



# **ESTADO DE SANTA CATARINA**

## **PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS**

**Secretaria Municipal de Administração**

---

### **PROCESSO LICITATÓRIO Nº 009/FMS/2025**

### **INEXEGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 005/FMS/2025**

#### **1 - OBJETO**

1.1 Locação de imóvel de propriedade particular, localizado na Avenida Hercílio Luz, nº 937, bairro Universitário, no Município de Tijucas/SC, destinado à instalação e funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS I, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde.

#### **2 - DA JUSTIFICATIVA**

2.1 A presente contratação tem como finalidade viabilizar a locação de imóvel localizado na Avenida Hercílio Luz, nº 937, bairro Universitário, Tijucas/SC, com o objetivo de instalar e operacionalizar o Centro de Atenção Psicossocial – CAPS I, equipamento essencial da Rede de Atenção Psicossocial (RAPS) no âmbito da Secretaria Municipal de Saúde.

2.2 A escolha pelo referido imóvel foi precedida de análise técnica e levantamento mercadológico que identificaram a inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendessem às necessidades estruturais, sanitárias e de localização exigidas para o pleno funcionamento do serviço. Igualmente, foi verificada a inviabilidade de competição, uma vez que o imóvel ora proposto apresenta características específicas de localização estratégica, acessibilidade e compatibilidade estrutural, que o tornam o único adequado entre as opções avaliadas, o que justifica a adoção da inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

2.3 Além de atender aos critérios técnicos exigidos pelas normativas do Ministério da Saúde para unidades CAPS, o imóvel proporciona vantajosidade econômica, com valor mensal de locação inferior ao de contratos anteriores, representando uma economia significativa aos cofres públicos.

2.4 A instalação do CAPS I nesse local garantirá a continuidade dos serviços de saúde mental ofertados pelo município, ampliando o acesso da população a um atendimento especializado, acolhedor e de base comunitária, conforme os princípios do Sistema Único de Saúde (SUS) e as diretrizes da Política Nacional de Saúde Mental.

2.5 Diante do exposto, a contratação proposta revela-se adequada, necessária e vantajosa, atendendo plenamente ao interesse público e aos preceitos da nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

#### **3 – CONTRATADA**

3.1 **GUARANI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** inscrito no CNPJ nº 06.030.014/0001-34, residente e domiciliado na Rod. SC 411 S/N KM 4,8 – Nova Descoberta - na Cidade de Tijucas, Estado de Santa Catarina CEP: 88.200-000.

#### **4 – DO VALOR**

4.1 O valor será no total de **R\$ 42.000 (Quarenta e dois mil reais)**.

**Rua Coronel Buchelle, 01, Centro, 88200-000- Tijucas-SC**

**Fone: (0xx48) 3263-8154 /8140 - Fax: (0xx48) 3263-8113**

**CNPJ: 82.577.636/0001-65 - E-Mail: licitacao@tijucas.sc.gov.br**



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS**  
*Secretaria Municipal de Administração*

---

## **5 - PRAZO**

5.1 O Presente contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura e da disponibilização efetiva do imóvel em plenas condições de uso pela Administração Pública.

5.2 O prazo poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante acordo entre as partes, desde que haja interesse da Administração, vantajosidade da prorrogação e observância das disposições legais aplicáveis, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.3 A prorrogação deverá ser formalizada por meio de termo aditivo, devidamente justificado no processo administrativo, antes do término da vigência contratual.

## **6 - VIGÊNCIA E PAGAMENTO**

6.1 O Presente contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura e da disponibilização efetiva do imóvel em plenas condições de uso pela Administração. Poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, conforme interesse da Administração, nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.2 O pagamento será efetuado mensalmente, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), mediante apresentação de nota fiscal ou documento fiscal equivalente, após a devida ateste da unidade gestora responsável pela fiscalização contratual, no prazo de até o dia 10 (dez) de cada mês, mediante a apresentação da nota fiscal, condicionado à disponibilidade orçamentária e financeira.

6.3 O valor da locação poderá ser reajustado anualmente, mediante solicitação formal da contratada, com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, observando-se a data de aniversário do contrato como marco inicial para cálculo do reajuste.

6.4 O valor pactuado compreende todas as despesas inerentes à locação do imóvel, não cabendo à Administração o pagamento de quaisquer encargos adicionais, salvo se expressamente previsto em cláusula contratual ou termo aditivo devidamente formalizado.

## **7 - RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO**

7.1 A escolha do contratado fundamenta-se na inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha específica.

7.2 O imóvel situado na Avenida Hercílio Luz, nº 937, bairro Universitário, no município de Tijucas/SC, atende de forma plenamente satisfatória às necessidades da Administração, especialmente no que se refere à estrutura física compatível com as exigências sanitárias, acessibilidade, ventilação, espaço interno adequado para os serviços de saúde mental e localização estratégica para o atendimento da população.

7.3 Após levantamento e análise comparativa das opções disponíveis no mercado local, verificou-se que o referido imóvel se apresenta como a alternativa mais vantajosa para a Administração, por reunir as melhores condições de localização, adequação estrutural e compatibilidade com os requisitos técnicos exigidos para a instalação do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS I, assegurando a eficiência, economicidade e continuidade dos serviços públicos de saúde mental.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS**  
*Secretaria Municipal de Administração*

Adicionalmente, o valor da locação proposto mostra-se compatível com os preços praticados no mercado e inferior ao valor anteriormente pago pela Administração para a mesma finalidade, representando, assim, uma solução técnica e economicamente vantajosa.

7.4 Diante do exposto, a escolha do contratado encontra-se devidamente justificada, demonstrando-se adequada ao interesse público e alinhada aos princípios da legalidade, eficiência e economicidade que regem a Administração Pública.

## **8 – RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

8.1 O Locador/Contratado deverá cumprir integralmente todas as disposições do art. 92 e seus incisos da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como todas as obrigações previstas neste Termo de Dispensa de Inexigibilidade, assumindo integralmente os riscos e as despesas decorrentes da perfeita execução do contrato.

### **8.1.1. Responsabilidades Gerais do Locador**

- a) Responder integralmente por quaisquer vícios, defeitos ou danos decorrentes do imóvel locado, nos termos dos artigos 12, 13 e 17 a 27 do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990);
- b) Comunicar ao Locatário, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer impossibilidade de cumprimento dos prazos estipulados, mediante apresentação de justificativa formal e documentação comprobatória;
- c) Executar, às suas expensas, a reparação, correção, remoção, reconstrução ou substituição de bens e instalações que apresentem vícios, defeitos ou incorreções decorrentes do contrato ou dos materiais empregados, dentro do prazo estipulado pelo Locatário;
- d) Responder integralmente pelos danos decorrentes do uso do imóvel, inclusive aqueles causados à Administração Pública ou a terceiros, sem prejuízo da fiscalização exercida pelo Locatário. O Locatário poderá deduzir os valores correspondentes aos prejuízos devidos dos pagamentos ou da garantia contratual, se houver;
- e) Manter a regularidade fiscal, previdenciária e trabalhista, apresentando, sempre que solicitado, os seguintes documentos válidos:

- Prova de regularidade junto à Seguridade Social (INSS);
- Certidão conjunta de débitos relativos a tributos federais e à Dívida Ativa da União;
- Certidões negativas de débitos da Fazenda Estadual e Municipal do domicílio do Locador;
- Certificado de Regularidade do FGTS;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

### **8.2 Responsabilidades Tributárias**

- f) Assumir integralmente o cumprimento de todas as obrigações tributárias, fiscais, previdenciárias e trabalhistas, sem qualquer repasse de responsabilidade à Administração;
- g) Arcar com todos os tributos incidentes sobre o imóvel, sejam eles federais, estaduais ou municipais, respeitada a legislação vigente quanto à proporcionalidade de encargos;



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS**  
*Secretaria Municipal de Administração*

h) Realizar o pagamento integral e pontual dos impostos sobre a propriedade do imóvel, sendo de sua exclusiva responsabilidade o pagamento de multas, juros ou correção monetária decorrentes de inadimplemento, ainda que o tributo permita desconto por pagamento antecipado;

i) Sempre que possível, transferir as contas de serviços essenciais (energia elétrica, água, esgoto, etc.) para o nome do Locatário, que será responsável por esses pagamentos enquanto durar a locação. A taxa de incêndio permanecerá sob responsabilidade do Locador.

**8.3. Seguros e Manutenção do Imóvel**

j) Manter o imóvel em pleno estado de conservação, garantindo a segurança, salubridade e funcionalidade necessárias ao exercício das atividades da Administração;

k) Contratar, às suas expensas, seguro obrigatório contra incêndio, explosão e demais sinistros, incluindo coberturas adicionais como vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, impacto de veículos e fumaça;

l) A apólice de seguro deverá indicar o Locador como beneficiário direto, sendo este o responsável pela comunicação e recebimento de eventuais indenizações. O Locatário não responderá por danos decorrentes de sinistro coberto pelo seguro;

m) Realizar, também às suas expensas, todas as benfeitorias necessárias ao adequado funcionamento da unidade pública instalada no imóvel. O descumprimento dessa obrigação no prazo estabelecido poderá autorizar o Locatário a executar as benfeitorias diretamente e descontar os valores correspondentes do aluguel, mediante apresentação da documentação comprobatória.

**8.4. Alienação e Transferência do Imóvel**

n) Em caso de venda ou transferência do imóvel, o Locador deverá garantir ao Locatário o direito de preferência, nas mesmas condições de preço e pagamento oferecidas a terceiros. Caso o Locatário opte por não exercer esse direito, o Locador compromete-se a incluir no contrato de compra e venda cláusula informando ao adquirente sobre a existência e vigência do presente contrato de locação, que deverá ser respeitado até o seu término.

**9 - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS**

9.1 A despesa decorrente da presente Dispensa de Licitação correrá por conta do orçamento de 2025, cuja fonte de recursos tem a seguinte classificação:

| <b>Cód. Red.</b> | <b>Orgão</b> | <b>Ação</b> | <b>Subelemento</b>         |
|------------------|--------------|-------------|----------------------------|
| 193              | 11           | 2.045       | 3.3.3.90.39.10.00.00.00.00 |

**10 – DEVERES DA CONTRATANTE**

10.1 Constituem deveres da Contratante, representada pelo Município de Tijucas, por meio da Secretaria Municipal de Saúde, no âmbito deste contrato de locação, as seguintes responsabilidades:

a) Efetuar o pagamento do valor contratual acordado, na forma, prazo e condições estabelecidas neste instrumento, desde que cumpridos todos os requisitos legais e contratuais pela Contratada;

b) Fiscalizar o cumprimento do contrato, por meio de servidor ou comissão designada, registrando em relatório próprio as ocorrências verificadas e exigindo, quando necessário, a correção de falhas, vícios ou irregularidades, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021;



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS**  
*Secretaria Municipal de Administração*

- c) Comunicar formalmente à Contratada qualquer irregularidade verificada no imóvel ou no cumprimento das obrigações contratuais, solicitando providências e fixando prazo razoável para correção;
- d) Permitir o uso do imóvel exclusivamente para os fins previstos no contrato, zelando pelo bom uso das instalações e devolvendo-as, ao término da locação, nas condições em que foram recebidas, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso regular;
- e) Informar previamente à Contratada a necessidade de realização de benfeitorias ou adaptações essenciais ao funcionamento das atividades públicas, acordando a forma de execução e eventual compensação, nos termos contratuais;
- f) Responsabilizar-se pelo pagamento dos serviços essenciais (energia elétrica, água, esgoto, telefone, internet e outros), desde que transferidos formalmente para o nome da Contratante, conforme previsto neste instrumento;
- g) Manter a contratada informada sobre qualquer situação que possa impactar na execução do contrato ou na permanência do imóvel ocupado;
- h) Observar os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e economicidade, em todas as ações relativas à gestão contratual, conforme estabelece a Constituição Federal e a Lei nº 14.133/2021.

## **11 - DO FUNDAMENTO DA INEXIGIBILIDADE – JUSTIFICATIVA**

11.1 Justifica-se a contratação de **GUARANI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** inscrito no CNPJ nº 06.030.014/0001-34, residente e domiciliado na Rod. SC 411 S/N KM 4,8 – Nova Descoberta - na Cidade de Tijucas, Estado de Santa Catarina CEP: 88.200-000 Com base no Art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021 c/c Parecer Jurídico Favorável nº **163/2025/PGM**.

Conforme preceitua o artigo 74, Inciso V da Lei 14.133/2021 é Inexigível a licitação:

**“Art. 74”. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:**

**V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.**

Outro sim há a exigência de documentos a serem apresentados para a realização de contratações diretas, devendo ser cumprida em sua totalidade, sem exceção, conforme determina o Art. 72 da Lei 14.133/2021. Assim vejamos:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS**  
*Secretaria Municipal de Administração*

- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço.

A empresa encontra-se constituída nos termos da legislação brasileira, apresentados as certidões no prazo de validade.

## **12 - JUSTIFICATIVA DO PREÇO**

12.1 A justificativa do valor da locação está fundamentada nos laudos de avaliação anexados ao processo administrativo, os quais foram elaborados com base em critérios técnicos reconhecidos e nas condições praticadas no mercado imobiliário local. Os documentos demonstram que o valor mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) está em conformidade com os preços correntes de imóveis com características semelhantes em termos de localização, metragem, estrutura física e finalidade de uso.

12.2 Os laudos apresentados consideram aspectos como a localização do imóvel na Avenida Hercílio Luz, nº 937, bairro Universitário, Tijucas/SC, sua adequação ao funcionamento de unidade pública de saúde, além das condições de acessibilidade, segurança, ventilação, infraestrutura sanitária e disponibilidade imediata para uso.

12.3 Além disso, o valor proposto revela-se inferior ao anteriormente praticado pela Administração para o mesmo fim, representando uma economia significativa aos cofres públicos, sem prejuízo à qualidade do serviço a ser prestado.

12.4 Dessa forma, o preço contratado encontram-se tecnicamente justificado, compatível com os parâmetros de mercado e respaldado por avaliação especializada, atendendo ao disposto no art. 23, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, e aos princípios da razoabilidade, economicidade e vantajosidade que regem as contratações públicas.

## **13 - PAGAMENTO**

### **13.1 Condições Gerais de Pagamento**

O pagamento será efetuado até o dia 10 (dez) de cada mês, mediante a apresentação da nota fiscal, devidamente atestada pelo gestor da contratação. O documento fiscal deverá conter as especificações mínimas previstas na minuta contratual. O valor será pago exclusivamente por meio de crédito em conta corrente bancária em nome do locador.

A contratada deverá manter, durante toda a vigência do contrato, as condições de habilitação e qualificação exigidas na fase de contratação, conforme estabelecido na Lei Federal nº 14.133/2021, sob pena de suspensão dos pagamentos até a regularização da situação.

### **13.2 Regras para Antecipação de Pagamento**

Nos termos do art. 92, incisos VI e XII, e do art. 145, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, a antecipação do pagamento somente será admitida quando:

- Representar uma economia relevante para a Administração Pública; ou



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS**  
*Secretaria Municipal de Administração*

- Constituir condição indispensável para a obtenção do bem ou a prestação do serviço.

Nessas hipóteses, a antecipação deverá ser previamente justificada no processo de contratação e expressamente prevista no respectivo instrumento contratual.

De regra, o pagamento será autorizado somente após a efetiva entrega do objeto ou prestação do serviço, salvo nas exceções legalmente admitidas e justificadas.

### **13.3 Requisitos para Pagamento**

a) O pagamento somente será autorizado após a apresentação da nota fiscal, devidamente atestado pelo gestor da contratação, acompanhado das especificações mínimas exigidas no contrato.

b) Como condição para o pagamento, a contratada deverá apresentar, junto ao documento fiscal, todas as certidões fiscais e trabalhistas exigidas, dentro do prazo de validade, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

c) Havendo erros formais na nota fiscal ou pendências documentais que impeçam a liquidação da despesa, inclusive inadimplência fiscal, aplicação de penalidades ou outras irregularidades, o pagamento será suspenso até que a contratada promova a devida regularização. Nessa hipótese, o prazo para pagamento será reiniciado a partir da data da efetiva regularização, sem ônus adicional para a Administração.

### **13.4 Fiscalização e Consequências da Inadimplência**

Constatada qualquer irregularidade por parte da contratada, a Administração adotará as seguintes providências:

- Emissão de advertência formal, com concessão de prazo de 5 (cinco) dias úteis para regularização ou apresentação de defesa;
- Possibilidade de prorrogação única do prazo por igual período, a critério da Administração;
- Comunicação aos órgãos competentes de fiscalização, caso a irregularidade não seja sanada ou a defesa seja considerada improcedente;
- Em caso de persistência da irregularidade, a Administração poderá adotar as medidas cabíveis para a rescisão contratual, assegurando à contratada o exercício do contraditório e da ampla defesa, nos termos do devido processo administrativo.

Enquanto a decisão definitiva sobre a rescisão não for formalizada, e desde que a execução do objeto esteja ocorrendo de forma regular e satisfatória, os pagamentos continuarão sendo realizados normalmente.

### **13.5 Emissão da Nota Fiscal e Procedimentos**

a) A nota fiscal deverá ser emitida com a discriminação dos valores unitários e totais, conforme a Cláusula 2ª do contrato.

b) Deverá ser emitida em nome do Fundo Municipal da Saúde – **CNPJ nº 11.607.006/0001-48**.

c) O arquivo XML da nota fiscal eletrônica deverá ser enviado obrigatoriamente para o endereço de e-mail: para fins de conferência e viabilização do pagamento.

d) Os pagamentos serão realizados por crédito em conta corrente bancária da contratada, a partir da data final do período correspondente à prestação do serviço, observadas todas as condições estabelecidas nesta cláusula.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS**  
*Secretaria Municipal de Administração*

#### **14 - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

14.1 A rescisão do presente contrato poderá ocorrer:

a) Por iniciativa da Administração Pública, nos termos do art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, nos seguintes casos:

I – Descumprimento total ou parcial das cláusulas contratuais, especificações, projetos ou prazos;

II – Lentidão no cumprimento das obrigações, que comprometa a execução contratual;

III – Paralisação injustificada da execução do contrato;

IV – Decretação de falência ou insolvência civil da Contratada;

V – Ocorrência de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovada, que inviabilize a execução do contrato;

VI – Irregularidade na documentação fiscal, trabalhista ou previdenciária da Contratada;

VII – Interesse público devidamente motivado e justificado.

b) Por iniciativa da Contratada, mediante notificação prévia e por escrito com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada a ocorrência de motivo relevante que inviabilize a continuidade da locação.

c) Por acordo entre as partes, formalizado por meio de termo aditivo, desde que não resulte em prejuízo ao interesse público ou à continuidade do serviço.

d) Por decisão judicial.

Em qualquer hipótese de rescisão, as partes deverão respeitar os princípios do contraditório e da ampla defesa, quando aplicável, e adotar as medidas administrativas cabíveis para a formalização do encerramento contratual, com a devida apuração de responsabilidades, restituição de valores, e elaboração de termo de encerramento, se necessário.

Na hipótese de rescisão por culpa da Contratada, a Administração poderá aplicar as sanções previstas na legislação vigente, inclusive retenção de valores devidos, se for o caso, para cobertura de prejuízos causados.

#### **15 - FISCALIZAÇÃO E RECEBIMENTO**

15.1 A fiscalização do serviço será efetuada pela Secretaria de Saúde, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

15.2 O representante designado deverá acompanhar e registrar formalmente todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, anotando inconformidades, falhas, atrasos ou qualquer descumprimento contratual, bem como determinar as providências necessárias à sua regularização.

15.3 A fiscalização exercida pela Administração não exime o contratado de suas responsabilidades, sendo este o único e integralmente responsável pela qualidade, pontualidade e conformidade da prestação do serviço, conforme os termos pactuados.

15.4 Havendo constatação de irregularidades na execução do objeto, o fiscal do contrato deverá notificar formalmente o contratado, concedendo-lhe prazo razoável para adoção das medidas corretivas.

15.5 A persistência no descumprimento das obrigações poderá acarretar a aplicação das sanções administrativas cabíveis, previstas na legislação e neste contrato, incluindo advertência, multa, suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração, ou até a rescisão contratual, garantidos o contraditório e a ampla defesa.





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS**  
*Secretaria Municipal de Administração*

15.6 O acompanhamento e a fiscalização da execução contratual deverão ser documentados em relatórios periódicos, que serão devidamente anexados ao processo administrativo correspondente, para fins de controle interno, auditoria e prestação de contas, conforme exigências legais e normativas.

## **16 - SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

16.1 Pelo descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas neste contrato, a Contratada estará sujeita à aplicação das sanções administrativas previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, observando-se o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.

As sanções aplicáveis, conforme as gravidades da infração poderão ser:

- a) Advertência, por escrito, nos casos de infrações leves ou não reincidentes;
- b) Multa, a ser definida em valor ou percentual proporcional ao valor contratual, em caso de inadimplemento contratual, atrasos injustificados ou descumprimento das cláusulas contratuais;
- c) Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública pelo prazo de até 3 (três) anos, nos termos do art. 156 da Lei nº 14.133/2021, quando houver prática de infração grave, que cause prejuízo à execução contratual ou ao interesse público;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos do art. 156, § 2º, da mesma lei, quando for verificado comportamento doloso, fraudulento ou gravemente lesivo ao interesse público.

16.2 As penalidades poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente, conforme a natureza e a gravidade da infração, e sem prejuízo da eventual responsabilização civil e criminal da Contratada, quando for o caso.

16.3 O valor das multas eventualmente aplicadas poderá ser descontado de pagamentos devidos ou da garantia contratual, se houver, ou cobrado judicialmente, caso necessário.

## **17 - CONDIÇÕES GERAIS**

17.1 A celebração, execução e fiscalização do presente contrato observarão integralmente os preceitos da Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), da Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), bem como demais normas legais e regulamentares aplicáveis à Administração Pública e à locação de imóveis.

17.2 O presente contrato obriga as partes e seus sucessores, sendo vedada sua cessão ou transferência, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização da Administração, mediante justificativa formal e aprovação da autoridade competente.

17.3 A eventual tolerância de qualquer das partes quanto ao descumprimento de cláusulas contratuais não será considerada renúncia a direitos nem novação, permanecendo válidas todas as disposições pactuadas.

17.4 As situações omissas ou os casos não previstos neste instrumento serão resolvidos com base nos princípios da legalidade, razoabilidade, economicidade e interesse público, aplicando-se, subsidiariamente, as disposições da Lei nº 8.245/1991, da Lei nº 14.133/2021 e demais normas de direito público e privado pertinentes.

## **18 - CONCLUSÃO**

18.1 Diante do exposto restam devidamente demonstradas a necessidade da contratação, a adequação da solução escolhida, a vantagem da proposta apresentada, bem como o



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS**  
*Secretaria Municipal de Administração*

atendimento aos requisitos legais previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e demais normativas aplicáveis.

18.2 A locação do imóvel situado na Avenida Hercílio Luz, nº 937, bairro Universitário, Tijucas/SC, revela-se a alternativa mais adequada ao interesse público, garantindo a continuidade dos serviços de saúde mental prestados pelo município por meio do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS I.

18.3 O imóvel atende aos critérios técnicos exigidos, apresenta condições físicas compatíveis com a finalidade proposta e possui valor de locação compatível com os preços praticados no mercado, representando uma solução técnica, legal e economicamente viável.

18.4 Assim justifica-se plenamente a formalização da contratação, por meio de inexigibilidade de licitação, com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, estando o processo instruído com os documentos e informações exigidas para sua legalidade, regularidade e controle.

## **19 – FORO**

19.1 Ficam eleito o foro da Comarca de Tijucas/SC, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir eventuais controvérsias oriundas da interpretação ou execução deste contrato, ressalvados os casos de competência da Justiça Federal.

Tijucas (SC), 26 Maio de 2025.

**MARGARETH CADORE**  
**Secretária Municipal de Saúde**