



PREGÃO ELETRÔNICO Nº 01/2026-FMS

Processo Administrativo nº 10/2026-FMS

(decorrente do Chamamento Público nº 05/2026 e da Ata 14/2026)

Torna-se público que o MUNICÍPIO DE ARABUTÃ, pessoa jurídica de direito público interno, situado à Avenida Lauro Müller, nº 210, Centro, Arabutã/SC, CNPJ nº 95.995.221/0001-53, por meio do Fundo Municipal de Saúde, neste ato representado pelo Prefeito, Sr. Olguin Ricardo Metz, realizará licitação na modalidade PREGÃO, na forma ELETRÔNICA, do tipo MENOR PREÇO, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 3.695/2024 e demais disposições aplicáveis, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital e em seus Anexos.

DATAS E LOCAL DA SESSÃO PÚBLICA

Recebimento das Propostas: até às 08h30min do dia 17/08/2026.

Abertura e Julgamento das Propostas: às 09h00min do dia 17/08/2026.

Plataforma Eletrônica: <https://www.bnc.org.br>

1. DO OBJETO

1.1. O objeto da presente licitação é a locação de imóvel comercial não residencial urbano, destinado à instalação e ao funcionamento da Vigilância Sanitária do Município de Arabutã/SC, com área útil de 80m² (oitenta metros quadrados) a 100m² (cem metros quadrados), admitida variação técnica de até 5% (cinco por cento), conforme condições, especificações técnicas e funcionais estabelecidas neste Edital, no Termo de Referência (Anexo) e no Estudo Técnico Preliminar (Anexo), partes integrantes e indissociáveis deste instrumento.

Item	Descrição	Quantidade	Unidade	Preço Mensal Máximo Aceitável
01	Locação de imóvel comercial para instalação e funcionamento da Vigilância Sanitária Municipal	12 (renovável até 120)	MÊS	R\$ 2.696,00

1.2. Critério de julgamento: MENOR PREÇO (menor valor mensal do aluguel), conforme art. 34, inciso I, da Lei nº 14.133/2021. O valor estimado da contratação para o período inicial de 12 (doze) meses é de R\$ 32.352,00 (trinta e dois mil, trezentos e cinquenta e dois reais), admitindo-se como teto máximo o valor mensal de R\$ 2.696,00, correspondente ao limite de R\$ 26,96 por metro quadrado de área útil, fixado no mapa de preços que instrui o Estudo Técnico Preliminar.

1.3. As regras e condições referentes ao Contratante e à Contratada são as que constam da Minuta de Contrato (Anexo I) e do Termo de Referência (Anexo), partes integrantes e indissociáveis deste Edital, cuja aceitação integral é condição obrigatória para a participação no certame.

1.4. Dos Recursos Orçamentários e Financeiros



1.4.1. As despesas decorrentes da execução do objeto desta licitação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Fundo Municipal de Saúde de Arabutã para o exercício de 2026 e exercícios subsequentes, conforme a vigência contratual e suas prorrogações, nos termos da Requisição ao Compras n.º 28/2026 (Anexo), que instrui o presente processo.

Órgão	Unidade	Ação	Vínculo	Subelemento	Centro de Custo
09 – Fundo Municipal de Saúde	1 – Fundo Municipal de Saúde	2057 – Vigilância Sanitária	150010020001 – Recursos não vinculados de Impostos – Saúde	33390361500000000000 – Locação de imóveis	09.001.005 – Vigilância Sanitária

2. DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

2.1. Poderão participar deste Pregão pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, proprietárias de imóveis localizados na área urbana do Município de Arabutã/SC, previamente credenciadas no Portal <https://www.bnc.org.br>, sendo o credenciamento condição indispensável para a participação.

2.2. O licitante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances.

2.3. É de responsabilidade do licitante conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no sistema e mantê-los atualizados.

2.4. Dos Impedimentos

Não poderão disputar esta licitação:

- a) aquele que não atenda às condições deste Edital e seus Anexos, em especial os requisitos obrigatórios do imóvel fixados no Termo de Referência (Anexo);
- b) pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar em decorrência de sanção vigente (Suspensão ou Declaração de Inidoneidade);
- c) aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação, fiscalização ou gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;
- d) agente público do órgão ou entidade licitante, na forma do art. 9º da Lei n.º 14.133/2021;
- e) empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei n.º 6.404/1976, concorrendo entre si no mesmo item.

2.5. DA VEDAÇÃO A CONSÓRCIO: Não será admitida a participação de proponentes reunidos em consórcio, tratando-se de objeto singular e indivisível (locação de um único imóvel), nos termos do art. 15 da Lei n.º 14.133/2021.

3. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

3.1. Na presente licitação, a fase de habilitação sucederá as fases de apresentação de propostas e lances e de julgamento (art. 17 da Lei n.º 14.133/2021).

3.2. Os licitantes encaminharão, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, a proposta com o valor mensal do aluguel, até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.



3.2.1. Os documentos de habilitação exigidos neste Edital — constantes, cumulativamente, do item 1 do Anexo I do Edital de Chamamento Público n.º 05/2026 e do item 4.4 do Termo de Referência retificado (Anexo), que se complementam — deverão ser inseridos no sistema eletrônico concomitantemente à proposta, ficando seu acesso restrito e sigiloso até o encerramento da fase de lances, quando serão tornados públicos apenas os documentos do licitante provisoriamente vencedor.

3.3. No cadastramento da proposta inicial, o licitante declarará, em campo próprio do sistema, sob as penas da lei, que:

- a) está ciente e concorda com as condições contidas no Edital e seus Anexos;
- b) o imóvel ofertado é de sua propriedade ou posse legítima, encontra-se livre de ônus, gravames ou impedimentos que inviabilizem sua locação à Administração Pública;
- c) o imóvel atende integralmente às normas de acessibilidade (NBR 9.050/2015), às exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina e aos padrões técnicos das concessionárias locais de energia, água e telefonia/dados;
- d) cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos no instrumento convocatório;
- e) compromete-se à conclusão de eventuais pequenas adequações de leiaute em prazo não superior a 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do contrato.

3.4. A falsidade das declarações de que tratam os itens anteriores sujeitará o licitante às sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021 e neste Edital.

3.5. Os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta e os documentos de habilitação anteriormente inseridos no sistema, até a abertura da sessão pública.

4. DO PREENCHIMENTO DA PROPOSTA

4.1. O licitante deverá enviar sua proposta mediante o preenchimento, no sistema eletrônico, dos seguintes campos obrigatórios:

- a) valor mensal do aluguel, com duas casas decimais;
- b) endereço completo e dados de matrícula do imóvel;
- c) área total e área útil/privativa do imóvel;
- d) discriminação sumária do leiaute interno ofertado (recepção, salas, copa/cozinha, banheiro acessível).

4.2. O licitante deverá respeitar rigorosamente o Preço Mensal Máximo Aceitável de R\$ 2.696,00, definido no Termo de Referência (Anexo), sob pena de desclassificação imediata (art. 59, III, da Lei n.º 14.133/2021).

4.3. A proposta de preços deverá ser completa e abrangente. No valor mensal proposto deverão estar inclusos todos os tributos incidentes sobre a locação, eventuais taxas de administração imobiliária e o custo do seguro predial exigido no item 4.3 do Termo de Referência, não sendo aceita reivindicação posterior de pagamento adicional sob alegação de erro ou omissão na composição de custos.

4.4. O prazo de validade da proposta não será inferior a 60 (sessenta) dias, a contar da data de abertura da sessão pública.

4.5. Todas as especificações do imóvel contidas na proposta vinculam o licitante. A apresentação da proposta implica a aceitação de que o imóvel deverá estar disponível para ocupação imediata após a formalização do contrato, não se admitindo reformas estruturais, ampliações ou adaptações significativas, ressalvadas pequenas adequações de leiaute na forma do Termo de Referência.

4.6. O descumprimento das regras de formação de preços, especialmente a constatação de sobrepreço, ensejará a responsabilização do licitante perante o Tribunal de Contas do



Estado de Santa Catarina (TCE/SC) e a aplicação das sanções previstas na Lei n.º 14.133/2021 e no Decreto Municipal n.º 3.696/2024.

5. DA ABERTURA DA SESSÃO, LANCES E JULGAMENTO

5.1. A abertura da presente licitação dar-se-á automaticamente em sessão pública, por meio do sistema eletrônico, na data, horário e local indicados neste Edital.

5.2. O Pregoeiro verificará as propostas apresentadas, desclassificando, preliminarmente, aquelas que não estejam em conformidade com os requisitos estabelecidos neste Edital e no Termo de Referência — em especial a área útil fora da faixa de 80m² a 105m² (considerada a variação técnica de 5%) e a composição funcional mínima exigida — ou que contenham vícios insanáveis.

5.2.1. Será desclassificada a proposta que identifique o licitante antes do encerramento da fase de lances, em observância ao princípio do sigilo das propostas.

5.3. Será adotado o MODO DE DISPUTA ABERTO, em que os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, com prorrogações, conforme art. 56, inciso I, da Lei n.º 14.133/2021.

5.4. O lance deverá ser ofertado pelo valor mensal do aluguel, sempre inferior ao último lance registrado pelo próprio licitante. A etapa de lances terá duração inicial de 10 (dez) minutos, prorrogável automaticamente por 2 (dois) minutos a cada novo lance registrado nos últimos 2 (dois) minutos do período.

5.5. Caso persista empate real entre propostas, o critério de desempate será o estabelecido no art. 60 da Lei n.º 14.133/2021 e, em último caso, sorteio eletrônico.

5.6. Definido o resultado do julgamento, o Pregoeiro deverá negociar condições mais vantajosas com o primeiro colocado, por meio do sistema eletrônico, visando a redução do preço, mesmo que a proposta já esteja abaixo do valor máximo aceitável (art. 61 da Lei n.º 14.133/2021), devendo a proposta final negociada ser enviada no prazo de 2 (duas) horas.

5.7. No caso de desconexão do Pregoeiro por tempo superior a 10 (dez) minutos, a sessão será suspensa e reiniciada somente após 24 horas.

6. DA FASE DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

6.1. Verificação de Situação Cadastral ("Ficha Limpa")

Antes de analisar o preço, o Pregoeiro verificará se o proponente classificado em primeiro lugar está apto a contratar com o Poder Público, mediante consulta ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) e ao Sistema de Cadastro de Fornecedores do TCE/SC, estendendo-se a consulta, quando pessoa física, ao próprio proponente.

6.2. Análise do Preço e da Proposta

6.2.1. Aceitabilidade do Preço: o valor mensal proposto não poderá ser superior ao Preço Mensal Máximo Aceitável fixado no Edital, sob pena de desclassificação sem negociação posterior, salvo aceite de redução na sessão (art. 59, III, da Lei n.º 14.133/2021).

6.2.2. Erros de Planilha: erros de cálculo simples poderão ser corrigidos pelo Pregoeiro ou pelo proponente no prazo de saneamento, desde que não aumentem o valor total da proposta.

6.3. Análise Técnica da Proposta

A verificação técnica será documental e, quando necessário, complementada por vistoria in loco: o Pregoeiro ou a Equipe de Apoio analisará a matrícula do imóvel, o Habite-se, a planta ou leiaute apresentado e a documentação comprobatória de atendimento às normas de acessibilidade (NBR 9.050/2015) e às exigências do Corpo de Bombeiros Militar de



Santa Catarina, para verificar o atendimento à área útil mínima e máxima, à composição funcional mínima (recepção, três salas independentes, copa/cozinha, banheiro acessível) e à disponibilidade imediata para ocupação, conforme item 4 do Termo de Referência (Anexo). Imóvel em desacordo com o Termo de Referência ensejará a desclassificação da proposta.

6.4. Motivos para Desclassificação

A proposta será desclassificada se:

- a) conter vícios insanáveis;
- b) não obedecer às especificações técnicas do Termo de Referência, notadamente quanto à área útil (fora da faixa de 80m² a 105m²) ou à composição funcional mínima;
- c) apresentar preço acima do máximo ou manifestamente inexequível;
- d) identificar o licitante antes do encerramento da fase de lances.

6.5. Diligência

Em caso de dúvida sobre a veracidade de algum documento ou sobre as características do imóvel, o Pregoeiro poderá suspender a sessão e solicitar vistoria ou diligência in loco antes de declarar o vencedor, sem ônus para a Administração.

7. DA FASE DE HABILITAÇÃO

7.1. Os documentos previstos, cumulativamente, no item 1 do Anexo I do Edital de Chamamento Público n.º 05/2026 e no item 4.4 do Termo de Referência retificado (Anexo), necessários e suficientes para demonstrar a regularidade do imóvel ofertado e a capacidade do licitante de contratar com a Administração, serão exigidos para fins de habilitação, nos termos dos arts. 62 a 70 da Lei n.º 14.133/2021, compreendendo habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista e documentação específica do imóvel, na forma detalhada nos referidos documentos, que integram este Edital, no rol usual de habilitação jurídica, fiscal e trabalhista, a saber:

- ✓ matrícula atualizada do imóvel (prazo não superior a 30 dias);
- ✓ documentos pessoais do proprietário (ou de seus sócios/representantes legais, quando pessoa jurídica);
- ✓ certidão negativa de débitos municipais (Fazenda de Arabutã);
- ✓ Certificado de Regularidade do FGTS;
- ✓ Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- ✓ Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; prova de regularidade perante as Fazendas Estadual e Municipal;
- ✓ contrato social ou ato constitutivo, quando couber; e
- ✓ declaração de inexistência de impedimento para contratar com a Administração Pública.

7.2. Os documentos exigidos para fins de habilitação poderão ser apresentados em original ou por cópia.

7.3. Os documentos exigidos para fins de habilitação poderão ser substituídos por registro cadastral emitido pela Administração Municipal, desde que o registro tenha sido feito em obediência ao disposto na Lei n.º 14.133/2021.

7.4. Será verificado se o licitante apresentou declaração de que atende aos requisitos de habilitação, e o declarante responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei (art. 63, I, da Lei n.º 14.133/2021).

7.5. A habilitação será verificada por meio da conferência dos documentos inseridos em campo próprio do Portal <https://www.bnc.org.br>.



7.6. Nos termos do art. 63 da Lei n.º 14.133/2021, serão exigidas as declarações unificadas constantes do Anexo II deste Edital.

7.7. A verificação pelo(a) Pregoeiro(a), em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões, constitui meio legal de prova para fins de habilitação, prevalecendo sobre documentos físicos eventualmente desatualizados.

7.8. Os documentos exigidos para habilitação deverão ser enviados por meio do sistema, em formato digital, no prazo de 02 (duas) horas, prorrogável por igual período, contado da solicitação do(a) Pregoeiro(a).

7.9. Na hipótese de o licitante não atender às exigências para habilitação, o(a) Pregoeiro(a) examinará a proposta subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda a este Edital.

7.10. A comprovação de regularidade fiscal e trabalhista das microempresas e das empresas de pequeno porte somente será exigida para efeito de contratação, e não como condição para participação na licitação, nos termos dos arts. 42 e 43 da Lei Complementar n.º 123/2006, concedido prazo de 5 (cinco) dias úteis, prorrogável por igual período, para regularização.

7.11. A habilitação compreenderá, ainda, a verificação da compatibilidade do imóvel ofertado com os requisitos técnicos e de leilante exigidos no item 4 do Termo de Referência (Anexo), sem prejuízo de vistoria técnica final previamente à assinatura do contrato, nos termos do item 9.2 deste Edital.

7.12. Na análise dos documentos, o Pregoeiro poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, sendo vedada a inclusão de documento novo que deveria constar originariamente da proposta e que não tenha sido apresentado.

8. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

8.1. A fase recursal é única e ocorre após o término da fase de habilitação e declaração do vencedor pelo Pregoeiro. Não cabem recursos durante a fase de lances.

8.2. Qualquer licitante que deseje recorrer deve manifestar sua intenção imediata e motivadamente em campo próprio do sistema eletrônico, durante a sessão pública, no prazo mínimo de 10 (dez) minutos concedido pelo Pregoeiro, sob pena de decadência do direito de recurso.

8.3. Aceita a intenção de recurso, o licitante recorrente terá 3 (três) dias úteis para apresentar as razões, e os demais licitantes ficarão automaticamente intimados para apresentar contrarrazões em igual prazo.

8.4. O recurso será dirigido ao Pregoeiro, que poderá reconsiderar sua decisão em 3 (três) dias úteis ou encaminhá-lo ao Prefeito, que decidirá em até 10 (dez) dias úteis.

8.5. O recurso terá efeito suspensivo, ficando o processo "congelado" até a decisão da autoridade competente.

9. DA HOMOLOGAÇÃO, CONTRATAÇÃO, VIGÊNCIA E REAJUSTE

9.1. Homologado o resultado da licitação, o licitante vencedor será convocado para assinar o Termo de Contrato no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021.

9.2. Das Condições Suspensivas – Requisitos para Assinatura

Como condição indispensável para a assinatura do instrumento contratual, o adjudicatário deverá apresentar:

a) apólice de seguro predial com cobertura mínima contra incêndio, explosão e demais riscos compatíveis com a natureza do imóvel;



- b) certidões de regularidade fiscal válidas, caso as apresentadas na habilitação tenham vencido;
- c) disponibilização do imóvel para vistoria final da fiscalização, confirmando a área, o leiaute e a disponibilidade imediata declarados na proposta.

9.3. Da Vigência Contratual e Prorrogação

9.3.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura.

9.3.2. A vigência poderá ser prorrogada por sucessivos períodos de 12 (doze) meses, até o limite máximo de 120 (cento e vinte) meses, nos termos do art. 105, c/c art. 107, da Lei n.º 14.133/2021, desde que demonstrada a vantajosidade da contratação e a manutenção do interesse público.

9.3.3. Os efeitos financeiros do contrato terão início somente a partir da entrega definitiva do imóvel, mediante lavratura de Termo de Vistoria e de Recebimento Definitivo firmado por ambas as partes.

9.4. Do Reajuste de Preços

O valor do aluguel será reajustado, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano contado da data de assinatura do contrato ou do último reajuste, mediante a aplicação do IPCA/IBGE, formalizado por simples apostilamento, em conformidade com o Decreto Municipal n.º 3.648/2024, dispensada a celebração de Termo Aditivo (art. 136, inciso I, da Lei n.º 14.133/2021).

9.5. O extrato do contrato e seus aditamentos serão divulgados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), como condição indispensável à sua eficácia (art. 94 da Lei n.º 14.133/2021).

10. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Comete infração administrativa, nos termos do art. 155 da Lei n.º 14.133/2021, o licitante ou contratado que praticar as condutas ali descritas, sujeito às sanções de advertência, multa (moratória de 0,5% ao dia, limitada a 30 dias; compensatória de 0,5% a 30% sobre o valor total do contrato), impedimento de licitar e contratar pelo prazo de até 3 (três) anos, e declaração de inidoneidade pelo prazo de 3 a 6 anos, nos termos dos arts. 155 a 163 da Lei n.º 14.133/2021.

10.2. A apuração da responsabilidade seguirá o rito da Lei n.º 14.133/2021 e do Decreto Municipal n.º 3.696/2024, conduzido pela Comissão Punitiva Permanente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

11. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO E DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

11.1. Qualquer pessoa é parte legítima para solicitar esclarecimentos ou impugnar este Edital, mediante pedido enviado eletronicamente no sistema <https://www.bnc.org.br>, até 3 (três) dias úteis antes da data fixada para abertura da sessão pública.

11.2. O Pregoeiro responderá aos pedidos no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à abertura do certame.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A presente licitação decorre do resultado do Chamamento Público n.º 05/2026 (prospecção do mercado imobiliário), consolidado na Ata 14/2026, de 24/07/2026, que evidenciou a existência de mais de um imóvel apto a atender à necessidade administrativa, caracterizando a viabilidade de competição e determinando a adoção da modalidade Pregão Eletrônico, nos termos do item 8.4, Hipótese 2, do Termo de Referência retificado (Anexo).



12.2. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público (Formalismo Moderado).

12.3. O Edital, o Termo de Referência, o Estudo Técnico Preliminar e os demais Anexos são documentos complementares e vinculativos, devendo o licitante considerar as informações e exigências constantes em todos eles.

12.4. A homologação do resultado desta licitação não implicará direito subjetivo à contratação imediata, mantendo-se a discricionariedade da Administração quanto ao momento oportuno para a assinatura do contrato, respeitada a validade da proposta.

12.5. Fica eleito o Foro da Comarca de Ipumirim – SC para dirimir quaisquer litígios oriundos desta licitação e dos contratos dela resultantes que não puderem ser resolvidos pela via administrativa, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja (art. 92, § 1º, da Lei n.º 14.133/2021).

13. DOS ANEXOS

Integram este Edital, para todos os fins e efeitos de direito, os seguintes Anexos:

Anexo I – Minuta de Contrato de Locação de Imóvel;

Anexo II – Modelo de Declaração Unificada;

Anexo III – Modelo de Proposta de Preço;

Arabutã/SC, 30 de julho de 2026.

Olguin Ricardo Metz
Prefeito – Município de Arabutã/SC



ANEXO I – MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CONTRATO N.º ____/2026

MUNICÍPIO DE ARABUTÃ, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o n.º 95.995.221/0001-53, com sede na Avenida Lauro Müller, n.º 210, Centro, Arabutã/SC, CEP 89735-000, neste ato representado por seu Prefeito, Sr. Olguin Ricardo Metz, doravante denominado LOCATÁRIO, e, de outro lado, _____, [qualificação completa — nacionalidade, profissão, estado civil, CPF/CNPJ, endereço], doravante denominado(a) LOCADOR(A), CONSIDERANDO o resultado do Pregão Eletrônico n.º ____/2026, constante do Processo Administrativo n.º ____/2026, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, que se regerá pela Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, pela Lei Federal n.º 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), no que for compatível com o regime de direito público, e pelo Decreto Municipal n.º 3.695/2024, mediante as cláusulas e condições a seguir estabelecidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

- 1.1. O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel situado em _____, inscrito na matrícula n.º _____ junto ao ____º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de _____, com área útil de _____ m², com suas benfeitorias e instalações, de propriedade de _____.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1. O imóvel objeto deste contrato destina-se exclusivamente à instalação e ao funcionamento da Vigilância Sanitária do Município de Arabutã/SC.
- 2.2. Por razões de interesse público, devidamente justificadas no processo administrativo, o LOCATÁRIO poderá alterar a finalidade de uso do imóvel, desde que compatível com as características do bem, o que será formalizado por meio de Termo Aditivo, sem que isso implique direito a indenização ou rescisão por parte do(a) LOCADOR(A).

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VINCULAÇÃO AO PROCESSO

- 3.1. Fazem parte integrante deste contrato, independentemente de transcrição, todos os documentos que compõem o Processo Administrativo n.º ____/2026, em especial o Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência (retificado), o Edital de Pregão Eletrônico n.º ____/2026 e seus Anexos, e a proposta vencedora.

CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

- 4.1. O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por sucessivos períodos de 12 (doze) meses, mediante Termo Aditivo, até o limite máximo de 120 (cento e vinte) meses, nos termos do art. 105, c/c art. 107, da Lei n.º 14.133/2021.
- 4.2. Cada prorrogação ficará condicionada, cumulativamente: (i) à manutenção do interesse público na locação; (ii) à comprovação da vantajosidade econômica da contratação frente aos preços então praticados no mercado imobiliário local, mediante pesquisa de preços atualizada; (iii) à existência de dotação orçamentária para o exercício correspondente; e (iv) à manutenção, pelo(a) LOCADOR(A), de todas as condições de habilitação e regularidade fiscal, trabalhista e documental exigidas na licitação, inclusive a validade do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e a conformidade com as normas de acessibilidade (NBR 9.050/2015).



4.3. Previamente a cada prorrogação, o fiscal do contrato elaborará relatório de vistoria técnica atestando a manutenção das condições de uso e de adequação do imóvel às necessidades da Vigilância Sanitária, o qual instruirá o respectivo Termo Aditivo.

4.4. O(A) LOCADOR(A) que não tiver interesse na prorrogação deverá notificar o LOCATÁRIO por escrito com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência em curso, sob pena de presunção de concordância com a prorrogação, caso o LOCATÁRIO manifeste interesse em prorrogar.

4.5. É vedada a extinção unilateral do contrato por iniciativa do(a) LOCADOR(A) durante o prazo de vigência em curso, ressalvadas as hipóteses de descumprimento contratual pelo LOCATÁRIO ou de acordo entre as partes, de modo a resguardar a continuidade do serviço público essencial de vigilância sanitária.

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR, PAGAMENTO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. O valor mensal da locação é de R\$ _____
(_____), totalizando R\$ _____
(_____) para o período inicial de 12 (doze) meses.

5.2. O pagamento será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento de cada parcela, mediante Ordem de Pagamento em conta bancária de titularidade do(a) LOCADOR(A), a ser formalmente indicada.

5.3. O pagamento fica condicionado à apresentação de recibo discriminado, vedada a quitação genérica, e ao atesto do fiscal do contrato quanto à efetiva disponibilização e regular utilização do imóvel no período correspondente.

5.4. As despesas decorrentes deste contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária: Órgão 09 – Fundo Municipal de Saúde; Unidade 1; Ação 2057 – Vigilância Sanitária; Vínculo 150010020001 – Recursos não vinculados de Impostos – Saúde; Subelemento 33390361500000000000 – Locação de imóveis, conforme Requisição ao Compras n.º 28/2026.

5.5. Para os exercícios financeiros subsequentes abrangidos por eventual prorrogação, o LOCATÁRIO indicará dotação orçamentária específica, consignada na respectiva Lei Orçamentária Anual, nos termos do art. 105 da Lei n.º 14.133/2021, ficando a eficácia de cada prorrogação condicionada a essa disponibilidade.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

6.1. O valor do aluguel será reajustado anualmente, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano contado da data de assinatura do contrato ou do último reajuste, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, formalizado por simples apostilamento, em conformidade com o Decreto Municipal n.º 3.648/2024.

6.2. O reajuste deverá ser requerido pelo(a) LOCADOR(A) com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data-base, sob pena de preclusão do direito relativo ao período correspondente, sem prejuízo de seu pleito em data-base subsequente.

6.3. Caso a variação do IPCA, ao longo dos 120 (cento e vinte) meses de vigência potencial do contrato, resulte em valor manifestamente desproporcional aos preços médios de mercado para imóveis de características semelhantes na região, qualquer das partes poderá provocar a revisão do valor locatício, mediante prévia pesquisa de preços, sem prejuízo da periodicidade mínima anual do reajuste.

6.4. O reajuste previsto nesta cláusula (previsível/inflacionário) não se confunde com o Reequilíbrio Econômico-Financeiro (álea extraordinária), que poderá ser pleiteado a



qualquer tempo, desde que comprovada a ocorrência de fato imprevisível ou previsível de consequências incalculáveis que onere excessivamente o contrato, nos termos do art. 124, II, "d", da Lei n.º 14.133/2021.

6.5. Caso o IPCA seja extinto, será utilizado o índice oficial que vier a substituí-lo, conforme legislação superveniente ou ato normativo municipal.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

7.1. São obrigações do LOCATÁRIO:

- a) pagar pontualmente o aluguel e os demais encargos assumidos neste contrato;
- b) utilizar o imóvel exclusivamente para o fim pactuado (Vigilância Sanitária), mantendo-o em boas condições de limpeza, higiene e conservação;
- c) assumir o pagamento das despesas ordinárias de consumo de energia elétrica, água, esgoto, internet e telefonia durante a vigência do contrato;
- d) levar imediatamente ao conhecimento do(a) LOCADOR(A) o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de responsabilidade deste(a);
- e) permitir a vistoria do imóvel pelo(a) LOCADOR(A), mediante prévio agendamento;
- f) restituir o imóvel, ao final da locação, no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal, conforme laudo de vistoria inicial;
- g) designar fiscal para o acompanhamento e a gestão do contrato, nos termos do art. 117 da Lei n.º 14.133/2021;
- h) publicar o extrato deste contrato e de seus aditivos no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

7.2. São obrigações do(a) LOCADOR(A):

- a) entregar o imóvel ao LOCATÁRIO em plenas condições de uso e apto a servir ao fim a que se destina;
- b) garantir, durante toda a vigência do contrato e suas eventuais prorrogações, o uso pacífico e ininterrupto do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO de eventuais turbações de terceiros;
- c) responder por vícios ou defeitos ocultos anteriores à locação, inclusive estruturais;
- d) responder por todas as obrigações tributárias incidentes sobre a propriedade do imóvel, como IPTU e taxas, salvo disposição em contrário formalizada em Termo Aditivo;
- e) manter a regularidade fiscal, trabalhista e cadastral durante toda a vigência do contrato e suas prorrogações, sob pena das sanções previstas na Cláusula Décima;
- f) manter válido e renovado, às suas expensas, o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) do imóvel, sempre que a legislação estadual exigir sua renovação periódica, apresentando cópia atualizada ao fiscal do contrato;
- g) manter o imóvel em conformidade com as normas de acessibilidade (NBR 9.050/2015) durante toda a execução contratual;
- h) não promover, sem prévia anuência do LOCATÁRIO, qualquer alteração na estrutura, na forma ou na destinação do imóvel que comprometa seu uso pela Vigilância Sanitária.

CLÁUSULA OITAVA – DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E DANOS

8.1. O(A) LOCADOR(A) se obriga a contratar e manter o imóvel segurado contra riscos de incêndio, explosão e demais sinistros compatíveis com a natureza do imóvel, durante toda a vigência do contrato, incluindo suas prorrogações, apresentando a respectiva apólice à Administração antes da assinatura do contrato e a cada renovação.

8.2. O custo do prêmio do seguro é de responsabilidade exclusiva do(a) LOCADOR(A), estando já compreendido no valor mensal do aluguel ofertado na licitação, nos termos do



item 4.3 do Termo de Referência (Anexo IV) e do item 4.3 do Edital de Pregão Eletrônico n.º ____/2026, não cabendo ao LOCATÁRIO qualquer reembolso, pagamento direto à seguradora ou encargo adicional a esse título.

8.3. A apólice de seguro deverá ser apresentada ao fiscal do contrato no início da vigência e a cada renovação, sob pena de retenção do pagamento do aluguel até a regularização.

8.4. A ausência de comprovação da manutenção do seguro sujeitará o(a) LOCADOR(A) às sanções previstas na Cláusula Décima Terceira, sem prejuízo da retenção de que trata o item 8.3.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS

9.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não previamente autorizadas, serão indenizáveis pelo(a) LOCADOR(A) e conferem ao LOCATÁRIO o direito de retenção, sempre que a ausência de sua execução comprometer a utilização do imóvel ou a continuidade dos serviços de Vigilância Sanitária, nos termos do art. 578 do Código Civil.

9.2. As benfeitorias úteis, quando previamente autorizadas pelo(a) LOCADOR(A), serão igualmente indenizáveis e ensejam direito de retenção, na forma do art. 35 da Lei n.º 8.245/1991; na impossibilidade de obtenção de prévia anuência, faculta-se ao LOCATÁRIO sua execução sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado, sem prejuízo de posterior negociação quanto à indenização.

9.3. As benfeitorias voluptuárias somente serão indenizáveis mediante prévia concordância expressa do(a) LOCADOR(A); inexistindo tal concordância, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO ao término da locação, desde que sua retirada não comprometa a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

10.1. Este contrato permanecerá em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei n.º 8.245/1991, ficando desde já autorizada sua averbação na matrícula do imóvel junto ao Registro de Imóveis competente, de modo a garantir a continuidade da locação perante eventual novo proprietário.

10.2. O(A) LOCADOR(A) obriga-se a notificar o LOCATÁRIO, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, de qualquer intenção de alienar, gravar com ônus real ou de qualquer forma transferir a propriedade do imóvel, assegurado ao Município de Arabutã, nos termos do art. 27 da Lei n.º 8.245/1991, o direito de preferência para aquisição, em igualdade de condições com terceiros.

10.3. A alienação do imóvel a terceiros não implicará, por si só, motivo para rescisão do contrato, devendo o(a) novo(a) proprietário(a) suceder o(a) LOCADOR(A) em todos os direitos e obrigações aqui pactuados, até o termo final da vigência contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA SUCESSÃO E DE ALTERAÇÕES NA TITULARIDADE

11.1. Em caso de falecimento do(a) LOCADOR(A), o contrato será sub-rogado aos seus herdeiros ou sucessores legais, que deverão apresentar, no prazo de 60 (sessenta) dias, a documentação comprobatória da sucessão, sem prejuízo da continuidade da locação e da regularidade dos pagamentos devidos.

11.2. O(A) LOCADOR(A) deverá comunicar ao LOCATÁRIO, no prazo de 15 (quinze) dias, qualquer constituição de hipoteca, penhora, arresto ou outro ônus real sobre o imóvel, sem



prejuízo da vigência do contrato e da garantia de uso pacífico assegurada na Cláusula Sétima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1. A execução deste contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado por Portaria, conforme determina o art. 117 da Lei n.º 14.133/2021.

12.2. Ao fiscal do contrato compete anotar todas as ocorrências em registro próprio, determinar a regularização de falhas, atestar a execução do objeto para fins de pagamento e verificar, a cada prorrogação, a manutenção das condições de habilitação, a validade do AVCB e a conformidade com as normas de acessibilidade, comunicando à autoridade superior qualquer descumprimento contratual.

12.3. A fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade do(a) LOCADOR(A) por quaisquer irregularidades, inclusive perante terceiros, decorrentes de vícios redibitórios ou de imperfeições técnicas do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas neste contrato sujeitará a parte infratora às sanções previstas no Capítulo II, Título IV, da Lei n.º 14.133/2021 e no Decreto Municipal n.º 3.696/2024, garantido o direito à prévia defesa.

13.2. Pela inexecução total ou parcial do contrato, o LOCATÁRIO poderá aplicar ao(à) LOCADOR(A) as seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso no cumprimento de obrigação, até o limite de 30 (trinta) dias;
- c) multa de 10% (dez por cento) a 30% (trinta por cento) sobre o valor anual do contrato em caso de inexecução total ou parcial grave;
- d) impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até 3 (três) anos;
- e) declaração de inidoneidade, nas hipóteses do art. 156, § 5º, da Lei n.º 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

14.1. O presente contrato poderá ser extinto pelo LOCATÁRIO ou por acordo entre as partes, nas hipóteses previstas no art. 137 da Lei n.º 14.133/2021, sem que caiba ao(à) LOCADOR(A) direito a qualquer indenização, exceto pelo período já usufruído.

14.2. Nos casos de impossibilidade de ocupação do imóvel por incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato imediatamente rescindido, sem multa, desde que não tenha concorrido para a situação.

14.3. Ressalvadas as hipóteses do item 4.5 (vedação à extinção unilateral do(a) LOCADOR(A) por conveniência) e as previstas nesta cláusula, a extinção antecipada por qualquer das partes observará prazo de notificação prévia não inferior a 90 (noventa) dias, de modo a assegurar a transição ordenada dos serviços da Vigilância Sanitária para eventual novo espaço.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICAÇÃO

15.1. Caberá ao LOCATÁRIO providenciar a publicação do extrato deste contrato e de seus aditivos no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), condição indispensável à sua eficácia, nos termos do art. 94 da Lei n.º 14.133/2021.



CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Ipumirim/SC para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

16.2. E, por estarem justas e acordadas, as partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Arabutã/SC, ____ de _____ de 2026.

LOCATÁRIO:

Olguin Ricardo Metz – Prefeito de Arabutã

LOCADOR(A):

Testemunhas:

1) _____

2) _____



ANEXO II – MODELO DE DECLARAÇÃO UNIFICADA

[NOME COMPLETO DO PROPONENTE], [pessoa física/jurídica], inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o n.º ____-____-____ / ____-____-____, com endereço em _____, DECLARA, sob as penas da lei, para fins de participação no Pregão Eletrônico n.º ____/2026, promovido pelo Município de Arabutã/SC, que:

a) o imóvel ofertado é de sua propriedade ou posse legítima, encontrando-se livre de ônus, gravames, hipotecas ou impedimentos de qualquer natureza que possam inviabilizar sua locação à Administração Pública;

b) atende integralmente aos requisitos de habilitação e às especificações técnicas definidos no Edital e em seus Anexos, respondendo pela veracidade das informações prestadas;

c) não se enquadra em nenhuma das restrições de participação previstas no art. 14 da Lei n.º 14.133/2021, nem possui registro no CEIS ou no CNEP;

d) não possui, em seu quadro societário ou entre seus representantes, cônjuge, companheiro(a) ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o 3º grau, de agente público do Município de Arabutã com atribuições relacionadas a este processo;

e) compromete-se a contratar e manter vigente, durante toda a execução contratual, seguro predial com cobertura mínima contra incêndio, explosão e demais riscos compatíveis com a natureza do imóvel;

f) está ciente das condições estabelecidas neste Edital e no Termo de Referência, e as aceita integralmente.

Por ser expressão da verdade, firma a presente.

_____, ____ de _____ de 2026.

[Nome do Proponente ou Representante Legal]



ANEXO III – MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO

OBJETO: Locação de imóvel comercial destinado à instalação e ao funcionamento da Vigilância Sanitária do Município de Arabutã/SC

Campo	Preenchimento
Nome/Razão Social	
CNPJ/CPF	
Endereço completo e matrícula do imóvel	
Área total e área útil/privativa (m²)	
Valor mensal do aluguel (R\$)	
Valor anual estimado — 12 meses (R\$)	
Prazo de entrega do imóvel (dias, máx. 60)	
Validade da proposta (dias, mín. 60)	

Declaro que o valor ora ofertado compreende todas as despesas diretas e indiretas relacionadas ao objeto, tais como tributos, seguros, taxas e demais encargos incidentes, não cabendo qualquer acréscimo posterior em razão de expectativa inflacionária.

_____, ____ de _____ de 2026.

Assinatura do proponente ou representante legal