



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1 Locação de imóvel situado no Município de Palhoça/SC, incluindo o custeio das despesas ordinárias de condomínio, destinado ao funcionamento de sede administrativa da Fundação Cambirela do Meio Ambiente – FCAM.

1.1.1 Nos termos do art. 424, inciso XV, da Lei Complementar nº 18/2002, com redação dada pela Lei Complementar nº 307/2021, os imóveis alugados para a Administração Direta ou Indireta da União, do Estado ou do Município são isentos do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e da taxa de lixo, durante a vigência do respectivo contrato, não sendo devido o referido tributo no período.

1.2 NATUREZA DA CONTRATAÇÃO

1.2.1 O objeto caracteriza-se como locação de imóvel.

1.2.2 Trata-se de contratação de natureza continuada, tendo em vista a necessidade permanente de manutenção das atividades administrativas no local.

1.3 FORMA DE CONTRATAÇÃO

1.3.1 A presente contratação foi precedida do Chamamento Público nº 04/2026/PMP, destinado à prospecção de mercado e ao credenciamento de interessados que possuíssem imóvel compatível com as necessidades da Administração Pública, do qual resultou proponente única.

1.3.2 Após a análise técnica das propostas apresentadas e a seleção do imóvel que melhor atenda aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência, será formalizada a contratação por meio de Inexigibilidade de Licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.3.3 A inexigibilidade restará caracterizada em razão de que as características específicas de localização, estrutura física e adequação funcional do imóvel selecionado tornam necessária a sua escolha, configurando inviabilidade de competição.

1.3.4 A escolha do imóvel será devidamente motivada, acompanhada de laudo de avaliação imobiliária que comprove a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

mercado.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

- 2.1 A contratação será realizada nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, aplicando-se subsidiariamente a Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e demais normas pertinentes.
- 2.2 A presente contratação decorre da necessidade administrativa de dispor de espaço físico adequado para funcionamento de sede administrativa da Fundação Cambirela do Meio Ambiente – FCAM.
- 2.3 Verificou-se, mediante Estudo Técnico Preliminar, a inexistência de imóvel público disponível que atenda às necessidades estruturais, funcionais e de localização exigidas para a adequada prestação do serviço público.
- 2.4 A locação do imóvel mostra-se a solução mais adequada e economicamente viável, considerando:
 - a) Adequação estrutural às atividades desenvolvidas;
 - b) Localização estratégica;
 - c) Atendimento às normas de acessibilidade;
 - d) Compatibilidade do valor com o mercado imobiliário local, conforme laudo de avaliação.

3. VIGÊNCIA

- 3.1 O prazo para apresentação das propostas será de 20 (vinte) dias, contados da publicação do Edital de Chamamento Público.
- 3.2 O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, contados da data da última assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, desde que demonstrada a vantajosidade para a Administração e mantidas as condições iniciais.
- 3.3 A entrega das chaves deverá ocorrer no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, contados da assinatura do contrato.
- 3.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

4. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

- 4.1 A escolha do imóvel será realizada com base na análise técnica mediante Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, contendo a caracterização da região, diagnóstico de mercado, e pesquisa de mercado, bem como a avaliação do valor de locação, realizado por responsável técnico do município de Palhoça;
- 4.2 O proponente deverá atender requisitos:
- a) Regularidade legal/fiscal, aspectos de propriedade e regularização.
 - b) Adequabilidade institucional da edificação, adequabilidade de acesso e de segurança do imóvel e do entorno;
 - c) Acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;
 - d) Proposta de preços do imóvel;
- 4.3 Serão desclassificados valores acima da Avaliação Mercadológica.
- 4.4 O imóvel selecionado será aquele que melhor atender ao interesse público, devidamente justificado em relatório técnico.
- 4.5 O imóvel deverá estar concluído em condições de operação e adequado aos padrões exigidos neste instrumento no momento da entrega das chaves.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 5.1 Para fins de formalização da contratação, o interessado deverá apresentar as seguintes documentações:
- 5.1.1 Proposta:
- a) Contato de e-mail e telefone do proprietário ou representante legal.
 - b) Endereço completo do imóvel;
 - c) Área construída total;
 - d) Valor mensal pretendido, quando o imóvel possuir taxa de condomínio, informar valor correspondente;
 - e) Cópia da matrícula do Registro de Imóveis atualizada;
 - f) Fotografias internas e externas do imóvel;



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

- g) Especificações do imóvel com base nos critérios exigidos no chamamento contidas neste de referência (DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS);
- h) Planta baixa, contendo o projeto hidrossanitário da edificação, quando existir;
- i) Declaração atestando que não há qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a futura locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;
- j) Cópia do último boleto condominial;
- k) Comprovante de propriedade ou posse legítima;
- l) Comprovante de pagamento do IPTU do último exercício;
- m) Regularidade junto ao Corpo de Bombeiros;
- n) Certidão Negativa do Cartório de Registro de Imóveis.

5.1.2 A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante legal, desde que possua poderes para tal.

5.1.3 A proposta deverá ter validade mínima de 90 (noventa) dias.

5.1.4 A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julguem necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para locação.

5.1.5 Habilitação Jurídica:

a) Pessoa Física:

- Documento oficial com foto;
- CPF.

b) Pessoa Jurídica:

- CNPJ;
- Ato constitutivo ou contrato social atualizado;
- Documento do representante legal.

5.1.6 Regularidade Fiscal



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;
- b) Prova de regularidade junto à Fazenda Municipal, através da Certidão Negativa junto aos Tributos Municipais, emitida pela Secretaria da Fazenda Municipal onde a empresa for sediada;
- c) Prova de regularidade junto à Fazenda Estadual, através da Certidão Negativa junto aos Tributos Estaduais, emitida pela Secretaria da Fazenda Estadual onde a empresa for sediada;
- d) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional da empresa.
- e) Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) da empresa;
- f) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS

6.1 O imóvel a ser locado deverá atender às seguintes características:

6.1.1 O imóvel será destinado ao funcionamento de: sede administrativa da Fundação Cambirela do Meio Ambiente – FCAM.

6.1.2 Área mínima estimada do imóvel: 450 m²

6.1.3 O imóvel deverá conter, no mínimo:

- 01 sala para a gerência técnica (GETEC), com metro quadrado aproximado ou superior a 60 m², com configuração para múltiplas estações de trabalho;
- 01 sala de reunião, com metro quadrado aproximado ou superior a 25 m²;
- 01 sala para a gerência de fiscalização (GEFIS), com metro quadrado aproximado ou superior a 20 m²;



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

- 01 espaço fechado para apoio do setor de fiscalização, com metro quadrado aproximado ou superior a 12 m²;
 - 01 sala para recepção e protocolo, com metro quadrado aproximado ou superior a 35 m², com acessibilidade para atendimento ao público externo;
 - 01 espaço de apoio, com metro quadrado aproximado ou superior a 8 m²;
 - 01 espaço para copa, com metro quadrado aproximado ou superior a 12 m², com pontos hidráulicos e ventilação adequada;
 - 01 sala para assessoria de gabinete, com metro quadrado aproximado ou superior a 20 m²;
 - 01 sala para assessoria especial de gabinete, com metro quadrado aproximado ou superior a 6 m²;
 - 01 sala para a presidência da Fundação, com metro quadrado aproximado ou superior a 18 m²;
 - 01 sala para a vice-presidência da Fundação, com metro quadrado aproximado ou superior a 14 m²;
 - 01 sala para a diretoria financeira e administrativa da Fundação, com metro quadrado aproximado ou superior a 10 m²;
 - 01 sala para o setor de análise e julgamento, com metro quadrado aproximado ou superior a 13 m², em ambiente que favoreça a concentração e o sigilo processual;
 - 04 banheiros, distribuídos de forma a garantir a individualização de gênero, com adaptação para Portadores de Necessidades Especiais (PNE), com no mínimo 01 vaso sanitário e 01 chuveiro cada banheiro;
 - 01 espaço destinado à guarda de veículos oficiais, com metro quadrado aproximado de 50 m², comportando, pelo menos, 02 (duas) unidades de estacionamento.
- 6.1.4 O imóvel deverá assegurar condições adequadas de estabilidade, segurança estrutural, higiene, salubridade e conforto ambiental.
- 6.1.5 O imóvel deverá possuir:
- Instalações elétricas compatíveis com a demanda de equipamentos e em pleno



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

funcionamento e condições de uso;

- Sistema hidrossanitário em pleno funcionamento e condições de uso;
- Acessibilidade conforme legislação vigente;
- Iluminação e ventilação adequadas;
- Estrutura em alvenaria em perfeitas condições de uso;
- Banheiros em condições adequadas de uso;
- Janelas e as portas em pleno funcionamento de abertura e fechamento, sem avarias;
- Estrutura isenta de vícios construtivos;
- Abastecimento de água potável e serviço de esgotamento sanitário, devidamente disponibilizados pela concessionária competente;
- Fornecimento regular de energia elétrica, devidamente disponibilizado pela concessionária competente.

6.1.6 O imóvel deverá estar localizado no Município de Palhoça/SC, no bairro Pagani.

6.1.7 Exigências específicas da Secretaria (se houver): não há exigências específicas adicionais além das previstas neste Termo de Referência.

6.2 As especificações são exigências mínimas, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

6.3 Das Despesas e Obrigações Condominiais

6.3.1 Caso o imóvel objeto da presente contratação esteja inserido em condomínio edilício, submeter-se-á às disposições da respectiva Convenção Condominial e Regimento Interno, que deverão ser disponibilizados pelo LOCADOR à Administração antes da assinatura do contrato. Não havendo condomínio, as disposições deste capítulo não se aplicam, permanecendo a cargo da LOCATÁRIA apenas as contas de consumo individualizadas.

6.3.2 A taxa condominial possui natureza estimativa, podendo sofrer variações em razão de deliberações da assembleia condominial, reajustes periódicos ou alterações no orçamento do condomínio.

6.3.3 Constituem obrigações do LOCADOR:

I – Entregar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer débitos condominiais anteriores à



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

celebração do contrato;

II – Quitar integralmente as despesas condominiais extraordinárias, assim compreendidas aquelas destinadas a obras estruturais, reformas, ampliação da edificação, constituição de fundo de reserva ou quaisquer outras que não se refiram à manutenção ordinária do condomínio;

III – Responder por multas ou encargos decorrentes de inadimplemento anterior à vigência contratual;

IV – Informar previamente à Administração sobre deliberações condominiais que impliquem aumento relevante da taxa condominial.

6.3.4 Constituem obrigações do LOCATÁRIO (Administração):

I – Efetuar o pagamento das despesas condominiais ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à manutenção rotineira do condomínio, tais como limpeza, conservação, vigilância, consumo de água das áreas comuns, energia elétrica das áreas comuns, manutenção de elevadores, jardinagem e administração condominial;

II – Cumprir as normas previstas na Convenção e no Regimento Interno do condomínio, no que compatível com a destinação pública do imóvel.

6.3.5 As variações no valor da taxa condominial, quando decorrentes de deliberação regular do condomínio, não caracterizam reajuste contratual do aluguel, constituindo encargo acessório vinculado à utilização do imóvel.

6.3.6 O pagamento das despesas condominiais pelo LOCATÁRIO não implica assunção de responsabilidade por obrigações pretéritas ou por encargos de natureza estrutural ou patrimonial do imóvel.

7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

7.1 O pagamento do valor mensal da locação será efetuado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante apresentação de recibo ou documento equivalente, quando aplicável, devidamente atestado pelo fiscal do contrato quanto à regular disponibilização do imóvel.

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



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

caráter estimativo e poderá sofrer variações decorrentes de deliberação da assembleia condominial ou alteração do orçamento do condomínio.

- 7.3 O pagamento ficará condicionado à comprovação da manutenção das condições de habilitação e regularidade fiscal do contratado.
- 7.4 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.
- 7.5 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.
- 7.6 O pagamento da parcela de amortização das adaptações terá início somente após a conclusão e o recebimento definitivo das intervenções pelo fiscal do contrato, mediante termo circunstanciado e relatório fotográfico, admitida a liberação proporcional por etapas concluídas, na forma do cronograma físico-financeiro anexo ao contrato.
- 7.7 A parcela de amortização extingue-se de pleno direito com a quitação da sexagésima parcela, não se renovando em caso de prorrogação da locação, hipótese em que o pagamento mensal restringir-se-á ao valor locatício reajustado.
- 7.8 Na hipótese de extinção do contrato antes do termo final da amortização, por interesse da Administração, o acerto entre as partes limitar-se-á ao saldo do investimento efetivamente executado e comprovado documentalmente, vedado o pagamento de parcelas correspondentes a intervenções não realizadas. Extinta a avença por culpa da LOCADORA, cessa o dever de pagamento das parcelas vincendas.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 8.1 O valor mensal estimado da locação é de R\$ 18.793,27, apurado no Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano nº 008/2026 e aceito pela LOCADORA em substituição à proposta inicial de R\$ 37.101,75.
- 8.2 A estimativa foi definida com base em laudo de avaliação imobiliária e pesquisa de mercado, nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, cujos documentos integram o respectivo processo



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

administrativo.

- 8.3 O valor global estimado da locação, considerado o período de vigência contratual de 60 (sessenta) meses e sem consideração de reajustes, corresponde a R\$ 1.127.596,20.
- 8.4 Acresce-se ao valor da locação a parcela mensal destinada à amortização das adaptações executadas pela LOCADORA, estimada em R\$ 6.978,17, correspondente ao custo total de R\$ 418.690,00 diluído em 60 (sessenta) parcelas mensais e fixas, com ajuste da última parcela para R\$ 6.977,97 em razão do arredondamento.
- 8.5 O valor mensal total estimado da contratação é de R\$ 25.771,44, correspondente a R\$ 309.257,28 ao ano e a R\$ 1.546.286,20 no período de 60 (sessenta) meses, sem consideração de reajustes.
- 8.6 As duas parcelas possuem naturezas distintas e serão discriminadas em separado no contrato, no empenho, na liquidação e no documento fiscal ou de cobrança, vedada a apresentação de valor global indiferenciado.
- 8.7 As despesas condominiais e demais encargos acessórios, quando aplicáveis, possuem natureza estimativa e não integram o valor do aluguel para fins de reajuste contratual.

9. REAJUSTE

- 9.1 O valor da locação poderá ser reajustado após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data do orçamento estimado da contratação, utilizando-se 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.
- 9.2 Considera-se como data do orçamento estimado aquela constante no processo administrativo que fundamentou a formação do valor de referência (laudo mercadológico).
- 9.3 O reajuste dependerá de solicitação formal do LOCADOR e será formalizado por termo aditivo, observada a legislação vigente.
- 9.4 É vedada a concessão de reajuste em prazo inferior a 12 (doze) meses.
- 9.5 O reajuste incidirá exclusivamente sobre o valor da locação. A parcela de amortização das adaptações, por corresponder a custo já apurado, orçado e aceito, permanecerá fixa e irrevogável durante toda a sua incidência, sob pena de dupla remuneração do mesmo investimento.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

10. SANÇÕES

10.1 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 ensejem a rescisão 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.

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

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.

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

10.4 Constituem motivos para rescisão, 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.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

10.5 A aplicação de sanções será precedida de processo administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e da Lei nº 9.784/1999.

11. BENFEITORIAS

11.1 Da Autorização Prévia e Expressa

11.1.1 Qualquer benfeitoria ou adaptação que a Administração (LOCATÁRIA) 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.

11.1.2 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 da Administração.

11.2 Das Benfeitorias Necessárias

11.2.1 As benfeitorias necessárias, de responsabilidade do LOCADOR, deverão ser por ele executadas com a urgência que o caso exigir.

11.2.2 Caso o LOCADOR, regularmente notificado, não inicie a execução das benfeitorias necessárias no prazo fixado pela Administração, compatível com a urgência da intervenção, poderá a LOCATÁRIA 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.

11.3 Das Benfeitorias Úteis

11.3.1 As benfeitorias úteis, quando de interesse da Administração, só poderão ser executadas após a obtenção das autorizações previstas.

11.3.2 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.

11.4 Das Benfeitorias Voluptuárias

11.4.1 As benfeitorias voluptuárias que vierem a ser realizadas pela Administração, mediante as



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

devidas autorizações previstas, não serão indenizáveis em nenhuma hipótese, podendo a Administração retirá-las ao final da locação, desde que não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11.5 Da Incorporação e Renúncia ao Direito de Retenção

11.5.1 Salvo disposição expressa em contrário no ato de autorização previstas, todas as benfeitorias realizadas pela Administração aderem ao imóvel, renunciando a Administração ao direito de retenção do bem.

11.6 Das Adaptações Executadas pelo LOCADOR

- 11.6.1 As adaptações imprescindíveis à utilização do imóvel pela Administração serão executadas pelo LOCADOR, às suas expensas, com posterior ressarcimento por meio da parcela mensal de amortização prevista no capítulo da estimativa do valor da contratação, na forma do art. 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.
- 11.6.2 As adaptações compreendem, entre outras, a reconfiguração dos ambientes para implantação das salas administrativas e técnicas, a execução de divisórias, os ajustes de layout, as intervenções nas instalações elétricas, hidráulicas e de iluminação, a climatização, as esquadrias, a cobertura do terraço, as adequações de acessibilidade, o espaço de convivência, a copa e o jardim de inverno destinados ao apoio dos servidores e às ações de educação ambiental, e os equipamentos de prevenção e combate a incêndio.
- 11.6.3 Os quantitativos, os preços unitários e as especificações constantes do orçamento revisado integrarão o contrato na condição de anexo, vedada a execução de serviços não previstos sem prévio termo aditivo devidamente justificado e orçado.
- 11.6.4 O LOCADOR apresentará, antes da assinatura do contrato, cronograma físico-financeiro das intervenções, que integrará o ajuste, observado o prazo máximo de execução de [INDICAR PRAZO], contado da emissão da Ordem de Serviço.
- 11.6.5 São de responsabilidade exclusiva do LOCADOR a responsabilidade técnica pelas obras, com a correspondente Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica, a obtenção das licenças e aprovações cabíveis e a observância das normas de acessibilidade, de prevenção e combate a incêndio e de segurança do trabalho, sem ônus adicional para a Administração.
- 11.6.6 A execução será acompanhada por profissional habilitado designado pela Administração, procedendo-se ao recebimento provisório e, após verificação da conformidade com o



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

orçamento e o cronograma, ao recebimento definitivo, condição para o início do pagamento da parcela de amortização.

- 11.6.7 As chaves serão entregues após a conclusão das intervenções e o respectivo recebimento definitivo, prevalecendo esta disposição sobre o prazo previsto no capítulo da vigência, salvo deliberação expressa da Administração autorizando a ocupação antecipada ou parcial.
- 11.6.8 O LOCADOR responde pela solidez e pela segurança das intervenções executadas, bem como pela correção de vícios que venham a se manifestar durante a vigência contratual.

11.7 Dos Bens Móveis e da Incorporação Patrimonial

- 11.7.1 Os bens móveis integrantes das adaptações e custeados pela parcela de amortização, tais como os aparelhos condicionadores de ar, o mobiliário, as cortinas e os equipamentos de prevenção contra incêndio, e os demais itens removíveis sem dano ao imóvel, serão incorporados ao patrimônio da Fundação Cambirela do Meio Ambiente ao término da vigência contratual, independentemente de nova contraprestação.
- 11.7.2 A incorporação far-se-á mediante termo de transferência firmado pelas partes e avaliação por comissão designada pela Presidência da Fundação, seguindo-se o tombamento, a atribuição de número de patrimônio e o registro contábil, na forma dos arts. 94 a 96 da Lei nº 4.320/1964, das Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicadas ao Setor Público e do Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público.
- 11.7.3 No recebimento definitivo das intervenções, o LOCADOR entregará relação individualizada dos bens de que trata esta seção, com descrição, marca, modelo, número de série, quantidade e valor unitário, a qual integrará o contrato.
- 11.7.4 Durante a vigência contratual, os referidos bens permanecerão sob a propriedade do LOCADOR e serão objeto de controle auxiliar pela Administração, sem tombamento, vedada a substituição ou a retirada de qualquer item sem prévia anuência formal da LOCATÁRIA.
- 11.7.5 As benfeitorias que se incorporam fisicamente ao imóvel nele permanecerão ao término da locação e, uma vez integralmente amortizadas, não conferem ao LOCADOR direito a indenização, a retenção ou a qualquer pretensão ressarcitória adicional.
- 11.7.6 O LOCADOR declarará expressamente, no instrumento contratual, ciência e anuência quanto ao disposto nesta seção.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

12. DA VISTORIA E ENTREGA DAS CHAVES

- 12.1 Antes da assinatura do contrato será realizada vistoria técnica no imóvel, com elaboração de laudo circunstanciado.
- 12.2 A locação terá início na data da assinatura do contrato.
- 12.3 Ao término da vigência contratual será realizada vistoria final para verificação das condições do imóvel.
- 12.4 Concluídas as intervenções, será lavrado termo de recebimento provisório e, após verificação da conformidade com o orçamento e o cronograma, termo de recebimento definitivo, acompanhado de relatório fotográfico e da relação individualizada dos bens móveis.
- 12.5 Na vistoria final serão igualmente conferidos os bens móveis objeto de incorporação patrimonial, lavrando-se o respectivo termo de transferência.

13. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

13.1 Fiscal (is) do Contrato

- 13.1.1 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), para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato/ata, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.
- 13.1.2 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 anotará 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);
 - 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



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

13.1.3 A fiscalização do objeto do contrato será exercida por um servidor representante da Contratante, a ser designado por portaria da Presidência da FCAM.

13.1.4 Demais cláusulas de fiscalização do contrato encontram-se pormenorizadas no contrato.

13.2 Gestor (es) do Contrato

13.2.1 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 ultrapassarem a sua competência.

13.2.2 A gestão do contrato deverá ser acompanhada pelo(s) gestor(es), ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021), para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato/ata, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

- a) Apoio aos pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro e reajuste do contrato;
- b) Acompanhar a vigência dos contratos;
- c) Apoio nas eventuais alterações contratuais;
- d) Acompanhar a inserção dos dados referentes aos contratos administrativos no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);
- e) Outras atividades compatíveis com a função.

13.2.3 A gestão do objeto do contrato será exercida por um servidor representante da Contratante, a ser designado por portaria da Presidência da FCAM.

13.2.4 Demais cláusulas de gestão do contrato encontram-se pormenorizadas no contrato.

14. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR (PROPRIETÁRIO)

14.1 O LOCADOR declara estar ciente de que o imóvel objeto da locação enquadra-se na hipótese de isenção do IPTU e de taxa de lixo prevista no art. 424, inciso XV, da Lei Complementar nº 18/2002, durante a vigência do contrato celebrado com a Administração Pública.

14.2 Entregar o imóvel, na data acordada, em perfeito estado de conservação e funcionamento, juntamente com suas pertencas, apto à finalidade pública a que se destina, conforme especificações deste Termo de Referência, condição que será atestada por meio de Termo de Vistoria de Entrada assinado por ambas as partes.

14.3 Fornecer toda a documentação técnica pertinente ao imóvel, incluindo plantas baixas



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

(arquitetônica, elétrica e hidráulica), alvarás, Habite-se, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) válido e demais licenças aplicáveis.

- 14.4 Apresentar declaração de que o imóvel está livre e desembaraçado de ônus, débitos ou impedimentos jurídicos ou fáticos que possam comprometer a locação.
- 14.5 Garantir o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência contratual, nos termos do art. 566, II, da Lei nº 10.406/2002, resguardando a Administração contra turbações de terceiros.
- 14.6 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, nos termos do art. 568 da Lei nº 10.406/2002.
- 14.7 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.
- 14.8 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.
- 14.9 Assegurar que todas as instalações prediais (elétricas, hidráulicas, sanitárias, climatização, prevenção e combate a incêndio e rede lógica) estejam em pleno funcionamento e em conformidade com as normas técnicas vigentes, devendo as instalações elétricas suportar a carga total dos equipamentos utilizados, inclusive aparelhos de ar-condicionado em funcionamento simultâneo.
- 14.10 Entregar os sistemas prediais com laudo técnico que ateste sua adequação, segurança e funcionamento.
- 14.11 Manter vigente seguro predial contra incêndio e outros sinistros durante toda a vigência contratual.
- 14.12 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 rescisão.
- 14.13 Manter o imóvel regular perante os órgãos competentes, inclusive quanto à renovação do AVCB.
- 14.14 Observar a legislação aplicável, especialmente quanto às normas de acessibilidade, promovendo as adaptações necessárias quando exigidas.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

- 14.15 Fornecer recibo discriminado dos valores pagos.
- 14.16 Arcar com taxas de administração imobiliária ou intermediação, se houver.
- 14.17 Manter dados cadastrais atualizados e prestar esclarecimentos no prazo máximo de 48 horas.
- 14.18 Executar as adaptações relacionadas no orçamento revisado anexo ao contrato, nos prazos e condições do cronograma físico-financeiro aprovado, às suas expensas, com posterior amortização na forma pactuada.
- 14.19 Apresentar a Anotação ou o Registro de Responsabilidade Técnica das intervenções e obter as licenças e aprovações exigíveis.
- 14.20 Entregar, no recebimento definitivo, relação individualizada dos bens móveis integrantes das adaptações, para fins de controle patrimonial e posterior incorporação.
- 14.21 Anuir expressamente com a incorporação dos bens móveis ao patrimônio da Fundação ao término da vigência contratual, sem nova contraprestação.

15. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (ADMINISTRAÇÃO)

- 15.1 A Secretaria requerente ficará responsável por solicitar a isenção de IPTU e taxa de lixo junto a Secretaria de Fazenda.
- 15.2 Efetuar o pagamento do aluguel e das despesas condominiais ordinárias, na forma, prazo e condições estabelecidas na cláusula de "Critérios de Pagamento" deste instrumento;
- 15.3 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;
- 15.4 Utilizar o imóvel exclusivamente para o fim previsto no contrato, a instalação e o funcionamento de suas atividades institucionais, tratando-o com o mesmo cuidado como se seu fosse, conforme dispõe o art. 23, I e II, da Lei nº 8.245, de 1991;
- 15.5 Zelar pela conservação do imóvel, realizando a imediata reparação dos danos provocados por seus servidores, prepostos ou pelo público em geral, que não decorram do uso normal do bem;
- 15.6 Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, conforme art. 23, VI, da Lei nº 8.245, de 1991;
- 15.7 Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de responsabilidade deste, bem como eventuais turbações de



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

terceiros que se pretendam fundadas em direito.

- 15.8 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, para verificação do cumprimento das obrigações contratuais.
- 15.9 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do seu uso normal, condição a ser verificada por meio de um Termo de Vistoria de Saída, assinado por ambas as partes.

16. SUBCONTRATAÇÃO

- 16.1 O Município de Palhoça não aceitará, sob nenhum pretexto, a transferência de responsabilidade do objeto.

Palhoça/SC, 10 de agosto de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **ANESTOR PEDRO DENONI**
Data: 02/09/2026 15:08:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Anestor Pedro Denoni

Fundação Cambirela do Meio Ambiente – FCAM