

EDITAL

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 65/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 20/2025

Regido pela Lei Federal n.º 14.133/2021

1. PREÂMBULO

1.1. De acordo com a Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 114/2024, observadas as alterações posteriores, o **Município de Imbituba**, Estado de Santa Catarina, através da **Secretaria Municipal de Gestão e Desburocratização – SEGED**, neste ato representado pelo Secretário Municipal **Sr. Giovane Ferreira Pereira**, torna público para conhecimento dos interessados a instauração do Processo Licitatório em epígrafe.

2. OBJETO

2.1. “LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, UMA SALA, MEDINDO NO TOTAL 443,00M2, SITUADA À AV: RENATO RAMOS DA SILVA, BAIRRO PAES LEME – IMBITUBA SC, PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO PÚBLICO MUNICIPAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IMBITUBA/SC”. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- O Termo de Referência;
- O Contrato de Administração de bem imóvel;
- O Laudo de Avaliação do Imóvel pela Comissão Imobiliária do Município Lei Municipal nº 4.519/2015.

3. JUSTIFICATIVA

3.1. A presente justificativa tem como objetivo fundamentar a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do Arquivo Público Municipal da Prefeitura de Imbituba, com base na necessidade de continuidade dos serviços e na iminência do término do contrato atualmente em vigor.

3.2. O contrato de locação nº 104/2020, que atualmente viabiliza a instalação do Arquivo Público Municipal, encontra-se em sua fase final, com término previsto para o mês de agosto de 2025. Diante da proximidade do encerramento contratual, torna-se essencial garantir a continuidade da prestação dos serviços arquivísticos, evitando interrupções que possam comprometer a guarda e o acesso aos documentos públicos.



3.3. A Prefeitura de Imbituba não dispõe, no momento, de imóvel próprio com infraestrutura adequada para a realocação imediata do Arquivo Público. Além disso, os imóveis públicos disponíveis não atendem aos requisitos técnicos necessários para o correto armazenamento do acervo documental, tais como ventilação adequada, segurança, espaço físico suficiente e acessibilidade.

3.4. O imóvel a ser locado apresenta-se como a melhor solução técnica e econômica para a continuidade do serviço, possuindo localização estratégica, estrutura compatível com as exigências do Arquivo Público e condições de adaptação a um custo reduzido, caso necessário.

3.5. A Inexigibilidade de licitação está amparada pelo art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que permite a contratação direta para a locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha, desde que o preço esteja compatível com o valor de mercado.

3.6. A contratação será instruída com laudo técnico de avaliação elaborado por profissional habilitado, que comprovará que o valor da locação está em conformidade com os preços praticados na região, conforme determina a legislação vigente.

4. DELIBERAÇÃO

4.1. Com fundamento na justificativa acima, decido pela contratação por Inexigibilidade de licitação, na modalidade de Inexigibilidade nos termos do artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, ficando o Departamento de Licitações e Contratos com a incumbência de promover os atos necessários à sua efetivação (inclusive as publicações e expedições dos documentos atinentes à espécie), zelando pela plena consolidação das formalidades legais.

5. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA INEXIGIBILIDADE DA LICITAÇÃO

5.1. O presente Termo de Inexigibilidade encontra fundamentação legal no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: *“aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”*.

Ademais, o citado artigo em seu § 5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:



adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

6. DA HABILITAÇÃO

6.1. A proponente deverá apresentar, em 01 (uma) via, os seguintes documentos:

- a) Documento de identificação com foto dos responsáveis legais, CPF, RG;
- b) Avaliações imobiliárias, caso houver;
- c) Certidão do imóvel (Escritura);
- d) Prova de regularidade de débitos relativos a Tributos Federais conjunta com a Dívida Ativa da União. A prova de regularidade com Secretaria da Receita Federal, Dívida Ativa da União e com o INSS, poderá ser através da Certidão Unificada prevista na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 02/10/2014;
- e) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual;
- f) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal da proponente;

6.2. Para os documentos de regularidade fiscal, trabalhista e econômico-financeiro que não apresentarem prazo de validade, considerar-se-á 90 (noventa) dias a partir da data de emissão.

7. DO CONTRATADO

7.1. **Giovane Ferreira Pereira**, inscrito no CPF sob o nº 521.035.879.87

8. PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E PRAZO

8.1. O valor de referência estimado para o mesmo importa um total de **R\$ 72.000,00 (Setenta e dois mil reais), divididos em 12 parcelas de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).**

8.2. O aluguel mensal deve ser pago até o décimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelos LOCADORES e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

8.3. PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar da data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado através de termo aditivo, desde que observadas as condições da Lei nº 14.133/2021 e demais legislações aplicáveis à espécie.



9. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes desta contratação serão feitas através da Dotação Orçamentária nº **09**, do ano de **2025 – Secretaria Municipal de Gestão e Desburocratização – SEGED**

10. MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

10.1. A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

10.2. Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões da Contratada, a mesma será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento de aluguéis vencidos, para, num prazo de **05 (cinco) dias úteis**, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico.

10.3. O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante.

10.4. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência do fornecedor, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

10.5. Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

10.6. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

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

10.8. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

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

10.10. O locatário deverá promover todos os atos alusivos ao objeto contratado;

10.11. O contratado compromete-se a aceitar alterações unilaterais nos termos do Art. 125 da Lei



10.12. As alterações não ultrapassarão 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, exceto em casos específicos de reforma de edifício ou equipamento, nos quais o limite será de 50% (cinquenta por cento);

10.13. As alterações serão realizadas preservando as condições contratuais originalmente estabelecida.

11. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

11.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

11.2. Comunicar imediatamente o LOCADOR as irregularidades manifestadas na execução do contrato, informando, após, ao LOCATÁRIO tal providência;

11.3. Fiscalizar a execução do contrato, informando ao LOCADOR para fins de supervisão;

11.4. Efetuar pagamento ao LOCADOR de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas no contrato.

11.5. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água, energia elétrica, gás e telefonia;

11.6. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

11.7. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

11.7.1. De benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificadas, houver se recusado a realizá-las;

11.7.2. De benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam, desde que previamente autorizada.

11.7.3. Nomear fiscal responsável pelo contrato.

12. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

12.1. O LOCADOR obriga-se a:

12.2. O locador deverá efetuar as manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrados, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei do inquilinato);

12.3. O locador deverá entregar o bem imóvel em perfeitas condições de uso;

12.4. Providenciar imediata correção das deficiências apresentadas pelo locatário e/ou terceiros, provocados por ineficiência ou irregularidade cometidas por seus funcionários, convenientes ou



prepostos, envolvidos na execução do contrato;

12.5. Arcar com eventuais prejuízos causados ao locatário e/ou terceiros, provocados por ineficiência ou irregularidade cometidas por seus empregados, convenientes ou pressupostos, envolvidos na execução do Contrato;

12.6. O locador será responsável por todos os encargos trabalhistas, securitários e previdenciários de seus empregados diretos e indiretos, utilizados na execução deste contrato, como também os resultantes de sentença judicial que concerne ao locatário, ao pagamento de qualquer título em processos movidos;

12.7. Pagar as taxas e impostos incidentes sobre o imóvel , inclusive IPTU, COLIX, taxa de iluminação pública e taxa de esgoto;

12.8. O LOCADOR responsabiliza-se quanto ao seguro de incêndio (seguro patrimonial) do imóvel;

12.9. nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;

12.10. O locador deverá autorizar a locatária a realizar, por sua própria iniciativa, a expansão das redes de dados, voz elétrica estabilizada para instalação de equipamentos de informática, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos;

12.11. A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações, os equipamentos e mobiliários deverão ser ajustadas entre locador e locatário a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais da Secretaria Municipal de Gestão e Desburocratização – SEGED

13. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. Comete infração administrativa, nos termos da [Lei nº 14.133, de 2021](#), o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços ou produtos públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;



h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

13.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

a) **Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

b) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

c) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

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

13.4. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

13.5. Fica estipulada a multa de 10 (dez) por cento do valor total da locação na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade, para a parte inocente, que poderá considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade.

13.6. Pelo atraso, inexecução total ou parcial das obrigações, ou o descumprimento de qualquer cláusula ou condição contida no edital e seus anexos, o Município de Imbituba poderá, garantida prévia defesa, aplicar ao LOCADOR, conforme o caso, as seguintes sanções:

a) Advertência, exclusivamente, quando ao LOCADOR der causa à inexecução parcial do contrato, desde que não cause grave dano à administração pública, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

b) Multa de 0,5 % (cinco décimos por cento) ao dia pelo atraso na entrega do objeto, aplicada sobre o valor da parcela inadimplida, com incidência limitada a 20 (vinte) dias e correspondente multa de 10%;

c) Após o vigésimo dia, o LOCATÁRIO poderá rescindir o Contrato, por inexecução total ou parcial do contrato, por culpa da Contratada.

d) Será aplicada multa compensatória calculada em 20% (vinte por cento) sobre a parcela inadimplida, sem prejuízo das demais sanções legais cabíveis.

e) As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.



f) A aplicação de qualquer das penalidades previstas, realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto no Decreto Municipal nº 114/2024, e na Lei nº 14.133/2021 e subsidiariamente na Lei nº 9.784/99.

13.7. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme o disposto no artigo 115 da Lei 14133/21.

13.8. Ficam assegurados os direitos da Administração, em caso de rescisão.

14. PUBLICAÇÃO

14.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no [art. 94 da Lei 14.133, de 2021](#), bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao [art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011](#).

14.2. Veículo de comunicação do Município: Diário Oficial dos Municípios/SC – (DOM/SC).

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Aplicam-se ao presente Edital as disposições previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, observadas as alterações posteriores.

Imbituba/SC, 15 de agosto de 2025.

Giovane Ferreira Pereira
Secretário Municipal de Gestão e Desburocratização.



PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 65/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 20/2025

Regido pela Lei Federal n.º 14.133/2021

ANEXO I

**Termo de Referência + Estudo Técnico Preliminar
(Anexo ao Portal Nacional de Contratações Públicas)**



ANEXO II
MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO FIRMADO ENTRE A PREFEITURA DE IMBITUBA E O

SR. XXXXXXXXXXXXXXXX.

CONTRATO Nº /2025/SEGED
de.../.../2025. REF. PROCESSO
LICITATÓRIO Nº.../2025/ SEGED

MODALIDADE: Inexigibilidade de Licitação
nº .../2025.

HOMOLOGADO EM .../.../2025

Através do presente instrumento de Contrato Administrativo, firmado entre o **MUNICÍPIO DE IMBITUBA/SC**, por meio da **Secretaria Municipal de Gestão e Desburocratização - SEGED**, inscrito no CNPJ sob o nº 82.909.409/0001-90, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Gestão e Desburocratização, **Sr . Giovane Ferreira Pereira** , doravante denominado simplesmente **CONTRATANTE** e o Sr. **XXXXXXXXXXXXX**, inscrito no CPF sob o nº XXXXXXXXXXXXXXXX, denominado **CONTRATADO/LOCADOR**, resolvem, de comum acordo, com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 114/2024, observadas as alterações posteriores, celebrar o presente contrato, em conformidade com o Edital de Inexigibilidade nº. ____/2025, termo de referência, anexos e mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, UMA SALA, MEDINDO NO TOTAL 443,00M2, SITUADA À AV: RENATO RAMOS DA SILVA, BAIRRO PAES LEME– IMBITUBA SC, PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO PÚBLICO MUNICIPAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IMBITUBA/SC, local que serve como base para o funcionamento eficiente dos serviços da Prefeitura Municipal de Imbituba/SC.

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1. O Termo de Referência;

1.2.2. O Contrato de Administração de bem imóvel;

1.3. O Laudo de Avaliação do Imóvel pela Comissão Imobiliária do Município Lei Municipal nº 4.519/2015;

CLÁUSULA SEGUNDA – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA INEXIGIBILIDADE DA LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Inexigibilidade encontra fundamentação legal no art. 74, inciso V, da Lei



Federal

nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

Ademais, o citado artigo em seu 5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1. O prazo de locação é pelo período de 12 meses, a partir de sua assinatura iniciando-se XX de XXXXX de 2025, com término em XX de XXXXX de 2026, data em que o MUNICÍPIO/LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, no estado em que recebeu, independentemente de notificação ou interpelação judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021.

3.2. O LOCADOR se compromete a entregar ao LOCATÁRIO o imóvel objeto deste instrumento totalmente livre e desocupado.

3.3. Caso o MUNICÍPIO/LOCATÁRIO não restitua o imóvel no prazo contratual, pagará enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel mensal e será reajustado nos termos da cláusula décima sexta até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA - VALOR, FORMA DE PAGAMENTO, DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E REAJUSTE

4.1. O aluguel mensal no período de contratação é de R\$ XX

4.2. XX (XXXXXXXXXXXX), que perfaz o valor anual de R\$ XXXXXXXXX (XXXXXXXXXX), valores este que o MUNICÍPIO/LOCATÁRIO se compromete a pagar, até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido.



4.3. O reajuste do preço contratado poderá ser recomposto anualmente depois de transcorridos 01 (um) ano através do IGPM ou outro índice que vier a substituí-lo, com data base vinculada à data do orçamento estimado.

4.4. O pagamento de cada uma das parcelas fica acordado para o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido e será efetuado pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR através de depósito bancário.

4.5. O pagamento mensal fica condicionado à apresentação de relatório de prestação de serviços e/ou entrega de produtos.

4.6. As despesas deste instrumento correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

09 – do ano de 2025 –Secretaria Municipal de Gestão e Desburocratização - SEGED.

CLÁUSULA QUINTA – DEMAIS PAGAMENTOS

5.1. São de plena, exclusiva e total responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento das despesas decorrentes do efetivo uso do imóvel durante o prazo contratual, sendo elas a energia elétrica, água, telefone e gás.

5.2. O LOCATÁRIO responsabiliza-se quanto ao pagamento de todas as despesas de conservação e manutenção do imóvel.

5.3. O LOCADOR responsabiliza-se quanto ao seguro de incêndio (seguro patrimonial) do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – BENFEITORIAS, MODIFICAÇÕES E DA ORDEM, CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

6.1. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado pelo LOCADOR a realizar as benfeitorias ou modificações que achar necessárias a adaptação do imóvel às suas finalidades, com prévia notificação ou aviso.

6.2. Estabelecem as partes contratantes que, para reforma ou renovação deste contrato, as partes interessadas se notificarão mutuamente, com antecedência nunca inferior a 30 (trinta) dias, findo este prazo, considera-se como desinteressante para o MUNICÍPIO/LOCATÁRIO, a sua continuação no imóvel ora locado, devendo o mesmo entregar as suas chaves ao LOCADOR, impreterivelmente no dia do vencimento do contrato.

6.3. O LOCATÁRIO deverá manter o objeto nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvados os desgastes advindos do uso e as benfeitorias e modificações realizadas, resguardando a ordem, conservação e higiene.

6.4. O LOCADOR, igualmente, se compromete ao fim da locação em entregar o imóvel pintado e com eventuais perfurações completamente cobertas, incluindo, mas não selimitando às paredes, chão e marcas eventualmente deixadas por divisórias.

6.5. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para



entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA SÉTIMA – SUBLOCAÇÃO, EMPRÉSTIMO E CESSÃO

7.1. Fica proibido ao LOCATÁRIO sublocar, emprestar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte a terceiros.

CLÁUSULA OITAVA – RESCISÃO CONTRATUAL E MULTA

8.1. Ocorrerá a rescisão deste contrato no caso de desapropriação, incêndio ou acidente que sujeite o imóvel locado a obras que importem a sua reconstrução total ou que impeçam o uso do mesmo por mais de 30 (trinta) dias.

8.2. A rescisão contratual antes do término do contrato será aceita, isenta de multa e de qualquer tipo de indenização, quando o LOCATÁRIO não mais tiver interesse em locar o imóvel ou quando este último e o LOCADOR expressamente acordarem, tudo com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

8.3. Constituem também motivos para a rescisão contratual o descumprimento total ou parcial de qualquer das cláusulas, condições ou prazos deste contrato e pelo ato de autoridade, lei superveniente ou evento que torne execução deste contrato formal ou materialmente impraticável.

8.4. Fica estipulada a multa de 10 (dez) por cento do valor total da locação na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade, para a parte inocente, que poderá considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade.

CLÁUSULA NONA – EVENTUALIDADE E NÃO SUBORDINAÇÃO

9.1. O LOCADOR apenas irá locar o objeto constante da Cláusula Primeira, não havendo qualquer tipo de subordinação ou vínculo empregatício entre o mesmo e o LOCATÁRIO.

9.2. Em caso de falecimento de qualquer parte Contratante, os herdeiros ou representante da parte falecida serão obrigados ao cumprimento integral deste contrato, até o seu término.

CLÁUSULA DÉCIMA – NOTIFICAÇÃO PRÉVIA

10.1. No caso do imóvel locado ser colocado à venda, deve o LOCADOR previamente notificar por escrito o LOCATÁRIO quanto ao seu interesse em efetuar a compra, para que o mesmo se manifeste no prazo de até 60 dias. Após o decurso deste prazo e recusando-se o LOCATÁRIO em proceder a compra do imóvel, o mesmo compromete-se a desocupá-lo no prazo máximo de 90 dias, mesmo que tal prazo esteja dentro do de locação, sem que haja qualquer tipo de indenização a ser paga.

10.2. O LOCATÁRIO não poderá impedir que os interessados na aquisição do imóvel objeto desta locação o visitem, porém, as datas e os horários deverão ser previamente acordados com o



LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 5 (cinco dias) sendo que não poderá ocorrer antes das 08h00 nem após as 17h00.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – TÉRMINO CONTRATUAL

11.1. O LOCATÁRIO deverá entregar ao LOCADOR, findo o contrato e no momento da entrega das chaves, cópia dos comprovantes da quitação das despesas relativas ao efetivo uso, quais sejam o consumo de energia elétrica, água esgoto, coleta e telefone que venham a incidir sobre o referido imóvel durante o prazo da locação.

11.2. Fica estabelecida que para a entrega do objeto necessário se faz a desocupação total do imóvel e que o LOCATÁRIO deixe as chaves à disposição do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

12.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

12.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

12.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo manter a conservação;

12.4. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da locação, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

12.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

12.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação extrapole as responsabilidades do LOCATÁRIO.

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

12.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

12.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

12.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

12.11. Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias à sua administração,



como, por exemplo:

- a) consumo de água e esgoto, gás, luz;
- b) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências internas e externas;
- c) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança;
- d) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas;

12.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

12.13. A gestão e Fiscalização serão efetuadas pelos servidores:

Gestor	Fiscal
Nome: Giovane Ferreira Pereira	Nome: Eraldo Bittencourt Mota
Cargo: Secretário Municipal de Gestão e Desburocratização	Cargo: Motorista
CPF: 521.035.879-87	CPF: 578.596.719-72

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

13.1. O LOCADOR obriga-se a:

13.2. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações do Termo de Referência e de sua proposta;

13.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

13.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

13.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

13.6. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

13.7. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

13.8. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

13.9. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

13.10. Pagar as taxas e impostos incidentes sobre o imóvel , inclusive IPTU, COLIX, taxa de iluminação pública e taxa de esgoto;

13.11. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;



13.12. O LOCADOR responsabiliza-se quanto ao seguro de incêndio (seguro patrimonial) do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (ART. 92, INCISO XIV)

14.1. Comete infração administrativa, nos termos da [Lei nº 14.133, de 2021](#), o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços ou produtos públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

14.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- a) Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021](#));
- b) Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021](#));
- c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

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

14.4. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do [art. 163 da Lei nº 14.133/21](#).

14.5. Fica estipulada a multa de 10 (dez) por cento do valor total da locação na qual incorrerá a parte



que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade, para a parte inocente, que poderá considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ALTERAÇÕES

15.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos [arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021](#).

15.2. O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

15.3. 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 nº 14.133, de 2021](#).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na [Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor](#) – e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

17.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

17.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

17.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Após o término deste contrato o LOCATÁRIO se compromete a devolver o objeto nas mesmas condições em que o recebeu, excetuados os desgastes normais do uso e as benfeitorias a serem realizadas.

18.2. O LOCADOR poderá realizar fiscalizações periódicas no imóvel objeto do presente



instrumento, com aviso de no mínimo 05 (cinco) dias úteis.

18.3. Os casos omissos serão resolvidos entre as partes, observadas as disposições contidas na Lei nº. 14.133/21, Lei nº. 8.245/91 e demais dispositivos legais aplicáveis à espécie.

18.4. O contratado deverá obrigatoriamente, assinar digitalmente com certificação pelo ICP Brasil, todos os documentos decorrentes do processo licitatório, atendendo dispositivos da Lei nº 14.063/2020.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO

19.1. Para dirimir questões decorrentes deste contrato fica eleito o Foro da Comarca de Imbituba/SC, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, conforme art. 92, §1 da Lei nº 14.133/2021.

19.2. E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma, diante de duas testemunhas para um só efeito.

Imbituba, _____ de _____ de 2025.

LOCATÁRIO/CONTRATANTE

Giovane Ferreira Pereira
Secretário Municipal de Gestão e Desburocratização.

LOCADOR/CONTRATADO

XXXXXXXXXXXXXXXXX
Locador Pessoa Física
CPF:

TESTEMUNHAS

Nome:
CPF/MF nº

Nome:
CPF/MF nº

Obs: O presente Termo Aditivo/Contrato encontra-se registrado e arquivado na Secretaria Municipal de Administração e divulgado o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

