



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

MINUTA DO TERMO DE CONTRATO



ESTADO DE SANTA CATARINA
IMÓVEL

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE

N. XXX/XXX

LOCATÁRIO

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

LOCADOR

ROSE MARY Malfatti Rossetto, casada, aposentada, portadora do CPF nº 024.XXX.959-XX e RG nº 8XX.49X expedido pela SSP/SC, telefone nº (49) 984234401 e seu esposo **ERONI SADI Rossetto**, casado, aposentado, portador do CPF nº 345.XXX.299-XX8 e RG nº 7xx.80x, residentes e domiciliados na Ruas Henrique Cruz Garcia, nº 29, apto 401, Caçador – SC, CEP 89500-169., a seguir denominado simplesmente LOCADOR.

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

CLÁUSULA PRIMEIRA – VINCULAÇÃO

O presente Contrato de Locação de Imóvel se vincula à **Inexigibilidade de Licitação nº 171/SELIC/PCSC/2026** e à proposta do locador, conforme a Lei nº 8.245/91, a Lei nº 14.133/2021 e suas alterações. Este contrato obedece, ainda, à Lei Estadual nº 17.456/2018 e ao Decreto Estadual nº 1.640 2018.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO



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

Este contrato tem por objeto a locação de um imóvel constituído de 324,20 M2 de área construída, situado na Rua Manuel de Souza Santos, nº 13 –Bairro Berger, no município de Caçador/SC, CEP: 89500-365, constante do terreno com 600m2. Registro de Imóveis nº 19018 - Registrado no Registro de Imóveis de Caçador, conforme proposta comercial e demais documentos constantes no processo administrativo PCSC 8107/2024. Inscrição imobiliária: 001.04.026.1610.001

Descrição do Imóvel: Prédio de alvenaria, em boas condições de uso, com 235,25 m² de área construída, sem considerar as áreas de circulação, perfazendo o total de 324,20 m² de área construída, incluindo as áreas de circulação e área destinada para o estacionamento, sendo: Número de banheiros: 04, com área de 12,50m², Cozinha: 1, com área de 35M3, Área de serviço: 1, com área de 12M2, Número de cômodos/salas: 7, com área total de 106,00M2 e vagas de estacionamento (coberto) para 5 veículos, com área de 68,75M2

-O imóvel será adaptado para atender às normas técnicas de acessibilidade recomendadas pela NBR 9050, pelo Decreto Federal nº 5.296/2004, pela Lei federal nº 13.146/2015, e pelas Leis Estaduais nº 13971/2007, nº 15.168/2010 e nº17.292/2017.

- O imóvel conta com disponibilidade para a chegada de link de dados (internet) no local;

- O imóvel possui rede elétrica dimensionada para atender às necessidades operacionais da delegacia, bem como entrada para cabos externos ao sinal de links de dados e linhas telefônicas, por meio de eletroduto de 2 (duas) polegadas, instalado de forma subterrânea ou aérea, conforme normativas técnicas vigentes;

-O imóvel possui hidrômetro e medidor de energia elétrica (relógio) individuais;

-O imóvel está localizado em via de fácil acesso, não está localizado em ruas sem saída ou servidão, está localizado próximo aos pontos de acesso do sistema de transporte público, com condições de locomoção nas vias públicas/calçadas com acessibilidade, não é compartilhado com outros estabelecimentos ou residências.

NÚMERO DA UNIDADE CONSUMIDORA DE ENERGIA: C-313417

NÚMERO DA MATRÍCULA DE ÁGUA: 033138

Parágrafo Primeiro – Considerando eventuais adaptações a serem realizadas, o prazo previsto será imediato, a contar da data de assinatura do presente contrato, para que o LOCADOR efetue todas as adequações às Normas de Acessibilidade exigidas pelo Decreto Federal nº 5296/2004, Lei Estadual nº13971/2007, Lei Estadual nº 15.168/2010, Norma Técnica NBR 9050 (atualizada), bem como outras normas vigentes na data de assinatura deste, devendo ser comprovada através de Laudo Técnico emitido por profissional técnico habilitado (engenheiro ou arquiteto ou técnico industrial) com o respectivo documento de responsabilidade técnica (ART, RRT ou TRT), o qual deverá ser apresentado ao Locatário.

Parágrafo Segundo – O LOCADOR compromete-se a apresentar ao LOCATÁRIO, **até a data da vistoria do imóvel, o Habite-se e o Alvará de Funcionamento do Corpo de Bombeiros**, devidamente válidos e vigentes, para fins de comprovação da regularidade do imóvel. O descumprimento da presente obrigação, sem justificativa devidamente comprovada, facultará ao LOCATÁRIO rescindir o contrato, mediante notificação prévia, sem ônus, podendo ainda ser aplicadas as penalidades previstas neste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DESTINAÇÃO

O imóvel destina-se ao funcionamento específico do **DEPARTAMENTO DE INVESTIGAÇÃO CRIMINAL DE CAÇADOR/SC**.

CLÁUSULA QUARTA - PRAZO DE VIGÊNCIA

4.1 Este contrato vigorará pelo prazo de **05 (cinco) anos** a contar a partir da sua assinatura, nos termos do



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

artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991.

4.2 O prazo de vigência, desde que haja consenso entre as partes, poderá ser prorrogado, mediante termo aditivo, por períodos sucessivos, respeitada a vigência máxima decenal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos da Lei nº 8.245, de 1991, combinado com o art. 112 da Lei nº 14.133, de 2021, e art. 20, § 1º, da Instrução Normativa SEA/SC nº 02, de 2023.

4.3 Ainda que já iniciada a vigência do contrato, não será realizado pagamento de aluguel referente a período anterior à entrega das chaves ou à efetiva disponibilização do imóvel locado pelo locador em favor do locatário.

CLÁUSULA QUINTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste contrato está previsto no orçamento vigente e no exercício de 2026/2027/2028/2029/2030 desta Unidade Gestora, conforme segue:

Subação: 6753

Subelemento de despesa: 33.90.36.15

Fonte de recursos: 1.753.111.033

CLÁUSULA SEXTA - DADOS BANCÁRIOS DO LOCADOR

Para efetivar o pagamento o LOCATÁRIO efetuará o depósito na conta bancária de titularidade do LOCADOR e por ele indicada, conforme segue:

Beneficiário/conta indicada: **ROSE MARY Malfatti Rossetto**

Nome do Banco: Caixa Econômica Federal

Número do Banco: 104

Agência: 3655

Número da Conta: 576.191.066-3

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

CLÁUSULA SÉTIMA - VALOR E REAJUSTAMENTO

7.1 - O LOCATÁRIO obriga-se a pagar, mensalmente ao LOCADOR ou ao seu procurador formalmente delegado, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencimento a importância de **R\$ 9.000,00 (nove mil reais)** perfazendo o valor anual de **R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais)**, sendo anualmente reajustado, de acordo com os índices oficiais do Governo Estadual e na falta deste, aplicar os índices oficiais do Governo Federal.

7.2 - Para o cumprimento das obrigações estipuladas nesta cláusula, a LOCATÁRIA depositará na conta bancária de titularidade do LOCADOR em instituição bancária indicada pelo mesmo.

7.3 - O reajuste do aluguel terá como marco inicial a data da assinatura do contrato, e se dará conforme a Portaria n. 3.930/1995, da Secretaria de Estado da Administração, que leva em conta a média aritmética simples entre os índices INPC e IGP-DI, sem exceder a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) dos últimos 12 (doze) meses.



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

CLÁUSULA OITAVA - APLICAÇÃO DO DECRETO ESTADUAL Nº 129/SC/2023

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

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

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

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

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

CLÁUSULA NONA - GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO

9.1 - A gestão e a fiscalização do contrato serão realizadas, respectivamente, pelos servidores Regina Amâncio Soares, matrícula n. 393.726-7, e Luís Felipe Reis Franco, matrícula n. 994290-4, que atuarão na qualidade de titulares, em conformidade com as disposições contidas no artigo 117, da Lei n. 14.133/2021, e na Instrução Normativa SEA n. 14/2025.

9.2 - Ficam designados os servidores Douglas Soares de Oliveira, matrícula n. 609.910-6, e Jonathan Vaz da Silva, matrícula n. 611355-9, para atuarem, respectivamente, como gestor e fiscal suplentes.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA - BENFEITORIAS

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADE

DO LOCATÁRIO: Finalizado e não prorrogado o prazo contratual, o LOCATÁRIO, obriga-se a devolver o imóvel nas condições em que o recebeu, conforme o LAUDO DE VISTORIA, assinado nesta data, excetuando-se as deteriorações decorrentes do seu uso normal. Fica, o mesmo, impedido de sublocá-lo total ou parcialmente, sem prévia autorização do LOCADOR e em consonância com a SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO. Serão pagas pelo LOCATÁRIO, em outros elementos de despesas, as despesas



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

ordinárias do condomínio, consumo de água, luz e limpeza, relacionadas com o objeto da locação. Enquanto durar a locação, o LOCATÁRIO poderá defender a posse do imóvel em nome do proprietário.

DO LOCADOR:

a) Obriga-se, o LOCADOR ao atendimento das despesas relativas às taxas e impostos que, por força de lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel (IPTU, taxa de coleta de lixo), bem como as despesas extraordinárias de condomínio. Também correrão por conta do LOCADOR as despesas com a manutenção preventiva e corretiva predial das instalações. Durante a vigência deste contrato o LOCADOR obriga-se a manter o imóvel com todas as condições de uso e habitação. Enquanto durar a locação, o LOCATÁRIO poderá defender a posse do imóvel em nome do proprietário. O LOCADOR responsabiliza-se pelo cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, no caso de venda ou transferência do imóvel a terceiros, bem como, obriga-se a manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

b) O LOCADOR compromete-se a apresentar ao LOCATÁRIO, até a data da vistoria do imóvel, o Habite-se e o Alvará de Funcionamento do Corpo de Bombeiros, devidamente válidos e vigentes, para fins de comprovação da regularidade do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - INEXECUÇÃO E PENALIDADES

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

- a) advertência, por escrito, quando constatadas pequenas irregularidades para as quais tenha concorrido;
- b) suspensão do direito de licitar e impedimento de contratar com a Administração, num prazo de até 02 (dois) anos dependendo da gravidade da falta;
- c) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar nos casos de faltas graves;
- d) na aplicação de penalidades serão admitidos os recursos estabelecidos em lei, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo Único - A rescisão do contrato sujeita o LOCADOR à multa rescisória correspondente ao valor de 10% (dez por cento) do valor do saldo do contrato, corrigido na data da rescisão, pelos índices oficiais do governo federal. Lei n. 14.133/2021, e suas alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - VALIDADE

O presente contrato somente produzirá seus efeitos jurídicos e legais depois de publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme art. 94 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido nos casos seguintes:

- a) por ato unilateral e escrito do **LOCATÁRIO**, nas situações previstas na Lei n. 8.245/91 e na Lei n. 14.133/2021, e suas alterações;
- b) amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, descabendo indenização a qualquer uma das partes, resguardando o interesse público;
- c) descumprimento, por parte do **LOCADOR**, das obrigações legais e ou contratuais, assegurando ao **LOCATÁRIO** o direito de rescindir o contrato, a qualquer tempo, independente de aviso, interpelação judicial e ou extrajudicial;
- d) judicialmente, nos termos da legislação vigente.



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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CASOS OMISSOS

O presente contrato rege-se pelas disposições da Lei n. 14.133/2021, e suas alterações, pelos preceitos do Direito Público, aplicando-se-lhe, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e disposições do Direito Privado, em especial a Lei n. 8.245/91. Os casos omissos serão resolvidos à luz da mencionada legislação, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do Direito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- PRÁTICAS FRAUDULENTAS E DE CORRUPÇÃO

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

a) declaram que têm conhecimento das normas previstas na legislação, entre as quais nas Leis ns. 8.429/1992 e 12.846/2013, seus regulamentos e eventuais outras aplicáveis;

b) comprometem-se em não adotar práticas ou procedimentos que se enquadrem nas hipóteses previstas nas leis e regulamentos mencionados na alínea anterior e se comprometem em exigir o mesmo pelos terceiros por elas contratados;

c) comprometem-se em notificar à Controladoria-Geral do Estado qualquer irregularidade que tiverem conhecimento acerca da execução do presente contrato;

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

O LOCADOR, por seus sócios, acionistas, administradores e colaboradores:

a) declara que tem conhecimento das normas previstas na Lei n. 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), seus regulamentos e eventuais outras aplicáveis;

b) compromete-se a não adotar práticas ou procedimentos que violem a referida lei e respectivos regulamentos, bem como se compromete a exigir a mesma conduta de terceiros por ela contratados.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA- FORO

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

E, por estarem assim de comum acordo justos e contratados, depois de lido e o achado conforme, as partes nomeadas assinam o presente Termo de Contrato em 3 (três) vias de igual forma e conteúdo, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

OBSERVAÇÕES

LOCAL E DATA



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

ASSINATURAS

LOCADOR ROSE MARY MALFATTI ROSSETTO CPF nº 024.XXX.959-XX ERONI SADI ROSSETTO CPF nº 345.XXX.299-XX8	
LOCATÁRIO – POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SANTA CATARINA/FUNDO DE MELHORIA DA POLÍCIA CIVIL - CNPJ/MF 07.188.579/0001-07 THIAGO DE FREITAS NOGUEIRA Delegado de Polícia Matricula nº 0650233-4-01	
1ª TESTEMUNHA – (NOME/RG/CIC)	ASSINATURA
2ª TESTEMUNHA – (NOME/RG/CIC)	ASSINATURA