



**ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL**

DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS,
SERVIÇOS DE ENGENHARIA E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 116/SELOS/PCSC/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

LOCATÁRIO

PCSC: 53771/2024
SIGEF N.º

ESTADO DE SANTA CATARINA, pessoa jurídica de direito público interno, representado neste ato pela **POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SANTA CATARINA/FUNDO DE MELHORIA DA POLÍCIA CIVIL**, com sede na Avenida Governador Ivo Silveira, n.º 1521, 5º andar, Torre B, Bairro Capoeiras, Florianópolis/SC - CEP 88.085-000, inscrito sob o CNPJ/MF 07.188.579/0001-07, neste ato representado pelo Diretor de Administração e Finanças, Delegado THIAGO DE FREITAS NOGUEIRA, a seguir denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

LOCADOR

AURORA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 52.495.742/0001-39, com sede na Rua Padre Agostinho, 246, Mercês, Curitiba/PR, CEP: 804.100-20, por procuração e contrato social constante no Anexo I, deste Instrumento. Representada neste ato por seu sócio administrador, PEDRO ALVARES DOS SANTOS, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 34503X/SESP-PR, inscrito no CPF/MF nº 002.547.469-34, residente e domiciliado na Rua Padre Agostinho, nº 246, apto. 702, Mercês, Curitiba, Paraná, CEP 80.410-020.

Por este instrumento particular, as partes qualificadas celebram de comum acordo o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS**, o qual obedecerá às disposições da legislação federal e estadual sobre a matéria e casos omissos, bem como às cláusulas e condições a seguir pactuadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – VINCULAÇÃO

O presente Contrato de Locação de Imóvel se vincula a **INEXIBILIDADE DE LOCAÇÃO n.º 116/SELOS/PCSC/2024** e à proposta do locador, conforme a Lei Federal nº 8.245/91, a Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações. Este contrato obedece, ainda, ao Decreto nº 1.640, de 13 de junho de 2018 e a Lei Estadual nº 17.456, de 10 de janeiro de 2018.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

Este contrato tem por objeto a locação de um galpão com parede de tijolos e coberto com telhas de zinco, com área construída de 1.138,91 m² e área total de 1.677,00 m², situado na Avenida Prefeito Paulo Bauer, nº 800, Itajaí – SC, matrícula nº 25.098 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Itajaí - SC
NÚMERO DA UNIDADE CONSUMIDORA DE ENERGIA: 30692748
NÚMERO DA MATRÍCULA DE ÁGUA: 44099-0



**ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL**

**DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS,
SERVIÇOS DE ENGENHARIA E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**

Parágrafo Primeiro – Considerando eventuais adaptações a serem realizadas, fica concedido o prazo de até 60 dias, a contar da data de assinatura do presente contrato, para que o **LOCADOR** efetue todas as adequações às Normas de Acessibilidade exigidas pelo Decreto Federal nº 5296/2004, Lei Estadual nº13971/2007, Lei Estadual nº 15.168/2010, Norma Técnica NBR 9050 (atualizada), bem como outras normas vigentes na data de assinatura deste.

CLÁUSULA TERCEIRA – DESTINAÇÃO

O imóvel destina-se ao funcionamento específico da **1ª DELEGACIA DE POLÍCIA DE ITAJAÍ, 2ª DELEGACIA DE POLÍCIA DE ITAJAÍ e a DELEGACIA DE PROTEÇÃO À CRIANÇA, ADOLESCENTE, MULHER E IDOSO DE ITAJAÍ – SC.**

CLÁUSULA QUARTA – PRAZO

O presente contrato terá efeitos a partir de sua assinatura, com vigência de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogado mediante Termo Aditivo, se for do interesse das partes, por igual período, sem prejuízo das disposições contidas no artigo 167, II, da Constituição Federal, nos artigos 34, 35 e 39 da Lei Federal nº 4.320, de 48 de março de 1964, Lei Federal nº 8.245/91, na Lei 14.133/2021 e suas alterações.

Em razão da regularização da metragem do imóvel, junto à Prefeitura de Itajaí (Protocolo nº 9475/2024), fica concedido o prazo de 06 (seis) meses, contados da assinatura do contrato, para regularização da mesma, podendo este ser prorrogado, desde que justificadamente pelo proprietário, à critério da Administração.

CLÁUSULA QUINTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste contrato está previsto no orçamento vigente e no exercício de 2024 desta Unidade Gestora, conforme segue:

Subação: 6753

Subelemento de despesa: 33.90.39.10

Fonte de recursos: 1.753.111.033

CLÁUSULA SEXTA - DADOS BANCÁRIOS DO LOCADOR

Para efetivar o pagamento o **LOCATÁRIO** efetuará o depósito na conta bancária de titularidade do **LOCADOR: AURORA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, conforme segue:

Nome do Banco: Itaú

Número do Banco: 341

Agência: 1538

Número da Conta Corrente: 99128-0

Parágrafo Único – indicando, o **LOCADOR**, conta bancária diferente do Banco do Brasil S.A., o depósito dar-se-á a *posteriori* em função da necessidade da sua transferência, cabendo a esse o pagamento dos emolumentos referentes à mencionada operação bancária.



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS,
SERVIÇOS DE ENGENHARIA E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

CLÁUSULA SÉTIMA - VALOR E REAJUSTAMENTO

O **LOCATÁRIO** obriga-se a pagar, mensalmente ao **LOCADOR**, ou ao seu procurador formalmente delegado, até o dia 30 (trinta) do mês subsequente ao vencimento, a importância de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), condicionado o início do pagamento do aluguel, água e energia elétrica à efetiva ocupação do imóvel, devidamente atestada pelo (a) Delegado (a) de Polícia responsável pela unidade policial, apurada mediante Laudo de Vistoria da Gerência de Edificações Técnicas, que ateste o cumprimento integral do Termo de Referência, para o período, sendo anualmente reajustado, de acordo com os índices oficiais do governo estadual, Portaria n.º 3.930 de 20 de setembro de 1995 e na falta deste, aplicar os índices oficiais do governo federal.

Parágrafo único – Para o cumprimento das obrigações estipuladas nesta cláusula, o **LOCATÁRIO** depositará na conta bancária de titularidade do **PROCURADOR DO LOCADOR** em instituição bancária indicada pelo mesmo, conforme cláusula anterior.

CLÁUSULA OITAVA – BENFEITORIAS

O **LOCATÁRIO** poderá fazer pequenas benfeitorias e adaptações nos imóveis, necessárias para o seu funcionamento e ao exercício de suas atividades, ficando proibidas as reformas, adaptações e ampliações, que demandem gastos elevados.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADE

O **LOCATÁRIO**, finalizado e não prorrogado o prazo contratual, obriga-se a devolver o imóvel nas condições em que o recebeu ou a ressarcir o locador com o valor necessário para a execução das reformas, a fim de possibilitar que o imóvel mantenha as características, conforme o LAUDO DE VISTORIA, assinado nesta data, excetuando-se as deteriorações decorrentes do seu uso normal. Fica impedido de sublocá-lo total ou parcialmente, sem prévia autorização do **LOCADOR** e em consonância com a SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO. Serão pagas pelo **LOCATÁRIO**, em outros elementos de despesas, as despesas ordinárias do condomínio, consumo de água, luz e limpeza, relacionadas com o objeto da locação. Obriga-se, o **LOCADOR**, ao atendimento das despesas relativas às taxas (inclusive taxas de lixo) e impostos que, por força de lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, e as de administração do imóvel referentes à intermediação, em cumprimento ao item 2.4.2 da IN n.º 12/SEA/2019. Também correrão por conta do **LOCADOR** as despesas com a manutenção preventiva e corretiva predial das instalações, inclusive as despesas com a manutenção preventiva e corretiva de piscina(s), caso o imóvel a(s) possua. Durante a vigência deste contrato o **LOCADOR** obriga-se a manter o imóvel com todas as condições de uso e habitação. Enquanto durar a locação, o **LOCATÁRIO** poderá defender a posse do imóvel em nome do proprietário. O **LOCADOR** responsabiliza-se pelo cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, no caso de venda ou transferência do imóvel a terceiros, bem como, obriga-se a manter durante toda a execução do contrato, em



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS,
SERVIÇOS DE ENGENHARIA E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

compatibilidade com as obrigações de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

CLÁUSULA DÉCIMA - INEXECUÇÃO E PENALIDADES

A inexecução total ou parcial do contrato pelo **LOCADOR** poderá importar nas penalidades seguintes:

- a) advertência, por escrito, quando constatadas pequenas irregularidades para as quais tenha concorrido;
- b) suspensão do direito de licitar e impedimento de contratar com a Administração, num prazo de até 02 (dois) anos dependendo da gravidade da falta;
- c) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar nos casos de faltas graves;
- d) na aplicação de penalidades serão admitidos os recursos estabelecidos em lei, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
- e) Parágrafo Único - A rescisão do contrato sujeita o **LOCADOR** à multa rescisória correspondente ao valor de 10% (dez por cento) do valor do saldo do contrato, corrigido na data da rescisão, pelos índices oficiais do governo federal (IPCA), Lei nº 14.133/2021, e suas alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – VALIDADE

O presente contrato somente produzirá seus efeitos jurídicos e legais depois de aprovado pela Secretaria de Estado da Administração e publicado no Diário Oficial do Estado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido nos casos seguintes:

- a) por ato unilateral e escrito do **LOCATÁRIO**, nas situações previstas na Lei Federal nº 8.245/91 e na Lei nº 14.133/2021, e suas alterações;
- b) amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, descabendo indenização a qualquer uma das partes, resguardando o interesse público;
- c) descumprimento, por parte do **LOCADOR**, das obrigações legais e ou contratuais, assegurando ao **LOCATÁRIO** o direito de rescindir o contrato, a qualquer tempo, independente de aviso, interpelação judicial e ou extrajudicial;
- d) judicialmente, nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CASOS OMISSOS

O presente contrato rege-se pelas disposições da Lei nº 14.133/2021, e suas alterações, pelos preceitos do Direito Público, aplicando-se, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e disposições do Direito Privado, em especial a Lei Federal nº 8.245/91. Os casos omissos serão resolvidos à luz da mencionada legislação, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do Direito.



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS,
SERVIÇOS DE ENGENHARIA E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS PRÁTICAS DE FRAUDE E CORRUPÇÃO

As partes, por seus agentes públicos ou por seus sócios, acionistas, administradores e colaboradores:

I – declaram que têm conhecimento das normas previstas na legislação, entre as quais nas Leis nºs 8.429/1992 e 12.846/2013, seus regulamentos e eventuais outras aplicáveis;

II – comprometem-se em não adotar práticas ou procedimentos que se enquadrem nas hipóteses previstas nas leis e regulamentos mencionados no inciso anterior e se comprometem em exigir o mesmo pelos terceiros por elas contratados;

III – comprometem-se em notificar à Controladoria-Geral do Estado qualquer irregularidade que tiverem conhecimento acerca da execução do Contrato;

IV - declaram que têm ciência que a violação de qualquer das obrigações previstas na Instrução Normativa conjunta CGE/SEA nº 01/2020, além de outras, é causa para a rescisão unilateral do contrato, sem prejuízo da cobrança das perdas e danos, inclusive danos potenciais, causados à parte inocente e das multas pactuadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – FORO

Para dirimir toda e qualquer questão, com origem neste Contrato, fica eleito o Foro da Comarca de Florianópolis, com renúncia de qualquer outro.

E, por estarem assim de comum acordo justos e contratados, depois de lido e o achado conforme, as partes nomeadas assinam o presente Contrato em 01 (uma) via, assinada digitalmente, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

LOCAL E DATA

ASSINATURAS

LOCADOR

LOCATÁRIO

Assinado Digitalmente

POLÍCIA CIVIL

Thiago de Freitas Nogueira

1ª TESTEMUNHA - NOME/RG/CIC

ASSINATURA

Assinado Digitalmente

2ª TESTEMUNHA - NOME/RG/CIC

ASSINATURA

Assinado Digitalmente



**ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL**

DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS,
SERVIÇOS DE ENGENHARIA E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

**ANEXO I
PROCURAÇÃO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL**

MANUTENÇÃO



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS,
SERVIÇOS DE ENGENHARIA E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

PROCURAÇÃO PARA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

OUTORGANTE: MARILENA ÁLVARES DOS SANTOS, brasileira, casada em regime de comunhão universal de bens, maior, portadora da Cédula de Identidade nº 408.564-7 SSP-PR e do CPF nº 445.212.199-34, residente e domiciliada na Rua Padre Agostinho, 246, Apartamento 702- Bairro Mercês- Curitiba-PR, nomela e constitui seu bastante procurador **OUTORGADO**, PEDRO ÁLVARES DOS SANTOS, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens, maior, portador da Cédula de Identidade nº 34503-8 SSP-PR e do CPF nº 002.547.469-34, residente e domiciliado na Rua Padre Agostinho, 246, Apartamento 702- Bairro Mercês- Curitiba-PR. Pelo presente instrumento particular de procuração a outorgante, nomela e constitui seu bastante procurador, a quem confere poderes especiais para gerir e administrar o Imóvel abaixo especificado, podendo ser praticados todos os atos necessários ao fiel desempenho do presente mandato, tais como, contratar, alterar, prorrogar, aditar e rescindir locações; escolher inquilinos e fiadores; vistoriar o Imóvel; receber aluguéis e passar os respectivos recibos; fazer executar e cumprir integralmente as cláusulas contratuais; receber e entregar as chaves do imóvel; realizar os reajustes legais do aluguel; ordenar toda e qualquer obra que se torne indispensável à conservação, à limpeza ou à segurança do imóvel; representar a Outorgante em quaisquer repartições públicas federais, estaduais e municipais; usar de toda e qualquer ação ou recursos judiciais em defesa dos direitos da outorgante, contratando para esse fim profissional habilitado de sua exclusiva escolha, sob reserva e sem quebra do presente mandato, para propor ação de despejos e executivas, requerendo citações, notificações, cientificações e intimações, bem como para transigir, prestar compromisso, receber e dar quitação, desistir, fazer acordos, embargar, sequestrar, arrematar e adjudicar, dando todos os seus atos como aprovados, independente de ratificação, inclusive os que, mesmo julgados não compreendidos neste mandato se tenham tornado necessários e prementes, podendo ainda, o outorgado, subestabelecer os poderes contidos neste Instrumento. Esta procuração tem validade indeterminada.

DADOS DO IMÓVEL: Imóvel localizado na Avenida Prefeito Paulo Bauer, 800- Itajaí-SC, Matrícula nº 25.09 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Itajaí-SC.

Itajaí-SC, 01 de agosto de 2024.

Marilena Álvares dos Santos

MARILENA ÁLVARES DOS SANTOS- OUTORGANTE

2ª TABULADO DE HOMAG E PROTESTOS DE ITAJÁ - SC
DEL ANNA CHRISTINA REIS RO NETO - TABULADO
Rua Laura Nader, 19 - Centro
Itajaí - SC - CEP 88321-000 - Fone: (47) 2215.2232

RECONHECIMENTO por VERDADEIRA (a) (s) firma(s) de:
MARILENA ÁLVARES DOS SANTOS

De Teste: *[Assinatura]* da verdade.

Itajaí-SC, 01/08/2024
1) Anna Christina Reis Ro Neto
2) Paulo Leonardo de Souza Gagli
3) Ben Tereza Vieira Aquilino
4) Leandra Lora Jurel
5) Jander Carlos Aguiar dos Santos

CNPJ: 066.02 - FUNDADA: 35 - ISS: 003, 02 Total: R\$17,80
Selo digital do Tabelião: HBU78780-4358



**ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL**

DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE OBRAS,
SERVIÇOS DE ENGENHARIA E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

**ANEXO II
CONTRATO SOCIAL**