



**INEXIGÊNCIA DE LICITAÇÃO N. 005/2025 -FMAS
PROCESSO ADMINISTRATIVO N. 035/2025 - FMAS**

I – OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM 234 M², SITUADO NA RUA PORTO ALEGRE, Nº 825, CENTRO, CAMBORIÚ/SC. DESTINADO A SEDE DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL. CONFORME ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E TERMO DE REFERÊNCIA.

II – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

Artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021.

III - JUSTIFICATIVA:

A demanda em análise refere-se ao processo de locação de imóvel para instalação da Sede da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social, sendo que a atual estrutura não comporta adequadamente os setores e o número de servidores contratados para o devido atendimento as demandas administrativas decorrentes. Não possui sala adequada para reuniões, sendo a acústica inadequada, não possuindo local para o almoxarifado de materias de expediente e limpeza. Dessa forma é necessário poder ofertar um local em que se possa dar continuidade aos serviços prestados, atendimentos dos funcionários e da população quando necessário. Tendo em vista que o Município não possui em seu patrimônio espaço que atenda as necessidades específicas.

Desta forma, faz-se imprescindível a realização contratualização de novo imóvel para a acomodação da Sede da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social para assim oferecer condições adequadas de trabalho aos servidores que atendem no mesmo.

IV - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

O imóvel dispõe de aproximadamente uma área total de 234,00m², este deverá atender as seguintes necessidades e exigências:

a)Apresentar um sistema racional de execução, permitindo mudanças de uso e reformas, oferecer soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança, bem como a estabilidade predial, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico, deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas;

b)Oferecer iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme os parâmetros mínimos dispostos na legislação;

c)Atender ao preconizado na Norma NBR 9050, com a disponibilização de um conjunto de alternativas de acesso à edificação aos espaços públicos integrados que atendam às necessidades de pessoas com diferentes dificuldades de locomoção e que ofereçam condições de utilização com segurança e autonomia, como, por exemplo, a existência de rampas de acesso com declividades adequadas, sanitários adequadamente adaptados para portadores de necessidades especiais, entre outros;

d)Estar situado em boa localização na Cidade de Camboriú;

e)Ser atendido pela rede de transporte público regular da Cidade de Camboriú;

f)Localizar-se próximo ou de fácil acesso as principais redes de órgãos ligados a instituição, de modo que seja econômica e tecnicamente viável;

g)Deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais e Estaduais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar, bem como apresentar o respectivo habite-se;

h)Os elementos construtivos e componentes físicos que integram a identificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial da Cidade de Camboriú/SC;

i)Deverão ser apresentados pelo locador, no mínimo, os seguintes documentos pertinentes:

1 Documentação do imóvel:

1.1 Certidão do Imóvel ou Escritura.

2 Documentos pertinentes a habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista:

1.1CNPJ, Contrato Social e suas alterações;



Certidões Negativas de Débito.

V - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica (e-mail) para esse fim.

O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

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

Para o objeto em questão, faz-se necessária a elaboração de instrumento contratual. Considerando que o processo licitatório, a Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social definiu o Diretor de Departamento da Assistência Social como fiscal do contrato, que até o momento é o servidor:

Servidor: Anderson de Sena

CPF: 003.994.179-58

Cargo: Diretor de Departamento da Assistência Social

Fica designado o Secretário(a) de Desenvolvimento e Assistência Social como Gestor do contrato.

Para o objeto ora contratado, será elaborado o documento de instrumento contratual, o mesmo deverá ser contrato renovável conforme o estabelecido pela Lei Federal nº 14.133/2021.

VI - CRITÉRIOS DE PAGAMENTO:

As medições serão efetuadas por meio de valor cheio, considerando, para fins de emissão da Liquidação, o mês de 31 (trinta e um) dias.

VII - VALOR DA CONTRATAÇÃO:

O valor da contratação é de R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais) mensais, sendo o valor anual da locação R\$ 114.000,00 (Cento e quatorze mil reais).

VIII- ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Serão disponibilizados recursos inerentes a Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social, através das

dotações orçamentárias: Ação: 2048

Referência: 213

Modalidade de Aplicação: 3.33.90.39.10

Camboriú, 20 de maio de 2025.

LEONEL ARCANGELO PAVAN
Prefeito Municipal

ADRIANE MUSSI BRANDÃO HUSCHER
Secretária de Desenvolvimento e Assistência Social



ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - Nº 012/2025

Conforme previsto no inciso XX, do artigo 6º, e § 1º inciso XI do artigo 18, da Lei Federal nº 14.133/2021, Estudo Técnico Preliminar: documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação. O estudo técnico preliminar deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A demanda em análise refere-se ao processo de locação de imóvel para instalação da Sede da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social, sendo que a atual estrutura não comporta adequadamente os setores e o número de servidores contratados para o devido atendimento às demandas administrativas decorrentes. Não possui sala adequada para reuniões, sendo a acústica inadequada, não possuindo local para o almoxarifado de materiais de expediente e limpeza. Dessa forma é necessário poder ofertar um local em que se possa dar continuidade aos serviços prestados, atendimentos dos funcionários e da população quando necessário.

Tendo em vista que o Município não possui em seu patrimônio espaço que atenda às necessidades específicas.

Desta forma, faz-se imprescindível a realização contratualização de novo imóvel para a acomodação da Sede da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social para assim oferecer condições adequadas de trabalho aos servidores que atendem no mesmo.

Por fim, os serviços de natureza continuada, pois sua interrupção pode comprometer a continuidade das atividades da administração, e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro, visto que sua manutenção contínua é imprescindível, uma vez que está voltado para o funcionamento das rotinas administrativas do Órgão, devendo vigorar por no mínimo 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, limitado a 120 (cento e vinte) meses, na forma do art. 107 da Lei nº 14.133 de 2021, que (...) “Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal.”

II – DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Considerando o ETP, o plano de contratação está disponível em <https://camboriu.sc.gov.br/plano-de-contratacao-anual-2025-municipio-de-camboriu/>, o objeto em questão encontra-se previsto no referido documento, demonstrando dessa forma, o alinhamento com o planejamento da Administração. A contratação está prevista no Item/Sequência: 61 - Elemento de Despesa 3.3.90.39.10 - Locação de Imóveis.

III – REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

O imóvel dispõe de aproximadamente uma área total de 234,00m², este deverá atender às seguintes necessidades e exigências:

a) Apresentar um sistema racional de execução, permitindo mudanças de uso e reformas, oferecer soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança, bem como a estabilidade predial, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico, deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas;

b) Oferecer iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme os parâmetros mínimos dispostos na legislação;

c) Atender ao preconizado na Norma NBR 9050, com a disponibilização de um conjunto de alternativas de acesso à edificação aos espaços públicos integrados que atendam às necessidades de pessoas com diferentes dificuldades de locomoção e que ofereçam condições de utilização com segurança e autonomia, como, por exemplo, a existência de rampas de acesso com declividades adequadas, sanitários adequadamente adaptados para portadores de necessidades especiais, entre outros;

d) Estar situado em boa localização na Cidade de Camboriú;

e) Ser atendido pela rede de transporte público regular da Cidade de Camboriú;

Localizar-se próximo ou de fácil acesso às principais redes de órgãos ligados à instituição, de modo que seja econômica e tecnicamente viável;

f) Deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais e Estaduais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar, bem como apresentar o respectivo habite-se;

g) Os elementos construtivos e componentes físicos que integram a identificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial da Cidade de Camboriú/SC;



h) Deverão ser apresentados pelo locador, no mínimo, os seguintes documentos pertinentes:

1 Documentação do imóvel:

1.1 Certidão do Imóvel ou Escritura.

2 Documentos pertinentes a habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista:

1.1 CNPJ, Contrato Social e suas alterações;

1.2 Certidões Negativas de Débito.

IV - ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

A estimativa da contratação é de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado até os limites estabelecidos em Lei.

V - LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

A Instrução Normativa 05/2017, do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, no Art. 24, Inc VI, define a necessidade de realização de pesquisa de preços nos estudos preliminares para aquisição de bens e contratação de serviços em geral nos processos licitatórios.

Assim sendo, será realizada pesquisa de preços junto a imobiliárias para obtenção de valores de imóveis comerciais no Centro de Camboriú, segue abaixo os orçamentos (em anexo):

- Samantha ADM de Imóveis LTDA - aproximadamente 234m² - R\$ 9.500,00 - documento original
- Leonardo Procópio da Silva - aproximadamente 234m² - R\$ 9.900,00 - documento original
- Jocelane Schuler da Silveira - aproximadamente 234m² - R\$ 9.800,00 - documento original
- Viva Real - aproximadamente 160m² - R\$ 8.800,00 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-camboriu-160m2-aluguel-RS8800-id-2793691316/> (metragem da sala inferior ao objeto deste ETP)
- Viva Real - aproximadamente 175m² - R\$ 9.000,00 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-camboriu-160m2-aluguel-RS8800-id-2793691316/> (metragem da sala inferior ao objeto deste ETP)

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

a) **Aquisição** - No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

b) **Locação** - No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

VI - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando que o imóvel objeto do presente ETP, não necessitará de adequações, uma vez que o contratado disponibilizará o mesmo com todas as adequações necessários ao pronto funcionamento da Sede da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social, e também a manutenção, ficou fixado o valor de R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais) mensais, reajustados após 12 (doze) meses de acordo com o IPCA.

VII - SOLUÇÃO COMO UM TODO

Com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o imóvel com as adequações necessárias que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade, e proximidade para as pessoas que buscam o atendimento.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos



termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

VIII - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

IX - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e servidores públicos;
- b) Garantir estrutura para as realizações de reuniões necessárias com a equipe;
- c) Garantir local adequado para o armazenamento, gestão e controle de materiais de expediente, manutenção e limpeza.

X – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades.

XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não existem contratações correlatas ou interdependentes ao objeto fruto deste Estudo Técnico Preliminar.

XII - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Não se aplica.

XIII - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Considera-se viável o prosseguimento dos atos administrativos a fim de que ocorra a contratação do objeto deste ETP, garantindo assim a continuidade dos serviços administrativos da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social.

XIV - PLANEJAMENTO

Michelle França Lira - Setor de Compras

Camboriú, 20 de maio de 2025.

ADRIANE MUSSI BRANDÃO HUSCHER
Secretária de Desenvolvimento e Assistência Social



ANEXO II

TERMO DE REFERÊNCIA

Inexigibilidade para Locação de Imóvel Destinado a Sede da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social

Conforme previsto no inciso XXIII, do artigo 6º, e § 1º do artigo 40, da Lei Federal n.º 14.133/2021, Termo de Referência é o documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos:

1 – OBJETO

Locação de imóvel destinado a Sede da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social, que atenda as necessidades precípuas da Administração Pública.

2 - FUNDAMENTAÇÃO

Conforme previsto no inciso XXIII, do artigo 6º, Capítulo III da Lei Federal n.º 14.133/2021, e de Acordo com o Decreto Municipal de Camboriú 4.048 de 2022, quanto da exigência de Termo de Referência.

Salientamos que a Administração não possui outro imóvel próprio que atenda às necessidades requeridas. Assim a busca do imóvel se fundamenta no que rege a Lei 14.133, que dispõe sobre a inexigência de licitação na locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração.

Neste sentido após identificado o imóvel com o perfil, característica e dimensão adequadas, optou-se, dentre os atualmente ofertados no mercado imobiliário de Camboriú, pelo imóvel, sendo uma Sala Comercial, localizado a Rua Porto Alegre, nº 825, Centro - Camboriú/SC.

O referido imóvel possui área de aproximadamente 234,00 m², cujo preço mensal de locação perfaz a quantia de R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais).

A referida escolha levou em consideração o estudo de mercado em regiões aproximadas, o valor do metro quadrado encontra-se dentro dos valores praticados no mercado.

Com esta locação pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social, devendo-se garantir que:

a. O locador disponibilize o imóvel no ato da assinatura do referido contrato, atendendo às necessidades da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social, conforme características previstas no presente Termo de Referência;

b. O locador efetue manutenções corretivas relacionadas a edificação, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei do inquilinato).

c. A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações não serão permitidas;

d. Os tipos de equipamentos e mobiliários deverão ser ajustados entre locador e locatário a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social.

3 - SOLUÇÃO COMO UM TODO

Com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o imóvel com as adequações necessárias que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade, e proximidade para as pessoas que buscam o atendimento.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.



4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel dispõe de aproximadamente uma área total de 234,00m², justificando o atendimento da metragem necessária indicada no item III deste Termo de Referência.

O imóvel deverá atender as seguintes necessidades e exigências:

- i) Apresentar um sistema racional de execução, permitindo mudanças de uso e reformas, oferecer soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança, bem como a estabilidade predial, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico, deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas;
- j) Oferecer iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme os parâmetros mínimos dispostos na legislação;
- k) Atender ao preconizado na Norma NBR 9050, com a disponibilização de um conjunto de alternativas de acesso à edificação aos espaços públicos integrados que atendam às necessidades de pessoas com diferentes dificuldades de locomoção e que ofereçam condições de utilização com segurança e autonomia, como, por exemplo, a existência de rampas de acesso com declividades adequadas, sanitários adequadamente adaptados para portadores de necessidades especiais, entre outros;
- l) Estar situado em boa localização na Cidade de Camboriú;
- m) Ser atendido pela rede de transporte público regular da Cidade de Camboriú;
- n) Localizar-se próximo ou de fácil acesso as principais redes de órgãos ligados a instituição, de modo que seja econômica e tecnicamente viável;
- o) Deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais e Estaduais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar, bem como apresentar o respectivo habite-se;
- p) Os elementos construtivos e componentes físicos que integram a identificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial da Cidade de Camboriú/SC;
- q) Deverão ser apresentados pelo locador, no mínimo, os seguintes documentos pertinentes:
 - 1 Documentação do imóvel:
 - 1.1 Certidão do Imóvel ou Escritura.
 - 2 Documentos pertinentes a habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista:
 - 1.3 CNPJ, Contrato Social e suas alterações;
 - 1.4 Certidões Negativas de Débito.

5 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

O valor mensal do aluguel começará a ser pago somente após o recebimento do imóvel, com as adequações necessárias.

As despesas de energia elétrica e água/esgoto, são de responsabilidade do Locatário e serão assumidas após o recebimento do imóvel.

A locação deve incluir os seguros, bombas, gerador, ar condicionados, portas, cancelas e portões, extintores de incêndio, água/esgoto e energia elétrica das áreas comuns, taxas e licenças junto aos órgãos competentes e demais despesas da área comum e para manutenção do perfeito funcionamento do imóvel.

Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subseqüentes.

Caso o Locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.



O prazo de vigência do contrato será de 120 (cento e vinte) meses, a partir da data da sua assinatura, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, nos termos da Lei 14.133.

Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, ficando desde já autorizada a Locatária a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do Locador.

1 - CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

1.1. INFRAESTRUTURAS: O imóvel deverá estar adaptado com divisórias com forros, conforme Anexo I - Projeto Realocação da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social, deste Termo de Referência. Nas salas individuais, nos gabinetes e nas recepções deverão estar disponíveis conjuntos completos de tomadas de energia elétrica e instalações de rede de cabeamento estruturado para telefonia e dados. O conjunto deve ser composto por, no mínimo, 5 (cinco) pontos de energia elétrica com tensão de 220V, um ponto de telefonia, com uma tomada para conector tipo RJ 45, e um ponto lógico (dados) com uma tomada para conector do tipo RJ 45. A rede elétrica deve ser atendida com equipamentos e componentes (estabilizadores de voltagem, quadros de distribuição, disjuntores, cabos e etc), nas quantidades e capacidades adequadas ao perfeito funcionamento da rede elétrica a eles associada. As instalações também devem seguir e obedecer, no que for aplicável, as normas correspondentes, bem como as demais que se apliquem.

1.2. ILUMINAÇÃO: A iluminação artificial deverá seguir a norma NBR 5413, com um nível de iluminação de 500 lux nas áreas onde contenham estações de trabalho.

1.3. CLIMATIZAÇÃO: O edifício deverá contar com estrutura para comportar condicionadores de ar, ou outro sistema passivo ou ativo, com características de distribuição, com capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes, nas diversas épocas do ano, conforme determinado pelas normas técnicas. Ficará a cargo do locador a manutenção preventiva e corretiva de acordo com as normas aplicáveis.

1.4. BANHEIROS E OUTRAS DEPENDÊNCIAS: A edificação deverá possuir no mínimo 04 (quatro) banheiros, vasos sanitários nos banheiros masculinos e vasos sanitários nos banheiros femininos em atendimento as normas vigentes. Sendo pelo menos 01 (um) banheiro acessível a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Deverão também ser assegurados espaços para o funcionamento de copa, depósito, salas de atendimento e recepção.

1.5. MEDIDORES DE ENERGIA, ÁGUA E GÁS: O imóvel deverá contar com medidores independentes de consumo de eletricidade, de água e de gás, quando for o caso, permitindo a individualização e racionalização do consumo.

1.6. VAGAS DE ESTACIONAMENTO: Deverão ser asseguradas e dimensionadas de acordo com os ângulos das vagas em relação ao eixo da circulação conforme parâmetros mínimos constantes das normas atinentes ao assunto, respeitando as vagas destinadas a idosos e PCDs.

2. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

2.1. Manter, durante toda vigência do futuro contrato, o imóvel segurado, entregando cópia da apólice ao gestor do contrato a ser indicado pela administração;

2.2. Disponibilizar o imóvel a partir da assinatura do contrato, em conformidade com os requisitos do Item 5 - 1. Características Específicas, deste Termo de Referência;

2.3. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

2.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.5. Pagar as despesas entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

- a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade da edificação;



- d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

2.6. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo Locatário ou seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

2.7. Somente após a aquiescência do Locatário, o Locador poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, a manter o prazo contratual.

2.8. Cumprir os prazos de entrega determinados neste Termo de Referência.

3. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

3.1. O Locatário se obriga a destinar o imóvel, objeto do futuro contrato, exclusivamente ao funcionamento das atividades da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do Locador;

3.2. Proceder ao reparo e manutenção quando necessários em todos os equipamentos da rede elétrica, cabeamento estruturado e rede de dados e voz;

3.3. Arcar com as despesas relativas ao fornecimento de água tratada e energia elétrica;

3.4. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.5. Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

3.6. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;

3.7. Efetuar os pagamentos nas datas e prazos estipulados em contrato;

3.8. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante do Locador, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

3.9. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por meio do Fiscal e Gestor do Contrato, exigindo seu fiel e total cumprimento;

3.10. Notificar, formal e tempestivamente, o Locador sobre irregularidades observadas.

4. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatária, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/91, e o art. 578, do Código Civil.

4.2. A Locatária fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

4.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela Locatária, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios. No caso de construção de mezanino, findado o contrato de locação o mesmo ficará como benfeitoria para o imóvel.

4.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pela Locatária, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

5. DO PRAZO



5.1. O prazo para entrega do imóvel será de até 45 dias após a assinatura do contrato.

6 – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica (e-mail) para esse fim.

O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

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

Para o objeto em questão, faz-se necessária a elaboração de instrumento contratual. Considerando que o processo licitatório, a Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social definiu o Diretor de Departamento da Assistência Social como fiscal do contrato, que até o momento é o servidor:

Servidor: Anderson de Sena

CPF: 003.994.179-58

Cargo: Diretor de Departamento da Assistência Social

Fica designado o Secretário(a) de Desenvolvimento e Assistência Social como Gestor do contrato.

Para o objeto ora contratado, será elaborado o documento de instrumento contratual, o mesmo deverá ser contrato renovável conforme o estabelecido pela Lei Federal nº 14.133/2021.

7 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

As medições serão efetuadas por meio de valor mensal, considerando, para fins de emissão da Liquidação, o mês de 31 (trinta e um dias).

8 – VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor mensal da contratação será de R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), totalizando o valor anual de R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais).

9 – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas oriundas da presente contratação ocorrerá por meio da:

Ação: 2048 - Manutenção das Atividades do Fundo de Desenvolvimento e Assistência Social

Vínculo: 150070000000

10 – ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

Locação de imóvel destinado a Sede da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social,

11 – LOCAL DE ENTREGA

Trata-se de funeral completo e cremação, sendo que não cabe local de entrega, pois o serviço será prestado na sede da própria contratada. Sala comercial, localizado a Rua Porto Alegre, nº 825 - Centro - Camboriú/SC, com área de aproximadamente 234,00m².

12 – GARANTIA, MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A garantia da execução, manutenção e assistência do objeto está descrito no Estudo Técnico Preliminar e nos itens constantes neste Termo de Referência.

Camboriú, 20 de Maio de 2025.

ADRIANE MUSSI BRANDÃO HUSCHER
Secretária de Desenvolvimento e Assistência Social

Departamento de Compras e Licitações
Rua Getúlio Vargas, nº 77, Centro – Camboriú/SC – CEP: 88.340-347T
telefone: (47) 3365-9500



ANEXO III

ATA DE REUNIÃO DE ABERTURA E JULGAMENTO DE PROCESSO LICITATÓRIO

OBJETO DA LICITAÇÃO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM 234 M², SITUADO NA RUA PORTO ALEGRE, Nº 825, CENTRO, CAMBORIÚ/SC. DESTINADO A SEDE DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL. CONFORME ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E TERMO DE REFERÊNCIA.

Ao dia 20 (vinte) de maio de 2025 às 13:00 horas, na sala de Licitações do Departamento de Compras e licitações, reuniram-se os membros da comissão de licitação, designada pela Portaria 1115/2025, para assinarem as documentações e as propostas recebidas referentes ao Processo Licitatório 035/2025, licitação 005/2025, na modalidade Inexigibilidade.

Após análise, a comissão emitiu o seguinte parecer:

PARECER DA COMISSÃO:

ABERTA A SESSÃO PÚBLICA, REUNIDOS OS MEMBROS DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO, DESIGNADA PELA PORTARIA Nº 1115/2025, CONSTATOU - SE QUE DE ACORDO 74, DA LEI 14.133/2021, INCISO V, TRATANDO-SE DE INEXIGÊNCIA LICITATÓRIA, TENDO EM VISTA QUE O LOCADOR CUMPRIU AS CONDIÇÕES SOLICITADAS PELA SECRETARIA DE SAÚDE, JULGAMOS PROCEDENTE À CONTRATAÇÃO DA EMPRESA **SAMANTHA ADM DE IMÓVEIS LTDA**. DECLARAMOS VENCEDORA DO PROCESSO LICITATÓRIO. ENCAMINHEM-SE COM URGÊNCIA OS AUTOS O EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL PARA HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO. PUBLIQUE-SE NOS TERMOS DA LEI DE LICITAÇÕES DA LEI 14.133/2021. NADA MAIS.

Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião de julgamento, da qual foi assinada a presente ata pelos membros da Comissão.

Camboriú, 20 de maio de 2025.

ALINE SANTOS RODRIGUES

Comissão de Contratação

SILVIOIRÃ DOS SANTOS

Comissão de Contratação

DANIELA PRISCILA SILVERO BORBA

Comissão de Contratação

PAULO CESAR PEREIRA

Comissão de Contratação

PEDRO FILIPI BERNARDES JACINTO

Comissão de Contratação



**ANEXO IV
MINUTA CONTRATUAL**

CONTRATO Nº XXX/2025 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM 234 M², SITUADO NA RUA PORTO ALEGRE, Nº 825, CENTRO, CAMBORIÚ/SC. DESTINADO A SEDE DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL. CONFORME ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E TERMO DE REFERÊNCIA.

INEXIGÊNCIA LICITATÓRIA Nº. 005/2025 - FMAS

Aos XX (XXXX) dias do mês de Maio do ano de 2025 (dois mil e vinte e cinco) o Município de Camboriú, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Rua Getúlio Vargas, 77, Centro, Camboriú/SC, CNPJ/MF 83 102 293/0001-45, doravante denominado **LOCATÁRIO**, representado neste ato pelo Prefeito Municipal, Sr. Sr. **LEONEL ARCANGELO PAVAN**, portador da Cédula de identidade e CPF nº 291.507.289-20, residente na Rua Paulo José Lorenzetti, 16.000 - Caetés, Cidade de Camboriú - SC, e a empresa **SAMANTHA ADM DE IMÓVEIS LTDA**, doravante denominada de **LOCADORA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.963.265/0001-38, situada à Rua Luiz Vieira dos Santos, nº 200, Centro, Cep 88.340-395, Camboriú/SC, celebram este termo de Contrato, em conformidade com o **Processo Licitatório nº 035/2025 - INEXIGÊNCIA LICITATÓRIA Nº. 005/2025 - FMAS** de 20 (vinte) de maio de 2025, em observância às disposições da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, mediante cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM 234 M², SITUADO NA RUA PORTO ALEGRE, Nº 825, CENTRO, CAMBORIÚ/SC. DESTINADO A SEDE DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL.**

1 - CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

A demanda em análise refere-se ao processo de locação de imóvel para instalação da Sede da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social, sendo que a atual estrutura não comporta adequadamente os setores e o número de servidores contratados para o devido atendimento as demandas administrativas decorrentes. Não possui sala adequada para reuniões, sendo a acústica inadequada, não possuindo local para o almoxarifado de materiais de expediente e limpeza. Dessa forma é necessário poder ofertar um local em que se possa dar continuidade aos serviços prestados, atendimentos dos funcionários e da população quando necessário. Tendo em vista que o Município não possui em seu patrimônio espaço que atenda as necessidades específicas.

Desta forma, faz-se imprescindível a realização contratualização de novo imóvel para a acomodação da Sede da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social para assim oferecer condições adequadas de trabalho aos servidores que atendem no mesmo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR DO ALUGUEL

2.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 9.500,00 (Nove mil e quinhentos reais), perfazendo o valor total de R\$ 114.000,00 (Cento e quatorze mil reais).

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PAGAMENTO

3.1. As medições serão efetuadas por meio de valor mensal, considerando, para fins de emissão da Liquidação, o mês de 31 (trinta e um dias).

3.2. O Locatário não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo(a) Locador(a) que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

4.1. Prazo de vigência da contratação é de mínimo 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, limitado a 5 anos, na forma dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133 de 2021

4.2 A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE



5.1. Será admitido o reajuste do valor locatício, desde que haja pedido do(a) Locador(a), mediante a aplicação do índice IPCA, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano da celebração do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

5.2. O reajuste será realizado por apostilamento, salvo se coincidir com a prorrogação contratual, de forma que poderá ser realizado no mesmo termo aditivo.

CLÁUSULA SEXTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO(A) LOCADOR(A)

6.1. Manter, durante toda vigência do futuro contrato, o imóvel segurado, entregando cópia da apólice ao gestor do contrato a ser indicado pela administração;

6.2. Disponibilizar o imóvel a partir da assinatura do contrato, em conformidade com os requisitos do Item 5 - 1. Características Específicas, deste Termo de Referência;

6.3. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

6.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.5. Pagar as despesas entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

- a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade da edificação;
- d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

6.6. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo Locatário ou seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

6.7. Somente após a aquiescência do Locatário, o Locador poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, a manter o prazo contratual.

6.8. Cumprir os prazos de entrega determinados neste Termo de Referência.

CLÁUSULA SÉTIMA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

7.1. O Locatário se obriga a destinar o imóvel, objeto do futuro contrato, exclusivamente ao funcionamento das atividades da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do Locador;

7.2. Proceder ao reparo e manutenção quando necessários em todos os equipamentos da rede elétrica, cabeamento estruturado e rede de dados e voz;

7.3. Arcar com as despesas relativas ao fornecimento de água tratada e energia elétrica;

7.4. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

7.5. Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

7.6. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;



- 7.7. Efetuar os pagamentos nas datas e prazos estipulados em contrato;
- 7.8. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante do Locador, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;
- 7.9. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por meio do Fiscal e Gestor do Contrato, exigindo seu fiel e total cumprimento;
- 7.10. Notificar, formal e tempestivamente, o Locador sobre irregularidades observadas.

CLÁUSULA OITAVA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

8.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatária, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/91, e o art. 578, do Código Civil.

8.2 A Locatária fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

8.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela Locatária, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

8.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pela Locatária, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA NONA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas oriundas da presente contratação ocorrerão por meio de recursos inerentes a Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social, através das dotações orçamentárias:

Ação: 2048

Referência: 213

Modalidade de Aplicação: 33.90.39.10

CLÁUSULA DÉCIMA - DA FISCALIZAÇÃO

10.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do Locatário, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

10.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

10.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

10.1.3. O(a) Locador(a) poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA SUBLOCAÇÃO

11.1 Não será admitida a sublocação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos



serviços públicos ou ao interesse coletivo;

- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2 Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- i) **Advertência**, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);
 - ii) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
 - iii) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei)
 - iv) **Multa**:
 - (1) moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 10 (dez) dias;
 - (a) O atraso superior a 10 (dez) dias autoriza a Administração a promover a rescisão do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n.º 14.133/2021.
 - (2) compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei n.º 14.133/2021.
- 12.3 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Locatário (art. 156, §9º)
- 12.4 Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º).
- 12.5 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157)
- 12.6 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Locatário ao(a) Locador(a), além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º).



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

12.8 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei n.º 14.133/2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.9 Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º):

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

a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.10 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei n.º 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei n.º 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).

12.11 A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160).

12.12 O(a) Locador(a) deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

13.1. O Locatário poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à Locadora, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

13.2. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o Locatário poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS ALTERAÇÕES

14.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei n.º 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n.º 8.245/1991, e na Lei n.º 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

Incumbirá ao Locatário divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei n.º 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

17

17.1 Fica eleito o foro da comarca de Camboriú - SC, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação.

E, por estarem justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, para que possa produzir os efeitos legais nele colimados.

Camboriú 20 de maio de 2025.

LEONEL ARCANGELO PAVAN
PREFEITO MUNICIPAL
LOCATARIO

XXXXX
LOCADOR

ADRIANE MUSSI BRANDÃO HUSCHER
Secretária de Desenvolvimento e Assistência Social