrato. Na ausência de previsão sobre a indenização, a benfeitoria será considerada incorporada ao imóvel, sem ônus para o LOCADOR.

6.4. Das Benfeitorias Voluptuárias: As benfeitorias voluptuárias que vierem a ser realizadas pelo LOCATÁRIO, mediante as devidas autorizações previstas no item 6.1, não serão indenizáveis em nenhuma hipótese, podendo o LOCATÁRIO retirá-las ao final da locação, desde que não afete a estrutura e a substância do imóvel.

6.5. Da Incorporação e Renúncia ao Direito de Retenção: Salvo disposição expressa em contrário no ato de autorização previsto no item 6.1, todas as benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO aderem ao imóvel, renunciando o LOCATÁRIO ao direito de retenção do bem.

6.6. Dos Bens Removíveis: Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como divisórias, biombos e demais bens móveis que não se incorporem à estrutura do imóvel, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado ser devolvido com seus respectivos acessórios originais.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado ao LOCADOR, até o dia 10 (dez) de cada mês, por meio de boleto bancário ou depósito em conta bancária, em nome do LOCADOR, devidamente informada na proposta.

7.2. O pagamento da Taxa Condominial, de natureza ordinária e vinculada ao uso do imóvel, será realizado mensalmente, mediante apresentação do respectivo boleto ou demonstrativo emitido pelo condomínio, devidamente atestado pelo fiscal do contrato, observando-se que a taxa possui caráter estimativo e poderá sofrer variações decorrentes de deliberação da assembleia condominial ou alteração do orçamento do condomínio.

7.3. Mediante normativa da Secretaria Municipal da Fazenda do município de Palhoça, o locador deve encaminhar, mensalmente, recibo de aluguel das importâncias pagas.

7.4. O recibo de aluguel deverá vir obrigatoriamente com o valor de retenção de imposto de renda destacado, conforme Decreto Municipal nº 3242/2023 e IN 002/2023/SMF.

7.5. Fica expressamente estabelecido que os preços constantes na proposta da proponente incluem todos os custos diretos e indiretos requeridos para o objeto deste contrato.

7.6. Se, quando da efetivação do pagamento, os documentos comprobatórios de situação regular em relação à Fazenda Municipal, ao INSS e ao FGTS, apresentados em atendimento às exigências de habilitação, estiverem com a validade expirada o pagamento ficará retido até a apresentação de novos documentos dentro do prazo de validade.

7.7. Havendo erro no recibo ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento será suspenso e o recibo será devolvido o LOCATÁRIO, cessando a contagem de prazo de pagamento





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 – Parque Residencial Pagani – Palhoça/SC
Fone: (48) 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 132-900
Site: palhoca.atende.net / e-mail: contratosadm@palhoca.sc.gov.br

até que a mesma providencie as medidas saneadoras. A contagem de prazo será reiniciada logo após a apresentação do recibo de aluguel com as correções necessárias, sem que acarrete qualquer ônus adicional para o LOCATÁRIO.

7.8. Na hipótese de irregularidade imputável ao LOCADOR que comprometa total ou parcialmente a utilização do imóvel, o pagamento poderá ser suspenso ou realizado proporcionalmente ao período de indisponibilidade, até a devida regularização, sem prejuízo das demais medidas contratuais cabíveis.

7.9. O pagamento das despesas condominiais pelo LOCATÁRIO restringe-se às despesas ordinárias, não implicando assunção de encargos extraordinários ou de débitos anteriores à vigência contratual.

CLÁUSULA OITAVA – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

8.1. O LOCATÁRIO poderá extinguir este Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

8.3. A extinção do contrato poderá ser:

I - determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

II - consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;

III - determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

8.4. A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo, respeitando as regras formais específicas dos arts. 137 e 138 da Lei no 14.133/2021.

8.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas nos termos da Lei no 14.133/2021, o LOCATÁRIO decida extinguir o contrato antes do término do prazo de vigência, ficará dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

8.5.1. A Administração Pública detém a prerrogativa de extinção unilateral do contrato por razões de interesse público, nos termos do art. 138, inciso I, da Lei no 14.133/2021, cujos regramentos próprios permanecem vigentes independentemente de qualquer previsão contratual diversa.

8.6. O LOCADOR somente poderá pleitear a extinção do contrato antes do término do prazo de vigência nas seguintes hipóteses:

I - atraso superior a 2 (dois) meses no pagamento dos aluguéis ou encargos da locação, contados da data de vencimento, ressalvadas as hipóteses de suspensão do pagamento previstas neste contrato;

II - descumprimento, pelo LOCATÁRIO, das obrigações contratuais que comprometa substancialmente a finalidade da locação;

III - acordo mútuo entre as partes.

8.6.1. Nas hipóteses previstas no item 8.6, incisos I e II, o LOCADOR deverá notificar formalmente o LOCATÁRIO, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias,





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 – Parque Residencial Pagani – Palhoça/SC
Fone: (48) 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 132-900
Site: palhoca.atende.net / e-mail: contratosadm@palhoca.sc.gov.br

facultando à Administração a regularização no prazo fixado, sob pena de extinção contratual sem ônus para o LOCADOR.

8.7. Nos casos em que reste impossibilitado o uso do imóvel para as finalidades do órgão, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, opera-se a extinção imediata do contrato de pleno direito, ficando o LOCATÁRIO isento de qualquer notificação prévia, indenização ou penalidade, desde que não tenha concorrido para o evento.

CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1. O LOCADOR que incorrer em inexecução total ou parcial do contrato ou praticar quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei no 14.133/2021 ficará sujeito, garantidos o contraditório e a ampla defesa, às seguintes sanções, aplicáveis de forma isolada ou cumulativa, conforme a gravidade da infração:

A) Advertência: aplicada por escrito nas hipóteses de infrações leves, assim consideradas aquelas que não acarretem prejuízo relevante à Administração e não configurem reincidência.

B) Multa:

I - Multa de mora: 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado no cumprimento de obrigação contratual com prazo determinado, calculada sobre o valor mensal do aluguel, limitada a 10% (dez por cento) desse valor.

II - Multa compensatória: 10% (dez por cento) sobre o valor anual estimado do contrato, nos casos de inexecução parcial grave ou inexecução total que ensejarem a extinção contratual, podendo ser majorada até o limite de 30% (trinta por cento), observados os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, nos termos do art. 156, §3º, da Lei no 14.133/2021.

C) Impedimento de licitar e contratar: pelo prazo de até 3 (três) anos, com o ente federativo que aplicou a sanção, nos termos do art. 156, III, da Lei no 14.133/2021.

D) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar: pelo prazo mínimo de 3 (três) e máximo de 6 (seis) anos, nos termos do art. 156, IV, da Lei no 14.133/2021.

9.2. As multas poderão ser aplicadas cumulativamente com outras sanções e serão descontadas de pagamentos eventualmente devidos ou cobradas administrativamente ou judicialmente.

9.3. O inadimplemento das obrigações contratuais poderá ensejar a extinção unilateral do contrato, nos termos do art. 137 da Lei no 14.133/2021, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

9.4. Constituem motivos para extinção, entre outros:

A) O descumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas contratuais;

B) A perda da propriedade ou da posse legítima do imóvel;

C) A não correção de vícios, defeitos ou irregularidades que comprometam a segurança, salubridade ou habitabilidade;

D) A impossibilidade superveniente de utilização do imóvel para o fim público a que se destina.

9.5. A aplicação de sanções será precedida de processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nos termos da Lei no 14.133/2021.

Parágrafo Primeiro - No ato do pagamento, se tiver sido imposta multa, o valor correspondente será deduzido do crédito do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA – VIGÊNCIA

10.1. O prazo inicial de vigência do contrato de locação será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data da última assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência decenal estabelecida no art. 107 da Lei no 14.133/2021, se conveniente e oportuno para as partes, e desde que mantida a adequabilidade mercadológica do valor proposto a título de aluguel,





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 – Parque Residencial Pagani – Palhoça/SC
Fone: (48) 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 132-900
Site: palhoca.atende.net / e-mail: contratosadm@palhoca.sc.gov.br

conforme as legislações vigentes.

10.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

10.2.1. Caso o LOCATÁRIO não tenha interesse na prorrogação, deverá comunicar o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato.

10.2.2. A ausência de manifestação de qualquer das partes no prazo indicado nos itens 10.2 e 10.2.1 será interpretada como anuência à prorrogação, observados os limites legais de vigência.

10.3. Fica o LOCADOR obrigado a comunicar imediatamente à Administração a superveniência de qualquer fato novo que ponha em risco a locação, sob pena de aplicação da multa contratual e ressarcimento de prejuízos que possam recair sobre o Município.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO REAJUSTE E DA REVISÃO DO VALOR LOCATÍCIO

11.1. DO REAJUSTE:

11.1.1. O valor mensal da locação poderá ser reajustado após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, em conformidade com os Artigos 25, §7º, e 92, §3º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

11.1.2. A data-base para fins do primeiro reajuste será a data do orçamento estimado da contratação, assim considerada a data do Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica que fundamentou a formação do valor de referência da locação, conforme Termo de Referência.

11.1.3. O reajuste terá como base a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor — INPC, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística — IBGE, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, apurada nos 12 (doze) meses anteriores à data em que se completar o interregno anual.

11.1.4. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, a periodicidade de 12 (doze) meses será contada a partir da data do último reajuste concedido ou da última revisão por avaliação mercadológica, o que ocorrer por último.

11.1.5. O reajuste do valor locatício somente será concedido mediante requerimento formal e expresso do LOCADOR, dirigido ao LOCATÁRIO, observado o seguinte:

11.1.5.1. O Requerimento de reajuste pleiteado pelo LOCADOR deverá ser protocolizado até o último dia útil do mês de sua data-base, do ano em que se completar o interregno anual de 12 (doze) meses.

11.1.5.2. A não apresentação do requerimento de reajuste pelo LOCADOR, dentro do prazo estabelecido no item 12.5.1, importará na não concessão do reajuste para o respectivo período anual, não cabendo pedido retroativo, ressalvado o direito do LOCADOR de pleitear o reajuste para os períodos subsequentes.

11.6. É vedada a concessão de reajuste em prazo inferior a 12 (doze) meses.

11.7. O reajuste será formalizado por meio de termo aditivo ao contrato, observada a legislação vigente.

11.2. DA REVISÃO POR AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

11.2.1. Independentemente do reajuste por índice previsto nos itens anteriores, o LOCADOR poderá solicitar a revisão do valor locatício com base em nova Avaliação Mercadológica, desde que observadas as seguintes condições:





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 – Parque Residencial Pagani – Palhoça/SC
Fone: (48) 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 132-900
Site: palhoca.atende.net / e-mail: contratosadm@palhoca.sc.gov.br

11.2.1.1. A revisão por avaliação mercadológica somente será admitida quando demonstrada variação substancial no valor de mercado do imóvel, que não seja adequadamente refletida pelo reajuste por índice contratualmente previsto.

11.2.1.2. O pedido de revisão deverá ser acompanhado de elementos que justifiquem a necessidade de nova avaliação, cabendo à Administração, por meio de seu corpo técnico ou de responsável técnico habilitado, elaborar Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica atualizado, conforme item 4.1 do Termo de Referência.

11.2.1.3. A Administração avaliará o pedido de revisão à luz do princípio da vantajosidade, podendo:

- a) Deferir a revisão, no todo ou em parte, caso o novo valor de mercado apurado justifique o ajuste, hipótese em que o novo valor passará a vigorar a partir da formalização do respectivo termo aditivo;
- b) Indeferir a revisão, fundamentadamente, caso o valor vigente se mantenha compatível com o mercado ou caso o reajuste por índice já reflita adequadamente a variação;
- c) Negociar com o LOCADOR valor intermediário que preserve a vantajosidade da contratação para a Administração.

11.2.1.4. Concedida a revisão por avaliação mercadológica, a data da nova avaliação passará a constituir a nova data-base para fins de contagem do interregno de 12 (doze) meses para o próximo reajuste por índice, uma vez que o novo valor de mercado apurado já incorpora a variação inflacionária e de mercado do período.

11.3. O reajuste por índice e a revisão por avaliação mercadológica não são cumulativos para o mesmo período. Caso a revisão mercadológica seja concedida em período no qual já tenha sido deferido reajuste por índice, o valor da revisão deverá considerar, para fins de cálculo, o valor vigente já reajustado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A gestão e fiscalização de contratos pertinente aos serviços ora contratados, será exercida pela LOCATÁRIO, por intermédio Secretaria Solicitante, o qual ficará responsável pelo termo de recebimento dos serviços.

12.2. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

12.3. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa Contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da Contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

12.4. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

12.5. O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração:

A) o fiscal do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º);





ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 – Parque Residencial Pagani – Palhoça/SC
Fone: (48) 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 132-900
Site: palhoca.atende.net / e-mail: contratosadm@palhoca.sc.gov.br

B) identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção;

C) o fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso;

D) No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato;

E) o gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassem a sua competência.

12.6. A fiscalização do objeto do Contrato será exercida por um representante do LOCATÁRIO, qual seja, Senhor(a) _____ (matrícula XXXXX), Telefone (XXXXXXX), E-mail (XXXXXXX), neste ato denominada **FISCAL** do respectivo Contrato.

12.7. O GESTOR do Contrato será exercida por um representante do LOCATÁRIO, qual seja, Senhor(a) _____, (matrícula XXXXX), Telefone (XXXXXXX), E-mail (XXXXXXX), e coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

12.8. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

13.1. As partes contratantes elegem o Foro da Comarca de Palhoça, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir questões oriundas do presente contrato.

Destarte, por estarem acordes, declaram as partes aceitar todas as disposições estabelecidas nas cláusulas do presente contrato, bem como observar fielmente outras disposições legais e regulamentares pertinentes.

Palhoça, ... de de 20....



Assinatura digital avançada.

Assinado eletronicamente por:
ANESTOR PEDRO DENONI
CPF: 288.353.959-68
EM: 08/10/2026 13:06:26

Secretário Municipal
LOCATÁRIO

XXXXXXXXX
LOCADOR

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 08/10/2026 13:06:03-03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://c.ipm.com.br/pr7a67bdc8bacf>

