



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES

INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 047/SELIC/PCSC/2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PCSC: 6774/2024
SIGEF N.º

LOCATÁRIO

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

HCB PARTICIPACAO E ADMINISTRACAO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 03.427.992/0001-26, com sede na Rua João Pinto, 30, Centro, Florianópolis/SC, neste ato representada por **Ibagy Imóveis Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 75.290.122/0001-69, com sede na Rua Santos Saraiva, nº 1083, Estreito, Florianópolis/SC, neste ato representada pela Sra. Manuella Ibagy, inscrita no CPF sob o nº 088.727.609-XX, e o e-mail para contato relacionamento@ibagy.com.br.

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 LICITAÇÃO n.º 047/SELIC/PCSC/2026** 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, Instrução Normativa 02/2023 e Lei Estadual 17.456/2018.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

Este contrato tem por objeto a locação imóvel registrado no Registro da Comarca Florianópolis, Número da matrícula do imóvel: 35371 Endereço completo do imóvel: Rua Tijucas, 72, Estreito, Florianópolis, SC. CEP. 88075-540 Área construída: 2.000 m² Área total do terreno: 1.540 m².
NÚMERO DA UNIDADE CONSUMIDORA DE ENERGIA: 27585256
NÚMERO DA MATRÍCULA DE ÁGUA: 2234718

CLÁUSULA TERCEIRA – DESTINAÇÃO

O imóvel destina-se ao funcionamento específico da **Delegacia de Polícia do Continente (DP Cap. Cont.)**, a **Delegacia de Combate ao Crime Organizado (DECRIM)**, a **Delegacia de Combate às Drogas (DECOD)** e a **Delegacia de Repressão a Roubos (DRR) da Capital –**



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES

Florianópolis.

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 até 10 (dez) anos, 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.

CLÁUSULA QUINTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste contrato está previsto no orçamento vigente e no exercício de 2026/2027/2028/2029/2030 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 da procuradora do LOCADOR **Ibagy Imóveis Ltda**, conforme segue:

Titular: **IBAGY IMÓVEIS LTDA** - CNPJ 75.290.122/0001-69

Nome do Banco: Banco do Brasil

Número do Banco: 001

Agência: 1386-2

Número da Conta Corrente: 101329-7

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.

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\$ 45.000,00 (quarenta e cinco 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.

O valor será 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, que leva em conta a média aritmética simples entre os índices INPC e IGP-DI, sem exceder a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) dos últimos 12 (doze) meses.



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES

Parágrafo único – Para o cumprimento das obrigações estipuladas nesta cláusula, o **LOCATÁRIO** depositará na conta bancária de titularidade 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 a Instrução Normativa 02/2023. 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 compatibilidade com as obrigações de habilitação e qualificação exigidos no processo.

OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD:

As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.

Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES

de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

O Contratado deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade estadual.

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.

A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES

Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos [na Lei nº 12.846, de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida [Lei \(art. 159\)](#).

Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022](#).

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.

Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no [artigo 137 da Lei nº 14.133/21](#), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Nesta hipótese, aplicam-se também os [artigos 138 e 139](#) da mesma Lei.

A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

- 1.1.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES

- 1.1.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- 1.1.3. Indenizações e multas.

A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório ([art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)). O prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços e de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro será de 90 (noventa) dias, contados do recebimento do pedido pela Contratante.

O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau ([art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).

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.

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES

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 – APLICAÇÃO DO DECRETO ESTADUAL Nº 129/SC/2023

De acordo com o Decreto Estadual n. 129/2023, os órgãos da Administração Pública Estadual Direta, os fundos, as autarquias e as fundações públicas do Estado de Santa Catarina, ao efetuarem pagamento à pessoa jurídica pelo fornecimento de bens ou pela prestação de serviços em geral, inclusive obras, ficam obrigados a proceder à retenção do imposto de renda (IR) com base na Instrução Normativa RFB n. 1.234/2012.

As retenções serão efetuadas sobre qualquer forma de pagamento, inclusive os que forem antecipados por conta de fornecimento de bens ou de prestação de serviços, para entrega futura.

Não se sujeitam à retenção do IR na fonte os pagamentos realizados nas hipóteses estabelecidas no artigo 4º, da Instrução Normativa RFB n. 1.234/2012.

Os prestadores de serviços e fornecedores de bens deverão, a partir da data estabelecida no *caput*, do artigo 1º, do Decreto Estadual n. 129/2023, emitir as notas fiscais, as faturas ou os recibos, em observância às regras de retenção dispostas na Instrução Normativa RFB n. 1.234/2012.

Os documentos de cobrança em desacordo com o previsto não serão aceitos para fins de liquidação de despesa.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

A gestão e a fiscalização do contrato serão realizadas, respectivamente, pelos servidores designados no Termo de Referência e Portaria da Autoridade competente, antes do início da execução contratual, em conformidade com as disposições contidas no artigo 117, da Lei n. 14.133/2021, e na Instrução Normativa SEA n. 11/2019.

Eventuais alterações dos gestores e fiscais do contrato serão realizadas por apostilamento ou portaria.

A fiscalização dos serviços pelo LOCATÁRIO não exclui nem reduz a completa responsabilidade do LOCADOR pela inobservância de qualquer obrigação assumida.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FORO



ESTADO DE SANTA CATARINA
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
GERÊNCIA DE LICITAÇÕES

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 <i>Assinado Digitalmente</i> POLÍCIA CIVIL Thiago de Freitas Nogueira	
1ª TESTEMUNHA - NOME/RG/CIC	ASSINATURA <i>Assinado Digitalmente</i>
2ª TESTEMUNHA - NOME/RG/CIC	ASSINATURA <i>Assinado Digitalmente</i>