

MINUTA

PROCESSO N. 2024/017535

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N. 39/2025/MP

CONTRATO N. XXX/2025/MP

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, com sede na Rua Bocaiúva, n. 1792, Ed. Ministério Público de Santa Catarina, Centro, nesta Capital, inscrito no CNPJ n. 76.276.849/0001-54, neste ato representado pelo Subprocurador-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos, Rafael de Moraes Lima, doravante denominado LOCATÁRIO e **KARINA BRANDL SILVESTRE**, pessoa física inscrita no CPF n. 588.034.919-53, doravante denominado LOCADOR, tendo em vista o que dispõe a Lei do Inquilinato n. 8.245/91 e a Lei de Licitações n. 14.133/2021, resolvem celebrar **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA
DO OBJETO

Locação de imóvel comercial localizado na Rua São Paulo, n. 120, Edifício Bella Cintra, salas comerciais n. 01 (90,16m²), 02 (83,33m²) e 03 (79,05m²), térreo, e 3 (três) vagas de garagem cobertas, pavimento garagem superior, n. 122, 123 e 124 (12,5m² cada), totalizando a área de 290,04m², Bairro dos Estados, Balneário Camboriú/SC, matrícula n. 34.003 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, para a instalação das Promotorias de Justiça de Balneário Camboriú.

CLÁUSULA SEGUNDA
DO PREÇO

Dá-se a este contrato o valor global de R\$ 1.344.502,11 (um milhão, trezentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e dois reais e onze centavos), para o período mencionado na Cláusula Décima Nona, que trata 'Da Vigência', distribuídos anualmente, dos quais, R\$ 1.203.000,00 (um milhão, duzentos e três mil reais) referem-se ao aluguel, cujo valor mensal total é de R\$ 20.050,00 (vinte mil e cinquenta reais), sendo R\$ 6.700,00 (seis mil e setecentos reais) para a Sala1; R\$ 6.400 (seis mil e quatrocentos reais) para a Sala 2; R\$ 6.200,00 (seis mil e duzentos reais) para a Sala 3 e R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) para cada vaga de garagem; R\$ 86.888,81 (oitenta e seis mil, oitocentos e oitenta e oito reais e oitenta e um centavos) referem-se às despesas estimadas com condomínio; e R\$ 54.613,30 (cinquenta e quatro mil, seiscentos e treze reais e trinta centavos), referem-se às despesas estimadas com IPTU/Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos – TCRS, conforme tabela abaixo:

Tabela 1 – Detalhamento do valor global

ANO	LOCAÇÃO	CONDOMÍNIO	IPTU/TCRS	TOTAIS
2025	R\$ 40.100,00	R\$ 1.909,18	R\$ 1.200,00	R\$ 43.209,18
2026	R\$ 240.600,00	R\$ 13.173,34	R\$ 8.280,00	R\$ 262.053,34
2027	R\$ 240.600,00	R\$ 15.149,34	R\$ 9.522,00	R\$ 265.271,34
2028	R\$ 240.600,00	R\$ 17.421,74	R\$ 10.950,30	R\$ 268.972,04
2029	R\$ 240.600,00	R\$ 20.035,00	R\$ 12.592,85	R\$ 273.227,85

COORDENADORIA DE OPERAÇÕES ADMINISTRATIVAS / GERÊNCIA DE CONTRATOS

2030	R\$ 200.500,00	R\$ 19.200,21	R\$ 12.068,15	R\$ 231.768,36
Total	R\$ 1.203.000,00	R\$ 86.888,81	R\$ 54.613,30	R\$ 1.344.502,11

(Sugestão de redação GECONT, referente alteração pagamento condomínio)

§ 1º O valor da despesa do condomínio, no qual será cobrada a taxa de condomínio, e se houver, o consumo de água, a taxa de esgoto e o consumo de gás, será pago mensalmente e diretamente à empresa Administradora do mesmo: Edifício Residencial Bella Cintra - pessoa jurídica inscrita no CNPJ cujo número está em fase de emissão e será informado pelo **LOCADOR**, nos termos previstos na Cláusula Décima Primeira, § 1º, XXIII - e após a comprovação documental (demonstrativo de rateio das despesas e/ou demonstrativo de receitas e despesas do condomínio), relativo ao mês de competência do pagamento.

I - Os valores relativos às despesas dos exercícios financeiros de 2026 a 2030 foram calculados pro rata e estimados com base no valor informado para o ano de 2025, acrescidos, anual e sucessivamente, do percentual de 15%, sendo que para o exercício de 2025 o valor será pago após a emissão do “*Termo de Recebimento das Chaves*”, conforme previsto no § 1º da Cláusula Quarta.

§ 2º O valor da despesa relativa ao IPTU/TCRS será pago pelo **LOCADOR** e ressarcido pelo **LOCATÁRIO**, mediante apresentação do comprovante no valor da parcela única anual e proporcional ao período da vigência contratual, sendo que para o exercício de 2025 o valor será pago após a emissão do “*Termo de Recebimento das Chaves*”, conforme previsto no §1º da Cláusula Quarta.

I - Os valores relativos às despesas de IPTU e de Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos – TCRS dos exercícios financeiros 2026 a 2030 foram calculados *pro rata* e estimados com base no valor informado para o ano de 2025, acrescidos, anual e sucessivamente, do percentual de 15%.

II – Considerando que até a data da assinatura deste contrato não há individualização das cobranças desses encargos para cada unidade locada, a obrigação do LOCATÁRIO quanto ressarcimento das despesas com IPTU e TCRS somente terá início após a efetiva individualização das respectivas cobranças junto ao órgão competente, mediante apresentação dos boletos individualizados em nome do LOCADOR.

§ 3º A taxa de fornecimento de energia elétrica referente a área privativa será paga diretamente à prestadora do serviço, Celesc Distribuição S.A., por meio de fatura correspondente após ativação das unidades consumidoras individualizadas.

CLÁUSULA TERCEIRA **DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta dos recursos do orçamento do Ministério Público, Unidade Orçamentária 4001, Funcional Programática 010117 – Manutenção, Conservação e Reforma das Instalações - MPSC, Fonte 1.500.100.000 e 2.501.284.000, Natureza da Despesa Orçamentária n.

3.3.90.36.15 (Locação de Imóvel – Pessoa Física), Natureza da Despesa Orçamentária n. 3.3.90.39.02 (Condomínios) e Natureza da Despesa Orçamentária n. 3.3.90.93.02 (Restituições).

Parágrafo único. Os créditos orçamentários destinados à liquidação das despesas decorrentes deste contrato serão empenhados a cada início de exercício financeiro.

CLÁUSULA QUARTA **DO PAGAMENTO**

O **LOCADOR** emitirá recibo/boleto para o pagamento do aluguel, bem como para as restituições das despesas de IPTU/TCRS, e providenciará a entrega ao **LOCATÁRIO** a partir do primeiro dia útil do mês subsequente ao período mensal da efetiva locação, junto à Coordenadoria de Operações Administrativas, por meio do e-mail: nfe@mpsc.mp.br.

§ 1º Os pagamentos devidos ao **LOCADOR** serão efetuados com os recursos do Ministério Público do Estado de Santa Catarina, por intermédio do Banco do Brasil, Agência 3582-3, na conta corrente do Banco indicada pelo **LOCADOR**, qual seja, **Banco do Brasil (001), Agência n. 3164-X, Conta Corrente n. 30.465-4**, em até 30 (trinta) dias após o recebimento do recibo/boleto pelo **LOCATÁRIO**, ou, ainda, por meio de fatura com código de barras.

I - Os pagamentos pelo **LOCATÁRIO** do valor do aluguel e dos encargos acessórios relativos ao IPTU/TCRS, Condomínio e energia elétrica, exceto seguro do imóvel, serão devidos somente a partir da data de emissão do “*Termo de Recebimento das Chaves*”, previsto na Cláusula Décima Primeira, §2º, I, ‘a’.

a) A transferência da titularidade da fatura de energia elétrica referente a área privativa junto à respectiva prestadora de serviço, de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, será realizada em até 30 (trinta) dias consecutivos, contados da data de emissão do “*Termo de Recebimento das Chaves*”, desde que informado pelo **LOCADOR** o número da respectiva Unidade Consumidora individualizada.

§ 2º O recibo/boleto referente ao pagamento em cota única do IPTU/TCRS deverá ser entregue pelo **LOCADOR** à Coordenadoria de Operações Administrativas, por meio do e-mail: nfe@mpsc.mp.br, juntamente com o documento que comprove o efetivo pagamento para, depois, ser restituído pelo **LOCATÁRIO**, observada a proporcionalidade do período de ocupação do imóvel pelo **LOCATÁRIO**.

§3º O boleto referente ao pagamento do Condomínio deverá ser entregue pelo **LOCADOR** à Coordenadoria de Operações Administrativas, por meio do e-mail: nfe@mpsc.mp.br, juntamente com o demonstrativo de rateio das despesas e/ou demonstrativo de receitas e despesas do condomínio, relativo ao mês de competência do pagamento, observada a proporcionalidade do período de ocupação do imóvel pelo **LOCATÁRIO**.

§ 4º O **LOCADOR** que optar por receber em depósito em conta e que não possuir conta corrente no Banco do Brasil poderá receber o pagamento em outras instituições, mediante crédito em conta corrente do favorecido, ficando, contudo, responsável pelo pagamento das tarifas bancárias derivadas da operação, por força da Portaria n. 1.708/2014/MP.

§ 5º Os recibos/boletos que forem apresentados com erro serão devolvidos ao **LOCADOR** para retificação e reapresentação, acrescentando-se ao prazo fixado os dias que se passarem entre a data da devolução e a da reapresentação.

§ 6º A devolução dos recibos/boletos não aprovados pelo **LOCATÁRIO**, em hipótese alguma servirá de pretexto para que o **LOCADOR** requeira o despejo ou a rescisão do contrato.

§ 7º O **LOCATÁRIO** procederá ao pagamento única e exclusivamente por meio de sua Coordenadoria de Finanças e Contabilidade.

(Sugestão de redação GECONT, referente alteração pagamento condomínio)

§ 8º Todos os boletos/recibos apresentados para os pagamentos deverão conter o CPF do **LOCADOR**, conforme proposta que originou este contrato, exceto quanto aos boletos referentes as despesas de condomínio que deverão conter os dados da empresa Administradora, Edifício Residencial Bella Cintra.

§ 9º Conforme Decreto Estadual n. 129, de 10 de maio de 2023, cabe ao **LOCATÁRIO** realizar a retenção e recolhimento do imposto de renda na fonte para Pessoa Jurídica. Diante disso, as notas fiscais deverão ser emitidas de acordo com as regras de retenção dispostas na Instrução Normativa RFB n. 1.234/2012, contendo o destaque do referido tributo. As Pessoas Jurídicas que se enquadrarem nas hipóteses de imunidade, isenção ou que sejam optantes pelo Simples Nacional deverão fazer constar a informação diretamente no documento fiscal, para que não seja realizada a retenção indevida.

CLÁUSULA QUINTA

DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA POR INADIMPLEMENTO

Não efetuado o pagamento pelo **LOCATÁRIO** no prazo estabelecido, e desde que não haja culpa do **LOCADOR**, os valores estabelecidos na Cláusula Segunda, que trata 'Do Preço' do contrato, serão corrigidos com base na taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, nos mesmos critérios adotados para a atualização das obrigações tributárias do Estado de Santa Catarina, nos termos do art. 117 da Constituição Estadual e do art. 69 da Lei n. 5.983/81.

CLÁUSULA SEXTA

DA SUSPENSÃO DA LOCAÇÃO

O **LOCADOR** somente poderá requerer o despejo ou a rescisão do contrato de locação em decorrência de atraso dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO** por prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra.

CLÁUSULA SÉTIMA
DA SUSTAÇÃO DO PAGAMENTO

O pagamento poderá ser susado pelo **LOCATÁRIO** quando a locação não estiver de acordo com o estipulado ou por inadimplemento de qualquer cláusula deste contrato.

CLÁUSULA OITAVA
DO REAJUSTE

(Sugestão de redação GECONT)

O reajuste do valor pactuado do aluguel no presente contrato sujeita-se ao atendimento das normas a seguir e dependerá da apresentação de requerimento do **LOCADOR** e do seu reconhecimento por meio de decisão administrativa.

§ 1º O valor do aluguel constante na CLÁUSULA SEGUNDA poderá ser reajustado de acordo com a variação do IPC-A, publicado pelo IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo, observado o transcurso do prazo de 1 (um) ano a contar de **11-7-2025**, data do orçamento estimado.

§ 2º A Administração poderá efetuar o reajuste de ofício, observados os prazos estabelecidos no parágrafo anterior, quando o índice pactuado apresentar valor negativo.

§ 3º Não serão apreciados pedidos de reajuste formulados após a extinção do contrato.

(Sugestão de redação Locador)

O valor do aluguel constante na CLÁUSULA SEGUNDA será reajustado anualmente a partir da data base do contrato.

*§1º O primeiro reajuste ocorrerá após o transcurso do prazo de 12 (doze) meses, a contar de **11-7-2025** (data do orçamento).*

§2º O índice de reajuste aplicável será a variação acumulada do IPC-A (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pelo IBGE, ou outro índice legal que venha a substituí-lo.

*§3º O reajuste será aplicado automaticamente, independentemente de notificação ou requerimento prévio por parte do **LOCADOR**, devendo o **LOCATÁRIO** pagar o valor reajustado a partir da primeira mensalidade subsequente ao período de 12 meses.*

§4º Caso a variação acumulada do índice seja negativa, o valor do aluguel será mantido (congelado) pelo valor nominal anterior, não havendo reajuste para baixo.

CLÁUSULA NONA
DA REVISÃO

A revisão do valor deste contrato poderá ser realizada de ofício, pela Administração, ou mediante requerimento do **LOCADOR**, no qual deverá demonstrar o desequilíbrio sofrido a partir da superveniência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de efeitos

COORDENADORIA DE OPERAÇÕES ADMINISTRATIVAS / GERÊNCIA DE CONTRATOS

incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual.

§ 1º O pedido, fundamentado e devidamente instruído com provas que evidenciem a necessidade da revisão de preço, deverá ser endereçado à Coordenadoria de Operações Administrativas do MPSC situada à rua Pedro Ivo, n. 231, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-070, com identificação do número DO CONTRATO, ou, ainda, pelo e-mail: coad@mpsc.mp.br.

§ 2º O pedido de revisão para restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação, nos termos do parágrafo único do art. 131 da Lei n. 14.133/2021.

§ 3º A Administração terá o prazo de até 30 (trinta) dias, admitida a prorrogação por igual período, para encaminhar resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, contados da completa instrução do pleito por parte do **LOCADOR**, nos termos do art. 123, parágrafo único da Lei n. 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA **DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS**

O contrato poderá ser alterado, por meio de termos aditivos, por acordo entre as partes, ou unilateralmente por parte **LOCATÁRIO**, conforme art. 124 e seguintes da Lei n. 14.133/2021.

§ 1º Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei n. 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA **DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES**

As partes possuem os seguintes direitos e obrigações:

§ 1º São obrigações do **LOCADOR**:

I - Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, nos termos do art. 22 da Lei n. 8.245/91;

II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, nos termos do art. 22 da Lei n. 8.245/91;

III - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel (art. 22 da Lei n. 8.245/91), inclusive, com relação às condições de acessibilidade ao acesso e áreas comuns do imóvel, conforme os requisitos da NBR 9050:2020;

IV - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, nos termos do art. 22 da Lei n. 8.245/91;

COORDENADORIA DE OPERAÇÕES ADMINISTRATIVAS / GERÊNCIA DE CONTRATOS

V - Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, nos termos do art. 22 da Lei n. 8.245/91;

VI - Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica, nos termos do art. 22 da Lei n. 8.245/91;

VII - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador, nos termos do art. 22 da Lei n. 8.245/91;

VIII - Exibir ao **LOCATÁRIO**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, nos termos do art. 22 da Lei n. 8.245/91;

IX - Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, acaso instituído, nos termos do art. 22 da Lei n. 8.245/91.

X - Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- 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 do edifício;
- 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.

XI - Na hipótese de alienação da área locada pelo **LOCADOR**, além das partes e seus sucessores, este contrato obriga o terceiro adquirente a qualquer título a respeitá-lo;

XII - Assegurar ao **LOCATÁRIO** o direito de preferência na aquisição do imóvel locado, nos termos do art. 28 da Lei n. 8.245/91, que deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, após o recebimento de comunicação formal do **LOCADOR**;

XIII - O **LOCADOR** autoriza, desde que às expensas do **LOCATÁRIO**, a realização de benfeitorias úteis no imóvel objeto da locação;

XIV - O **LOCADOR** será responsável pela realização de benfeitorias no imóvel, no prazo de 10 (dez) dias consecutivos a partir do início da vigência do contrato, conforme descrito abaixo:

COORDENADORIA DE OPERAÇÕES ADMINISTRATIVAS / GERÊNCIA DE CONTRATOS

- a) Providenciar/gestionar junto ao condomínio autorização para instalar identidade visual do MPSC, película e veneziana para entrada de ar externo nos vidros da fachada frontal;
- b) Entregar o imóvel com as instalações hidrossanitárias e de ar-condicionado (esperas) revisadas e em perfeito estado de funcionamento;
- c) Entregar o imóvel com as instalações elétricas (disjuntores, tomadas, interruptores, luminárias, etc.) revisadas, ajustadas e em perfeito estado de funcionamento, com identificação dos disjuntores separados por circuito;
- d) Entregar o imóvel com as esquadrias revisadas e reguladas quanto à vedação e ao seu perfeito estado de funcionamento.

XV – O **LOCADOR** será responsável por providenciar/gestionar junto ao condomínio/construtora, instalação de rampa de acesso ou plataforma elevatória para garantir a acessibilidade às salas locadas pelo MPSC, ou outra solução que garanta a acessibilidade do imóvel, no prazo de 90 (noventa) dias consecutivos a partir do início da vigência do contrato;

- a) Caso o **LOCADOR** não providencie o previsto nesse inciso no prazo determinado, fica autorizado o **LOCATÁRIO** a realizar as adequações, após aprovação pelo condomínio, com desconto nos valores mensais do aluguel em montante igual ao gasto pelo **LOCATÁRIO**;

(Sugestão de redação GECONT)

XVI - O **LOCADOR** será responsável pela entrega da documentação necessária a ocupação do imóvel, qual seja, certidão de Habite-se da Prefeitura Municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias consecutivos, contados da data de início de vigência do presente contrato;

(Sugestão de redação Locador)

XVI - O **LOCADOR** declara que o imóvel possui Certidão de Habite-se de n. 0111/2025, expedida pela Prefeitura Municipal em 1º de outubro de 2025 e entregue ao **LOCATÁRIO** em 5-10-2025;

XVII – Após a emissão do “*Termo de Recebimento das Chaves*”, o **LOCADOR** terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias consecutivos, para entregar as Certidões de Inteiro teor das matrículas dos imóveis individualizadas das salas e garagens objetos dessa locação;

XVIII - Impossibilitado de cumprir os prazos previstos nos incisos XIV, XVI e XVII, o **LOCADOR** deverá protocolar o pedido de prorrogação antes da data limite para entrega, junto à Coordenadoria de Engenharia e Arquitetura pelo e-mail coeng@mpsc.mp.br, devendo constar justificativa plausível quanto à necessidade de prorrogação; documentação comprobatória; e indicação de novo prazo a ser cumprido. O pedido de prorrogação de prazo será analisado pelo **LOCATÁRIO**, com base na documentação acostada e no interesse público envolvido.

(Sugestão de redação GECONT)

COORDENADORIA DE OPERAÇÕES ADMINISTRATIVAS / GERÊNCIA DE CONTRATOS

XIX - O **LOCADOR** não poderá exigir do **LOCATÁRIO** indenização, desfazimento ou remoção das benfeitorias realizadas durante a vigência do contrato de locação, sendo que qualquer benfeitoria a ser feita no imóvel que envolva estrutura dependerá de consulta e autorização prévias;

(Sugestão de redação Locador)

XIX - Quaisquer benfeitorias, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, somente poderão ser realizadas mediante autorização prévia e escrita do **LOCADOR**, e desde já, ficam incorporadas ao imóvel sem que caiba indenização ou retenção, exceto se o **LOCADOR** exigir sua remoção ao final da locação, devendo o **LOCATÁRIO**, neste caso, repor o imóvel ao estado anterior.

XX - Responder as notificações do **LOCATÁRIO** acerca de pedidos de reparações e autorizações de benfeitorias do imóvel locado no prazo de 5 (cinco) dias úteis;

XXI - O **LOCADOR** se obriga, quando notificado por escrito, conforme prazo a ser acordado com o **LOCATÁRIO**, a executar os reparos necessários à conservação do imóvel ora locado, exceto quando os danos forem causados por mau uso do **LOCATÁRIO**;

XXII - Quando o **LOCADOR** não cumprir o determinado no inciso XXI do § 1º desta cláusula, fica obrigado a indenizar ao **LOCATÁRIO** todas as benfeitorias úteis e necessárias por este realizadas, sob pena do exercício do direito de retenção, nos termos do art. 35 da Lei 8.245/91.

(Sugestão de redação GECONT, referente alteração pagamento condomínio)

XXIII - Notificar, com antecedência, o **LOCATÁRIO** quando da instituição do condomínio, indicando a data de início e a empresa responsável pela cobrança, antecedente ao início dos pagamentos;

§ 2º São obrigações do **LOCATÁRIO**:

(Sugestão de redação GECONT, após entrega do Habite-se)

I - Após a conclusão das benfeitorias realizadas a encargo do **LOCADOR** previstas no inciso XIV, § 1º desta Cláusula, o **LOCATÁRIO**, através da sua Coordenadoria de Engenharia e Arquitetura, irá realizar vistoria no imóvel a fim de verificar se as benfeitorias foram realizadas conforme previsto nesse contrato;

a) Estando o imóvel pronto para ocupação, ocorrerá o recebimento das chaves pelo **LOCATÁRIO**, com a emissão do “*Termo de Recebimento das Chaves*”, cuja data servirá de base para o início dos pagamentos dos alugueres e demais taxas previstas neste contrato;

b) A vistoria mencionada nesse inciso registrará também as condições do imóvel antes da ocupação pelo **LOCATÁRIO**, servindo assim como o laudo de **Vistoria Inicial** no caso de devolução do imóvel, conforme condições estabelecidas nos incisos abaixo.

II - O **LOCATÁRIO**, somente a partir da data da emissão do “*Termo de Recebimento das Chaves*”, será responsável pelo pagamento direto das despesas com energia elétrica referente à área privada; condomínio no qual inclui água e esgoto; limpeza relacionada à área locada; bem como sua manutenção e gastos com instalações que forem executadas pelo **LOCATÁRIO**, exceto o seguro do imóvel que será devido pelo **LOCATÁRIO** a partir do início da vigência deste contrato, e via ressarcimento das despesas com IPTU/TCRS, devendo, no primeiro mês, os valores serem calculados *pró-rata*;

III - Encerrado o prazo de vigência da locação, sem que as partes, de comum acordo, decidam prorrogar a locação ou na hipótese de rescisão contratual, o **LOCATÁRIO** notificará, por escrito, o **LOCADOR** para que ele realize nova vistoria, com base na inicialmente realizada, e receba as chaves (posse) do imóvel;

(Sugestão de redação GECONT)

IV - Findada a locação, o **LOCATÁRIO** se compromete a devolver o imóvel nas condições em que recebeu, acrescido das benfeitorias que não forem removíveis, tomando por base o laudo de **Vistoria Inicial**, denominado como “*Termo de Recebimento das Chaves*”;

(Sugestão de redação Locador)

*IV - Findada a locação, o **LOCATÁRIO** se compromete a devolver o imóvel nas exatas condições em que o recebeu, tomando por base o “Termo de Recebimento das Chaves”, sendo obrigatória a remoção, por sua conta e risco, de todas as benfeitorias e modificações por ele realizadas, caso haja exigência do **LOCADOR**.*

V - O **LOCATÁRIO** não poderá sublocar; ceder ou emprestar o imóvel locado, quer no todo ou em parte; nem, tampouco, transferir este contrato a terceiros durante todo o período da locação, que terminará com o “*Termo de Rescisão*” e a efetiva entrega das chaves;

VI - O **LOCATÁRIO** não se responsabiliza pelo ressarcimento do IPTU/Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos – TCRS e das demais despesas, se não houver apresentação das faturas quitadas junto aos recibos/boletos enviados pelo **LOCADOR**.

(Sugestão de redação Locador)

*VII - O **LOCATÁRIO** expressamente renuncia ao direito de retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias que venha a realizar no imóvel, nos termos do art. 35 da Lei n. 8.245/91.*

(Sugestão de redação Locador)

*VIII - O **LOCATÁRIO** se compromete a não realizar qualquer tipo de perfurações nos pisos das salas locadas, evitando assim a ocorrência de danos aos revestimentos.*

§ 3º São obrigações de ambos:

I - As partes responderão por perdas e danos pelo inadimplemento de suas obrigações contratuais, além de outras cominações definidas na legislação em vigor;

II - O **LOCADOR** ou seu representante devidamente credenciado poderão vistoriar o imóvel locado, porém, sempre em horário compatível e previamente agendado com o **LOCATÁRIO**;

III - Havendo interesse na venda por parte do **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO**, expirado o prazo de preferência, deverá liberar as visitas de interessados acompanhados pelo **LOCADOR** ou seu representante credenciado, em horários compatíveis e previamente agendados.

IV - O **LOCADOR** efetuará o pagamento do IPTU e TCRS em quota única junto à Prefeitura Municipal/Órgão Responsável, o qual será restituído pelo **LOCATÁRIO** nas condições estabelecidas na Cláusula Quarta.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA **DA FISCALIZAÇÃO**

O **LOCATÁRIO** exercerá ampla e irrestrita fiscalização na execução do objeto contratado, a qualquer momento, por meio do Gestor Contratual indicado no Anexo I deste contrato, nos termos do art. 117 da Lei n. 14.133/2021.

§ 1º A fiscalização do **LOCATÁRIO** poderá exigir a substituição de qualquer representante do **LOCADOR**, mediante decisão motivada do gestor do contrato.

§ 2º A fiscalização exercida não exclui nem reduz a responsabilidade do **LOCADOR**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade verificada durante a execução deste contrato.

(Sugestão de redação GECONT)

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA **DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

§ 1º O atraso injustificado na execução do contrato, por culpa do **LOCADOR**, a sujeitará ao pagamento de multa de mora, sem prejuízo das demais sanções, que será aplicada na forma seguinte:

I - Atraso de até 10 (dez) dias, multa diária de 0,2% (dois décimos por cento) do valor atualizado do contrato;

II - Atraso superior a 10 (dez) dias, multa diária de 0,4% (quatro décimos por cento) do valor atualizado do contrato, calculada sobre o total dos dias em atraso, sem prejuízo da extinção unilateral por parte do **LOCATÁRIO**;

III - No caso de atraso no recolhimento da multa aplicada, incidirá nova multa sobre o valor devido, equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) até 10 (dez)

COORDENADORIA DE OPERAÇÕES ADMINISTRATIVAS / GERÊNCIA DE CONTRATOS

dias de atraso e 0,4% (quatro décimos por cento) acima desse prazo, calculado sobre o total dos dias em atraso;

IV - Os valores cobrados, a título de multa moratória, ficam limitados a 20% (vinte por cento) do valor global do contrato;

V - Na hipótese de a aplicação de multa atingir ou ultrapassar o limite previsto no inciso antecedente, caracterizar-se-á a inexecução contratual, sujeitando o **LOCADOR** às demais implicações legais.

§ 2º Pela inexecução total ou parcial das condições estabelecidas neste contrato, o **LOCATÁRIO** poderá aplicar, sem prejuízo das demais cominações legais, as seguintes sanções:

I - Advertência, quando o **LOCADOR** der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, nos termos dos arts. 155, I e 156, § 2º, ambos da Lei n. 14.133/2021;

II - Multa compensatória com percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato;

III - Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, quando praticadas as condutas descritas nas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do art. 155 da Lei n. 14.133/2021, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, nos termos do art. 156, § 4º, da Lei n. 14.133/2021;

IV - Declaração de inidoneidade para licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, quando praticadas as condutas descritas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do art. 155 da Lei n. 14.133/2021, bem como dos incisos II, III, IV, V, VI e VII, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave, nos termos do art. 156, § 5º, da Lei n. 14.133/2021.

§ 3º A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à ao **LOCATÁRIO**, nos termos do art. 156, § 9º, da Lei n. 14.133/2021.

§ 4º Todas as sanções previstas neste contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a penalidade de multa, nos termos do art. 156, § 7º, da Lei n. 14.133/2021.

§ 5º A multa deverá ser recolhida na Coordenadoria de Finanças e Contabilidade do MPSC, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis após a respectiva notificação por correspondência eletrônica (e-mail). Não solvida a multa, nos termos aqui previstos, será ela descontada pelo MPSC dos créditos existentes em nome do **LOCADOR** ou,

não havendo esses ou sendo ela maior do que o crédito, será descontada da garantia prestada ou, na inexistência desta, o débito será inscrito em dívida ativa do Estado ou cobrada judicialmente com ônus ao devedor.

§ 6º As penalidades previstas poderão ser minoradas ou não serão aplicadas quando o descumprimento do estipulado no contrato ou no edital decorrer de justa causa ou impedimento devidamente comprovado e aceito pelo **LOCATÁRIO**.

(Sugestão de redação Locador)

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA
DAS PENALIDADES

O descumprimento injustificado das obrigações contratuais por qualquer das partes sujeitará o infrator às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

§1º Penalidades por Atraso (Multa de Mora)

*O atraso injustificado no cumprimento de obrigações específicas do **LOCADOR** (como entrega de documentos e conclusão de obras previstas nas Cláusulas XIV, XV e XVI) sujeitará o infrator ao pagamento de multa de mora, calculada sobre o valor mensal do aluguel vigente:*

I - Atraso de até 10 (dez) dias: Multa diária de 0,2% do valor do aluguel mensal.

II - Atraso superior a 10 (dez) dias: Multa diária de 0,4% do valor do aluguel mensal, sem prejuízo da possibilidade de rescisão do contrato pelo LOCATÁRIO.

III - Os valores cobrados a título de multa moratória (por atraso) ficam limitados ao total de 1 (um) aluguel mensal.

§2º Multa por Inexecução (Multa Compensatória)

Pela inexecução total ou parcial das condições estabelecidas neste contrato que causem prejuízo ao uso do imóvel e não sejam sanadas no prazo determinado, a parte infratora poderá ser penalizada com uma multa compensatória no valor equivalente a 1 (um) aluguel mensal, sem prejuízo do direito à rescisão contratual.

§3º Disposições Gerais sobre Multas

I - A aplicação das multas não exclui a obrigação de reparação integral de eventuais danos excedentes causados à parte prejudicada.

*II - As multas aplicadas ao **LOCADOR** poderão ser descontadas pelo **LOCATÁRIO** diretamente do pagamento mensal do aluguel, mediante comunicação prévia.*

III - As penalidades poderão ser relevadas ou minoradas quando o descumprimento decorrer de justa causa ou impedimento devidamente comprovado e aceito pela outra parte.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA
DA INEXECUÇÃO E EXTINÇÃO

A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua extinção com as consequências contratuais e as previstas no Capítulo VIII do Título III, da Lei n. 14.133/2021 (arts. 137 a 139).

§ 1º A extinção do contrato poderá ser:

- I - determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
- II - consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;
- III - determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

§ 2º Constituirão motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes situações:

- I - não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas contratuais; de especificações; de projetos; ou de prazos;
- II - desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;
- III - caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;
- IV - razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante;

§ 3º Nas ocorrências previstas no inciso I do § 1º e no § 2º, ao **LOCADOR** fica vedado qualquer recebimento além das parcelas já vencidas.

§ 4º Além das situações previstas no § 2º desta cláusula, o **LOCATÁRIO** poderá, por seu interesse, promover a rescisão contratual antes do término de sua vigência, devendo comunicar formalmente ao **LOCADOR**, com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência, ficando desobrigado de qualquer pagamento de multa.

a) A condição prevista no § 4º desta cláusula somente poderá ser aplicada a partir de 36 (trinta e seis) meses após o início da vigência contratual.

(Sugestão de redação Locador)

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

DA AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE POR EVENTOS NATURAIS

As partes reconhecem que, em razão de o imóvel estar localizado em cidade litorânea, há possibilidade de ocorrência de inundações pontuais decorrentes de marés altas ou chuvas intensas em curtos períodos. Tais eventos caracterizam caso fortuito ou força maior, não podendo o LOCADOR ser responsabilizado ou penalizado em razão deles, não constituindo fundamento para rescisão antecipada do contrato, tampouco gerando obrigação de indenização por perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

§ 1º É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, mantendo-se sigilo e confidencialidade, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

§ 2º O **LOCADOR** declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei n. 13.709/18) e da Política de Privacidade e de Proteção aos Dados Pessoais do Ministério Público de Santa Catarina (Ato n. 558/2022/PGJ) e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto nas referidas normas com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo **LOCATÁRIO**.

§ 3º Quando solicitado, o **LOCADOR** fornecerá ao **LOCATÁRIO** todas as informações necessárias para comprovar a sua conformidade com as obrigações referentes à proteção de dados pessoais.

§ 4º O **LOCADOR** (operadora) deverá comunicar ao Ministério Público do Estado de Santa Catarina, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, contados do seu conhecimento, qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

I - a comunicação deverá ser enviada para o e-mail: encarregado@mpsc.mp.br, devendo trazer em seu bojo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quais dados pessoais foram violados; (b) a descrição da natureza dos dados pessoais afetados, bem como o número aproximado de titulares de dados pessoais envolvidos; (c) a indicação das medidas técnicas e de segurança utilizadas para a proteção dos dados; (d) os riscos relacionados ao incidente; e (e) descrição das medidas que foram ou que serão adotadas para reverter ou mitigar os efeitos do prejuízo.

§ 5º O **LOCADOR** cooperará com o **LOCATÁRIO** no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos titulares previstos na LGPD e nas Leis e Regulamentos de Proteção de Dados em vigor e no atendimento de requisições e

determinações do Poder Judiciário, Ministério Público, ANPD e Órgãos de controle administrativo em geral.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA
DA VINCULAÇÃO

Este contrato vincula-se ao Processo n. 2024/017535, à Inexigibilidade de Licitação n. 039/2025/MP, e à proposta do **LOCADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA
DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO E DE QUALIFICAÇÃO

O **LOCADOR** fica obrigado a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas de habilitação e de qualificação, nos termos do art. 92, XVI da Lei n. 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA
DA LEGISLAÇÃO

Aplica-se aos casos omissos o disposto na Lei n. 14.133/2021 e os preceitos de direito público, e, de modo supletivo, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA
DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência deste contrato será contado de **1º-11-2025 a 31-10-2030**, podendo ser prorrogado por sucessivos períodos, por conveniência das partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA
DA PUBLICAÇÃO

A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP é condição indispensável para a eficácia desse contrato e de seus aditamentos, devendo ocorrer no prazo previsto no art. 94 da Lei n. 14.133/2021, contado da data da assinatura do instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA
DO FORO

As partes elegem o Foro da Comarca da Capital deste Estado, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir questões oriundas do presente contrato que não puderem ser resolvidas pelas partes.

E assim, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento eletronicamente, para um só efeito legal, sendo dispensada a necessidade de assinatura por testemunhas, nos termos da Lei n. 14.620/2023.

A data de assinatura do presente instrumento equivale àquela em que for realizada a última assinatura eletrônica/digital pelas partes contratantes.

Florianópolis, *[data conforme assinatura digital]*.

[assinado digitalmente]

RAFAEL DE MORAES LIMA
Subprocurador-Geral de Justiça
para Assuntos Administrativos
LOCATÁRIO

[assinado digitalmente]

KARINA BRANDL SILVESTRE
LOCADOR

ANEXO I

TERMO DE NOMEAÇÃO DO GESTOR DO CONTRATO

O **LOCATÁRIO** constitui o **Coordenador Administrativo das Promotorias de Justiça da Comarca de Balneário Camboriú** como gestor do contrato para fiscalizar a execução do Contrato n. **XXX/2025/MP**.

Florianópolis, *[data conforme assinatura digital]*.

[assinado digitalmente]

RAFAEL DE MORAES LIMA

Subprocurador-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos

LOCATÁRIO

ANEXO II

TERMO DE NOMEAÇÃO DO REPRESENTANTE DO LOCADOR

O **LOCADOR** constitui a Sra. **Karina Brandl Silvestre** como representante no Contrato n. **XXX/2025/MP**, celebrado com o Ministério Público do Estado de Santa Catarina.

Florianópolis, *[data conforme assinatura digital]*.

[assinado digitalmente]

KARINA BRANDL SILVESTRE
LOCADOR

ANEXO III
LAUDO DE VISTORIA INICIAL

Ref.: Processo N. 2024/017535

Locação de imóvel na comarca de Balneário Camboriú

Florianópolis, 31 de julho de 2025.

Relatório de Vistoria Inicial para Locação em Balneário Camboriú

IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO: Três salas comerciais localizadas no térreo de um edifício comercial/residencial, sendo a sala 01 com área privativa de 90,16 m², a sala 02 com área privativa de 83,83 m², e a sala 03 com área privativa de 79,05 m², totalizando 253,04 m² (duzentos e cinquenta e três metros e quatro centímetros), com 03 (três) vagas de estacionamento privativas. As salas estão localizadas em um terreno urbano com área total de 537,50 m² (quinhentos e trinta e sete metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados situado na Rua São Paulo, nº 110, Bairro dos Estados, Balneário Camboriú/SC.

1. ÁREA EXTERNA

- 1.1 Fachada** com acesso direto para a rua São Paulo, paredes pintadas na cor cinza e pilares com tons bege claro, possui teto finalizado em gesso com iluminação com lâmpadas quadradas de LED, conforme fotos.
- 1.2 Circulação externa** finalizada em piso cerâmico na cor cinza claro, conforme fotos.
- 1.3 Calçada frontal** finalizada em cimento com piso tátil direcional, conforme fotos.
- 1.4 Rampas de acesso** às salas em não conformidade com a NBR9050 piso acabado em cimento/concreto, conforme fotos.
- 1.5 Escada** com dois lances e corrimão em ambos os lados, com superfície em pedra, conforme fotos.

2 SALA 01

- 2.1 Fachada frontal** composta de vidros translúcidos em 2 níveis, o nível inferior

contém 4 folhas fixas e uma porta de giro com duas trancas, o superior contém 5 folhas fixas, conforme fotos.

2.2 Paredes interna em alvenaria com pintura na cor branca, em bom estado, sem danos, conforme fotos.

2.3 Teto de Gesso rebaixado em cor branca, com acabamento liso e cantos definidos, em bom estado sem danos, conforme fotos.

2.4 Piso cerâmico de dimensões 90x90 na cor bege claro com acabamento de rodapé de mesmo material, em bom estado sem danos, conforme fotos.

2.5 Luminárias não instaladas, conforme fotos.

2.6 Instalações contra incêndio incluem extintores de incêndio, hidrante, luminárias de emergência e sistema de alarme audiovisual localizado próximo ao hidrante, sem danos, conforme fotos.

2.7 Luminária de emergência de LED na cor branca, em bom estado, instalada e sem danos, conforme fotos.

2.8 Placas de saída de LED na cor verde com letreiro branco, em bom estado, instalada sobre a porta principal, sem danos, conforme fotos.

2.9 Quadro de distribuição dos sistemas de lógica/telefonía, contendo fios e disjuntores identificados em bom estado e sem danos, conforme fotos.

2.10 Banheiro privativo com paredes em alvenaria na cor branca, teto finalizado na laje pintado na cor branca e piso cerâmico e rodapé seguindo o mesmo padrão da sala. Contém um bacio sanitário com caixa acoplada sem assento, um ralo com tampa de plástico, um exaustor mecânico instalado (não pôde verificar funcionamento), nenhum lavatório instalado (somente o ponto de água e esgoto), sem luminária instalada, sem acabamento de registro. Possui uma porta metálica preta com fechadura. Possui um ponto de tomada e um interruptor na cor branca, conforme fotos.

2.11 Tomadas, interruptores, caixas de passagem de plástico na cor branca, distribuídos ao longo da sala, com pontos de redes já instalados, não foi possível verificar funcionamento, uma vez que não possuía iluminação, pontos de tomadas em 2 níveis para atendimento do mezanino, conforme fotos.

2.12 Pontos de água e esgoto para copa existente com acesso no piso à caixa de gordura, conforme fotos.

2.13 Esperas de ar condicionado foi possível verificar 2 caixas polares existentes, conforme fotos.

3 SALA 02

3.1 Fachada frontal composta de vidros translúcidos em 2 níveis, o nível inferior contém 4 folhas fixas e uma porta de giro com duas trancas, o superior contém 5 folhas fixas, conforme fotos.

3.2 Paredes interna em alvenaria com pintura na cor branca, em bom estado, sem danos, conforme fotos.

3.3 Teto de Gesso rebaixado em cor branca, com acabamento liso e cantos definidos, em bom estado sem danos, conforme fotos.

3.4 Piso cerâmico de dimensões 90x90 na cor bege claro com acabamento de rodapé de mesmo material, em bom estado sem danos, conforme fotos.

3.5 Luminárias não instaladas, conforme fotos.

3.6 Instalações contra incêndio incluem extintores de incêndio, hidrante, luminárias de emergência e sistema de alarme audiovisual localizado próximo ao hidrante, sem danos, conforme fotos.

3.7 Luminária de emergência de LED na cor branca, em bom estado, instalada e sem danos, conforme fotos.

3.8 Placas de saída de LED na cor verde com letreiro branco, em bom estado, instalada sobre a porta principal, sem danos, conforme fotos.

3.9 Quadro de distribuição dos sistemas de lógica/telefonía, contendo fios e disjuntores identificados em bom estado e sem danos, conforme fotos.

3.10 Banheiro privativo com paredes em alvenaria na cor branca, teto finalizado na laje pintado na cor branca e piso cerâmico e rodapé seguindo o mesmo padrão da sala. Contém um bacio sanitário com caixa acoplada sem assento, um ralo com tampa de plástico, um exaustor mecânico instalado (não pôde verificar funcionamento), nenhum lavatório instalado (somente o ponto de água e esgoto), sem luminária instalada, sem acabamento de registro. Possui uma porta metálica preta com fechadura. Possui um ponto de tomada e um interruptor na cor branca, conforme fotos.

3.11 Tomadas, interruptores, caixas de passagem de plástico na cor branca, distribuídos ao longo da sala, com pontos de redes já instalados, não foi possível verificar funcionamento, uma vez que não possuía iluminação, pontos de tomadas em 2 níveis para atendimento do mezanino, conforme fotos.

3.12 Pontos de água e esgoto para copa existente com acesso no piso à caixa de gordura, conforme fotos.

3.13 Esperas de ar condicionado foi possível verificar 3 caixas polares existentes, conforme fotos.

4 SALA 03

4.1 Fachada frontal composta de vidros translúcidos em 2 níveis, o nível inferior contém 4 folhas fixas e uma porta de giro com duas trancas, o superior contém 5 folhas fixas, conforme fotos.

4.2 Paredes interna em alvenaria com pintura na cor branca, em bom estado, sem danos, conforme fotos.

4.3 Teto de Gesso rebaixado em cor branca, com acabamento liso e cantos definidos, em bom estado sem danos, conforme fotos.

4.4 Piso cerâmico de dimensões 90x90 na cor bege claro com acabamento de rodapé de mesmo material, em bom estado sem danos, conforme fotos.

4.5 Luminárias não instaladas, conforme fotos.

4.6 Instalações contra incêndio incluem extintores de incêndio, hidrante, luminárias de emergência e sistema de alarme audiovisual localizado próximo ao hidrante, sem danos, conforme fotos.

4.7 Luminária de emergência de LED na cor branca, em bom estado, instalada e sem danos, conforme fotos.

4.8 Placas de saída de LED na cor verde com letreiro branco, em bom estado, instalada sobre a porta principal, sem danos, conforme fotos.

4.9 Quadro de distribuição dos sistemas de lógica/telefonía, contendo fios e disjuntores identificados em bom estado e sem danos, conforme fotos.

4.10 Banheiro com paredes em alvenaria na cor branca, teto finalizado na laje pintado na cor branca e piso cerâmico e rodapé seguindo o mesmo padrão da

sala. Contém um bacio sanitário com caixa acoplada sem assento, um ralo com tampa de plástico, um exaustor mecânico instalado (não pôde verificar funcionamento), nenhum lavatório instalado (somente o ponto de água e esgoto), sem luminária instalada, sem acabamento de registro. Possui uma porta metálica preta com fechadura. Possui um ponto de tomada e um interruptor na cor branca, conforme fotos.

4.11 Tomadas, interruptores, caixas de passagem de plástico na cor branca, distribuídos ao longo da sala, com pontos de redes já instalados, não foi possível verificar funcionamento, uma vez que não possuía iluminação, pontos de tomadas em 2 níveis para atendimento do mezanino, conforme fotos.

4.12 Pontos de água e esgoto para copa existente com acesso no piso à caixa de gordura, conforme fotos.

4.13 Esperas de ar condicionado foi possível verificar 3 caixas polares existentes, conforme fotos.

5 GARAGEM

5.1 Paredes internas com acabamento na cor branca e faixas de sinalização em altura intermediária nas cores amarela e preta pintura em tinta na cor bege claro, em bom estado e sem danos, conforme fotos.

5.2 Teto acabado em laje nervurada, pintado com tinta na cor cinza escuro, conforme fotos.

5.3 Piso com acabamento em pintura epóxi na cor cinza (circulação) e laranja (vagas), com linha de demarcação em amarelo, conforme fotos.

5.4 Acesso por rampa e portão automatizado, localizado no piso térreo e elevador social presente no Hall do edifício.

6 ÁREA TÉCNICA

6.1 Localizada na rampa de acesso ao estacionamento, contém tubulações de cobre provenientes das salas 01,02 e 03 com esperas para drenagem das condensadoras, conforme fotos.

7 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS ANEXOS A ESTE PARECER

Anexo 01: Relatório Fotográfico;

Anexo I – Relatório Fotográfico - Imóvel ofertado em Balneário Camboriú/SC

1. ÁREA EXTERNA



Figura 1.1 – Fachada frontal do imóvel



Figura 1.2 – Acesso às salas locadas



Figura 1.3 – Calçada frontal

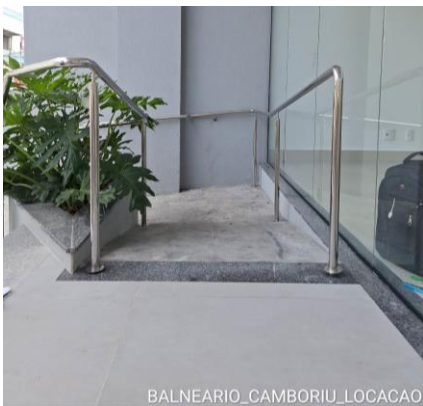


Figura 1.4 – Rampa de acesso (não atende NBR 9050)



Figura 1.5 – Escada de acesso

2. SALA 01

 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA01	 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA01
 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA01	 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA01
 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA01	 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA01

COORDENADORIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA01	 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA01
Figura 2.7 – Tomada e interruptor no banheiro, porta de alumínio na cor preta.	Figura 2.8 – Tomadas, espera de ar-condicionado e mezanino.
 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA01	 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA01
Figura 2.9 - Tomadas e ponto de água e esgoto	Figura 2.10 – Fechaduras da porta de entrada
 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA01	 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA01
Figura 2.11 – Quadro elétrico	Figura 2.12 – Quadro de telecomunicação

3. SALA 02

 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA02	 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA02
Figura 3.1 - Fachada em vidro com porta de giro	Figura 3.2 – Extintor de incêndio, hidrante, dispositivo de alarme de incêndio, luminárias de emergência, tomadas e interruptores
 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA02	 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA02
Figura 3.3 – Espera de ar condicionado, extintor e tomadas	Figura 3.4 – Espera de ar condicionado, luminária de emergência e tomadas
 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA02	 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA02
Figura 3.5 - Paredes internas em alvenaria com pintura na cor branca, teto com gesso acartonado, piso cerâmico 90x90 e rodapé de mesmo material	Figura 3.6 – Tomadas, luminária de emergência e ponto de água e esgoto

COORDENADORIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA



Figura 3.7 – Tomadas e ponto de água e esgoto



Figura 3.8 – Ponto de esgoto e tomadas no mezanino



Figura 3.9 – Exaustor, fiação para iluminação, pontos de água e esgoto e ralo no banheiro

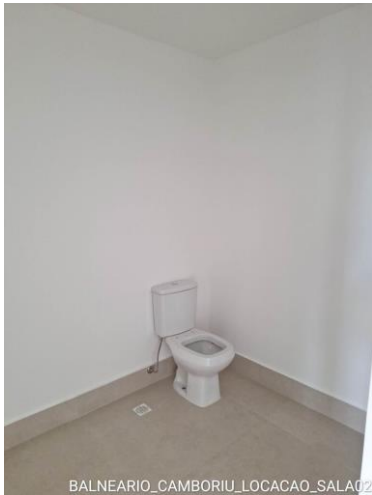


Figura 3.10 – Vaso sanitário



Figura 3.11 – Quadro de telecomunicação



Figura 3.12 – Quadro elétrico

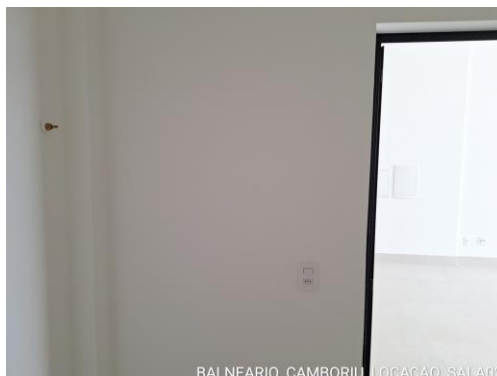


Figura 3.13 – Registro sem acabamento, tomada e interruptor no banheiro

4. SALA 03

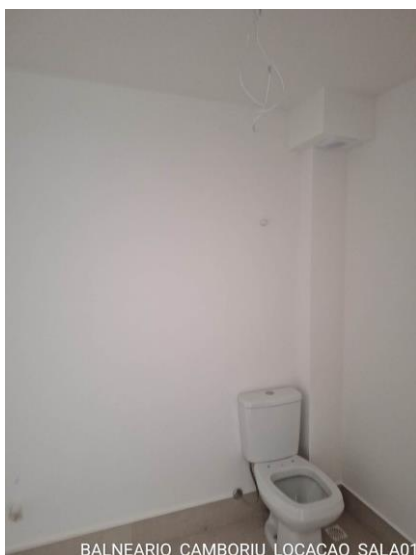


Figura 4.1 – Pontos de água e esgoto, vaso sanitário, ralo, fiação para iluminação, registro sem acabamento e exaustor



Figura 4.2 – Paredes internas em alvenaria com pintura na cor branca, teto com gesso acartonado, piso cerâmico 90x90 e rodapé de mesmo material

COORDENADORIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA03	 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA03
Figura 4.3 – Hidrante, dispositivo de alarme de incêndio, luminária de emergência e tomadas	Figura 4.4 – Luminária de emergência, interruptores e tomada
 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA03	 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA03
Figura 4.5 - Luminária de emergência e tomadas	Figura 4.6 – Pontos de água e esgoto, tomadas, caixa de passagem e quadro elétrico e telecom
 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA03	 BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA03
Figura 4.7 – Quadro de telecomunicação	Figura 4.8 – Quadro elétrico



BALNEARIO_CAMBORIU_LOCACAO_SALA03

Figura 4.9 - Fachada em vidro com porta de giro e placa indicativa de saída de emergência

5. GARAGEM



Figura 5.1 - Paredes internas com faixas de sinalização intermediárias, teto acabado laje nervurada, piso com pintura epóxi com demarcações de vagas e iluminação com sensores.

6. ÁREA TÉCNICA PARA AR CONDICIONADO

	
Figura 4.1– Acesso à área técnica pela rampa	Figura 4.2 – Área destinada a instalação das condensadoras. Esperas de drenagem.
	
Figura 4.3 – Tubulações de ar-condicionado	Figura 4.4 – Tubulações de ar-condicionado

Fernando Seto Takeguma Utikawa
Analista em Engenharia Civil
Ministério Público de Santa Catarina

João Victor Trajano Alves
Engenheiro Mecânico à serviço do
Ministério Público de Santa Catarina

Karina Brandl Silvestre
Proprietária



Código para verificação: **26UA6ELA**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



FERNANDO SETO TAKEGUMA UTIKAWA em 31/07/2025 às 18:09:45 (GMT-03:00)

Emitido por: "AC Final do Governo Federal do Brasil v1", emitido em 29/08/2024 - 10:14:34 e válido até 29/08/2025 - 10:14:34.
(Assinatura GOVBR)



JOAO VICTOR TRAJANO ALVES em 31/07/2025 às 18:06:36 (GMT-03:00)

Emitido por: "AC Final do Governo Federal do Brasil v1", emitido em 24/01/2025 - 16:23:10 e válido até 24/01/2026 - 16:23:10.
(Assinatura GOVBR)



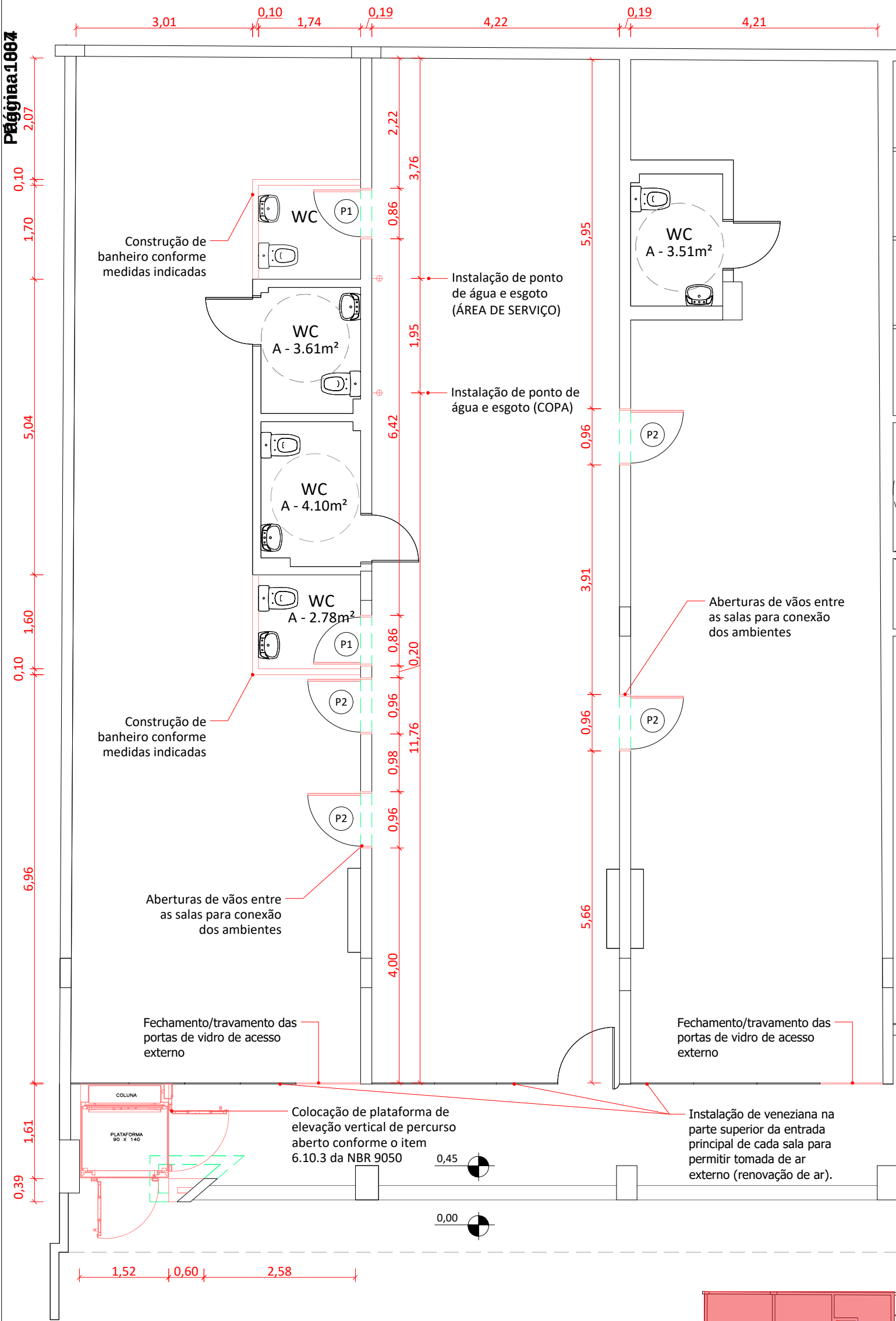
KARINA BRANDL SILVESTRE em 31/07/2025 às 17:57:36 (GMT-03:00)

Emitido por: "AC Final do Governo Federal do Brasil v1", emitido em 13/11/2024 - 12:36:54 e válido até 13/11/2025 - 12:36:54.
(Assinatura GOVBR)

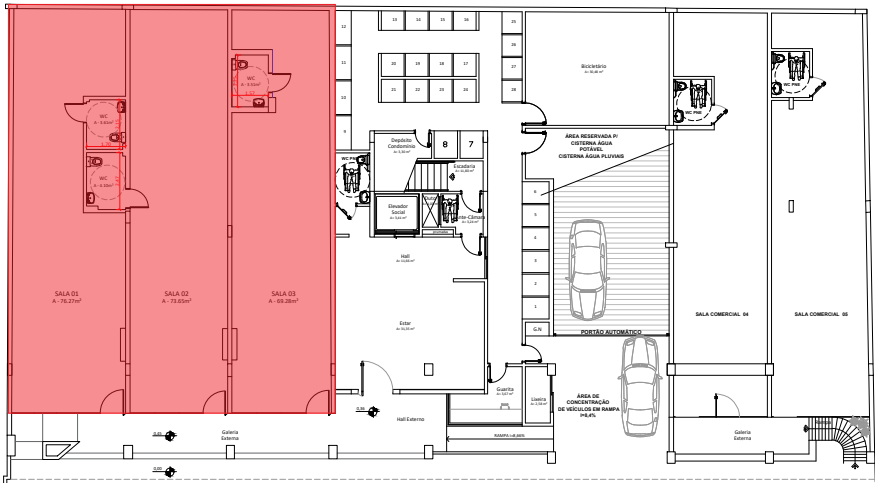
Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://sga.mp.sc.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **2024/017535** e o código **26UA6ELA** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

ANEXO IV
PLANTA DO IMÓVEL E BENFEITORIAS



PLANTA BAIXA - BENFEITORIAS PROPRIETÁRIO - OPÇÃO A (RAMPA)
Esc.: 1:75

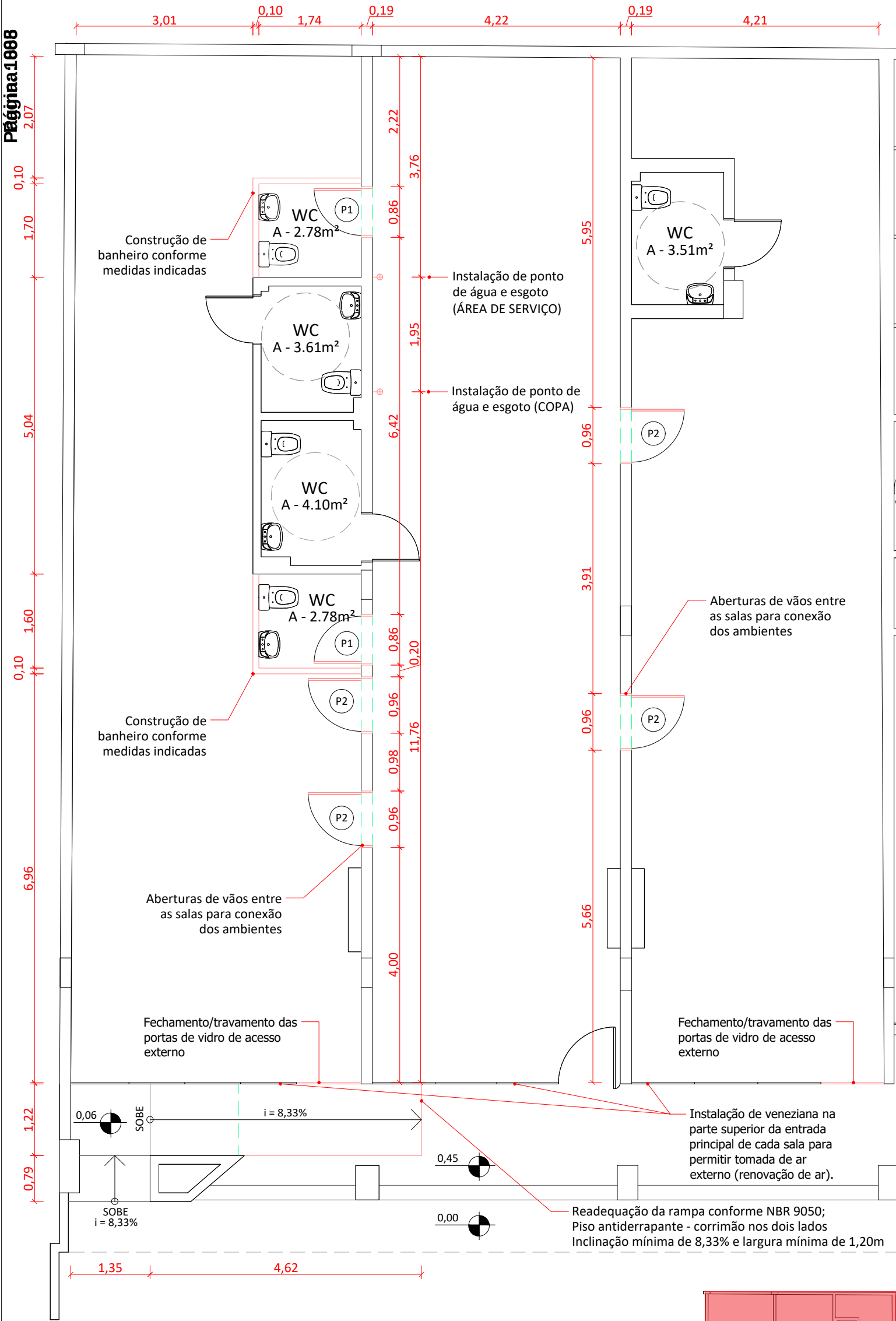


LOCALIZAÇÃO DAS SALAS LOCADAS
Sem escala

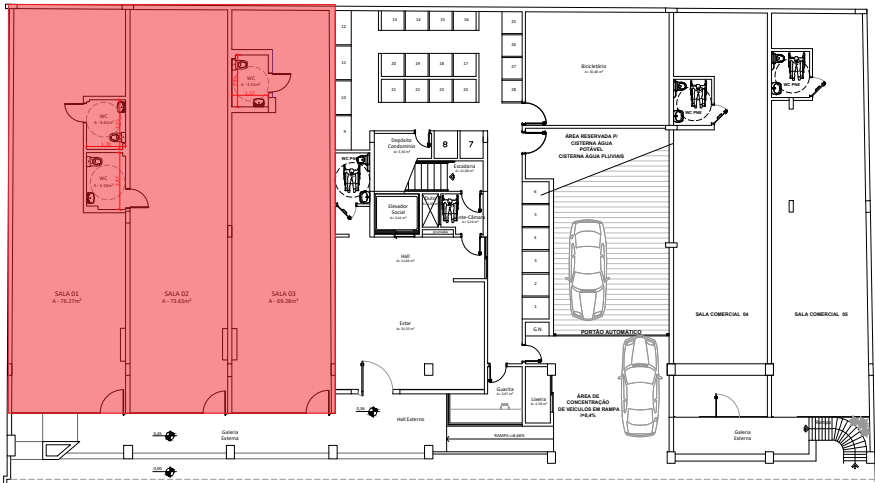
OBRAS PROPRIETÁRIO
1. Providenciar/gestionar junto ao condomínio/construtora, instalação de rampa de acesso ou plataforma elevatória para garantir a acessibilidade as salas do MPSC;
2. Providenciar/gestionar junto ao condomínio, autorização para instalar identidade visual, película e veneziana para entrada de ar externo nos vidros da fachada frontal;
3. Entregar o imóvel com as instalações hidrossanitárias e de ar condicionado (esperas) revisadas e em perfeito estado de funcionamento;
4. Entregar o imóvel com as instalações elétricas (disjuntores, tomadas, interruptores, luminárias, etc.)revisadas e em perfeito estado de funcionamento com identificação dos disjuntores separados por circuito;
5. Entregar imóvel com as esquadrias revisadas e reguladas quanto à vedação e ao seu perfeito estado de funcionamento.
6. Autorização da construção de dois banheiros na Sala comercial 01.

OBRAS MPSC
1. Construção de dois banheiros na Sala Comercial 01;
2. Abertura de vãos entre as salas de acordo com layout para a conexão dos ambientes;
3. Fechamento/travamento das portas de vidro de acesso externo nas salas 01 e 03;
4. Instalação de pontos de água e esgoto para atender a Copa e Área de Serviço;
5. Instalação de divisórias e portas de acordo com layout;
6. Instalação de 12 equipamentos de ar condicionado;
7. Instalação de sistema de exaustão para os banheiros e renovação de ar para os demais ambientes;
8. Instalação de venezianas na parte superior da entrada principal de cada sala para permitir a tomada de ar externo(renovação de ar);
9. Instalação de câmeras, vídeo fone e alarme;
10. Instalação de sistema preventivo de incêndio;
11. Instalação de forro de gesso acartonado (ou modular) de acordo com layout do MPSC;

MINISTÉRIO PÚBLICO DE SANTA CATARINA COORDENADORIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA	FABRÍCIO ALMEIDA CORAL ARQUITETO E URBANISTA - CAU/SC: A21793-0		04/04
	PROJETO PROPOSTA DE LAYOUT - LOCAÇÃO	DESENHO JÉSSICA	VERSÃO 01
	LOCAL Ed. Bella Cintra – Rua São Paulo, 110 Estados, Balneário Camboriú/SC		ESCALA 1:75 JUL/2025



PLANTA BAIXA - BENFEITORIAS PROPRIETÁRIO - OPÇÃO A (RAMPA)
Esc.: 1:75



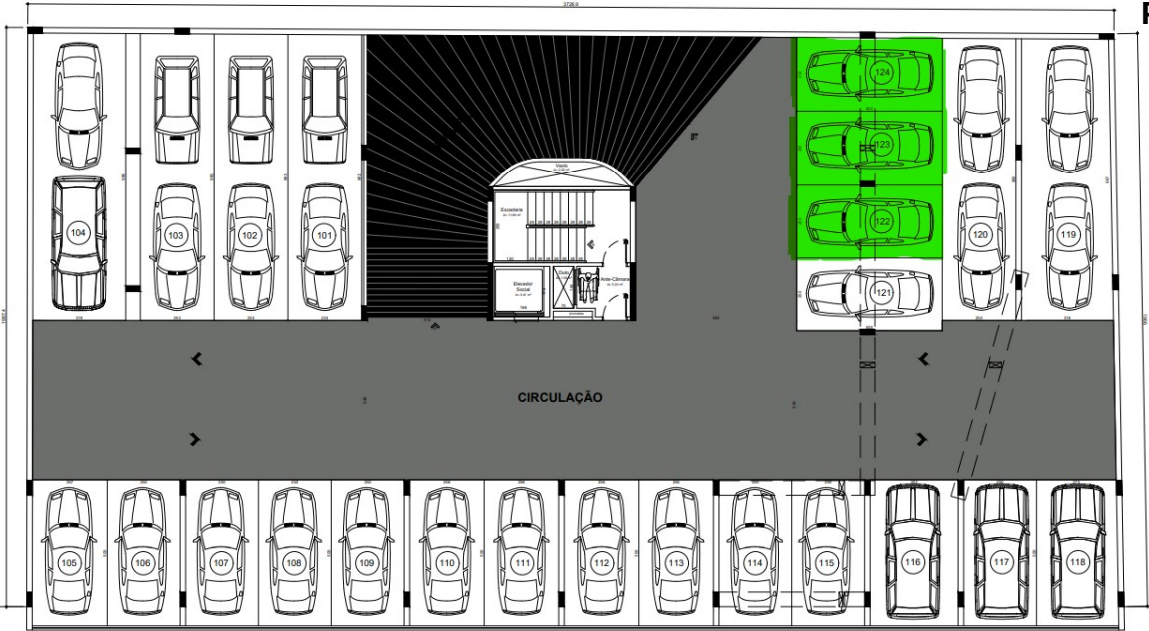
LOCALIZAÇÃO DAS SALAS LOCADAS
Sem escala

OBRAS PROPRIETÁRIO
1. Providenciar/gestionar junto ao condomínio/construtora, instalação de rampa de acesso ou plataforma elevatória para garantir a acessibilidade as salas do MPSC;
2. Providenciar/gestionar junto ao condomínio, autorização para instalar identidade visual, película e veneziana para entrada de ar externo nos vidros da fachada frontal;
3. Entregar o imóvel com as instalações hidrossanitárias e de ar condicionado (esperas) revisadas e em perfeito estado de funcionamento;
4. Entregar o imóvel com as instalações elétricas (disjuntores, tomadas, interruptores, luminárias, etc.) revisadas e em perfeito estado de funcionamento com identificação dos disjuntores separados por circuito;
5. Entregar imóvel com as esquadrias revisadas e reguladas quanto à vedação e ao seu perfeito estado de funcionamento.
6. Autorização da construção de dois banheiros na Sala comercial 01.

OBRAS MPSC
1. Construção de dois banheiros na Sala Comercial 01;
2. Abertura de vãos entre as salas de acordo com layout para a conexão dos ambientes;
3. Fechamento/travamento das portas de vidro de acesso externo nas salas 01 e 03;
4. Instalação de pontos de água e esgoto para atender a Copa e Área de Serviço;
5. Instalação de divisórias e portas de acordo com layout;
6. Instalação de 12 equipamentos de ar condicionado;
7. Instalação de sistema de exaustão para os banheiros e renovação de ar para os demais ambientes;
8. Instalação de venezianas na parte superior da entrada principal de cada sala para permitir a tomada de ar externo (renovação de ar);
9. Instalação de câmeras, vídeo fone e alarme;
10. Instalação de sistema preventivo de incêndio;
11. Instalação de forro de gesso acartonado (ou modular) de acordo com layout do MPSC;

MINISTÉRIO PÚBLICO DE SANTA CATARINA COORDENADORIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA	FABRÍCIO ALMEIDA CORAL ARQUITETO E URBANISTA - CAU/SC: A21793-0		02/04 VERSÃO 01
	PROJETO PROPOSTA DE LAYOUT - LOCAÇÃO	DESENHO JÉSSICA	
	LOCAL Ed. Bella Cintra – Rua São Paulo, 110 Estados, Balneário Camboriú/SC		

ESCALA 1:75
JUL/2025



IDEALIZA
ARQUITETÔNICO

BELLA CINTRA

PROJETO: RUA SÃO PAULO - 107/108 - BARRIO CHARRAS
PROJETO: 2º ANDAMENTO CHARRAS
PROJETO: 2º ANDAMENTO CHARRAS
PROJETO: 2º ANDAMENTO CHARRAS

03

JORGE LUI DE SOUZA