



CONTRATO Nº 487/2026

TERMO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO FIRMADO O MUNICÍPIO DE ITAJAÍ E CASTELO MONTEMAR EVENTOS LTDA, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE ITAJAÍ, pessoa jurídica de direito público, sito na Rua Alberto Werner, nº 100, Vila Operária, cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, inscrito no CNPJ nº 83.102.277/0001-52, neste ato representado por sua Secretária infra-assinado, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIO**.

LOCADOR: CASTELO MONTEMAR EVENTOS LTDA – CNPJ: 82.719.055/0001-10, pessoa jurídica situada na Rua Antonio Meneses Vasconcelos Drumond, 1155, neste ato representada por Alceu Alcides Pereira, CPF 309.XXX.XXX/87, a seguir denominado **LOCADOR**, com base no processo nº 204840/2026, acordam e ajustam firmar o presente contrato, nos termos do Art. 74, inciso V da Lei 14.133/21, e pelas cláusulas a seguir expressas, definidoras dos direitos, obrigações e responsabilidades das partes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO.

Locação de imóvel situado na Rua Antônio Meneses Vasconcelos Drumond, nº 1155, Morro da Cruz, Fazenda, Itajaí/SC, destinado a amparar a base da antena repetidora utilizada no sistema de radiocomunicação dos Agentes de Trânsito da Secretaria Municipal de Segurança Pública de Itajaí.

CLÁUSULA SEGUNDA – Prazo da Locação.

O prazo de locação será de 12 (doze) meses a contar da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado na forma da lei.

Parágrafo Único: As despesas do presente contrato e as eventuais prorrogações, se houverem, correrão por conta do **LOCATÁRIO**. O LOCATÁRIO deverá informar ao locador, no prazo de 30 dias de antecedência, o desejo de renovação do contrato e/ou desocupação do imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA – Valores da Locação.

O valor do presente contrato é de R\$ 23.847,24 (vinte e três mil oitocentos e quarenta e sete reais e vinte e quatro centavos).

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor estimado
01	Locação de imóvel destinado a amparar a base da antena repetidora dos rádios dos Agentes de Trânsito	mês	12	R\$ 1.987,27/mês

Parágrafo Primeiro: O pagamento pela locação do imóvel será realizado mensalmente, conforme a apresentação da nota fiscal, recibo ou documento equivalente, devidamente emitido pela locadora e aprovado pela autoridade competente da Secretaria solicitante. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária, em até 30 (trinta) dias após a emissão da nota fiscal, para crédito na conta bancária indicada pela locadora, conforme as condições estabelecidas no contrato.



Parágrafo segundo: No ato do pagamento, o **LOCATÁRIO** fará a retenção dos tributos que venham a incidir sobre a operação de acordo com os percentuais previstos em lei.

Parágrafo terceiro: O **LOCADOR** declara ser optante pelo regime do Simples Nacional, comprometendo-se a apresentar documentação comprobatória, para fins de evitar retenções tributárias indevidas.

CLÁUSULA QUARTA – Recursos Financeiros.

Despesa 599 – Secretaria de Segurança

CLÁUSULA QUINTA – Critério de Reajuste.

O contrato poderá ser reajustado anualmente, na data de seu aniversário, pela variação do IPCA, Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo do IBGE, devendo o locador solicitar previamente e por escrito conforme dispõe a Instrução Normativa nº 58/2022/SEGOV/CGM, disponível no site:

<https://intranet2.itajai.sc.gov.br/instrucoes-normativas/instrucao-normativa/>

CLÁUSULA SEXTA – Responsabilidade de Tributos.

As despesas com água, energia elétrica, telefone e taxa de lixo que recaiam sobre o imóvel locado, correrão por conta exclusiva do **LOCATÁRIO**. As demais despesas com tributos, especialmente IPTU nos termos do Art. 123 do Código Tributário Nacional, correrão por conta do **LOCADOR**. Na desocupação do imóvel por finalização do contrato, o locatário solicitará às empresas SEMASA e CELESC as transferências de titularidade das faturas de água e energia elétrica, referentes à unidade consumidora correspondente ao imóvel objeto deste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – Da Transferência do Contrato.

Não será permitida a transferência deste contrato, no todo ou em parte; a sublocação ou empréstimo do imóvel locado, sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**.

CLÁUSULA OITAVA - Direitos e Responsabilidade das Partes.

Parágrafo Primeiro:

Obrigações do Locador.

- disponibilizar o imóvel durante toda a vigência contratual para a finalidade estabelecida;
- assegurar o acesso ao local aos servidores e técnicos autorizados pela Administração, quando necessário;
- manter a Administração informada sobre qualquer circunstância que possa afetar a utilização do imóvel;
- não praticar atos que impeçam ou prejudiquem injustificadamente a utilização da área para a finalidade contratada;
- manter, durante a execução contratual, as condições de habilitação e regularidade exigíveis;
- cumprir as demais obrigações estabelecidas no instrumento contratual e na legislação aplicável.

Parágrafo Segundo:

Obrigações do Locatário.

Obriga-se a Administração/Contratante:

- utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista na contratação;
- efetuar os pagamentos devidos nos prazos estabelecidos, após o regular atesto;
- zelar pela adequada utilização da área e da infraestrutura sob sua responsabilidade;
- comunicar ao locador ocorrências relevantes relacionadas ao imóvel;



- designar gestor e fiscal para acompanhamento da execução;
- observar as responsabilidades relativas a despesas e encargos que forem expressamente estabelecidas no instrumento contratual.

Gestor do contrato: Victor Francisco Feliciano – Assessor.

Fiscal do contrato: Paulo Henrique da Silva – Gerente de Patrimônio.

CLÁUSULA NONA– Interferências Físicas no Imóvel.

Quaisquer benfeitorias que o **LOCATÁRIO** realizar no imóvel locado, com exceção das úteis e necessárias, as demais, voluntárias ou voluptuárias, correrão por sua própria conta e reverterão, finda ou rescindida a locação, em benefício do **LOCADOR**, sem direito a qualquer reembolso ou indenização.

As partes acordam que eventuais adequações estruturais exigidas especificamente para o funcionamento das atividades do LOCATÁRIO (CEI), que extrapolem as condições originais do imóvel, poderão ser tratadas como benfeitorias de interesse do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA– Comprovante de Quitação de Despesas.

O **LOCATÁRIO**, no término da locação e por ocasião da entrega das chaves, obriga-se a exibir ao **LOCADOR**, o comprovante de quitação das despesas de energia elétrica e água.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Condições do Imóvel.

O **LOCATÁRIO** declara neste ato, que recebeu o imóvel em condições de uso, atendendo as necessidades para a referida instalação de maneira satisfatória, tendo localização privilegiada para o serviço pretendido pelo Município, em plena conservação de uso, com salas amplas que favorecem os diversos atendimentos e assim se compromete a entregá-lo, quando finda a locação, promovendo os reparos que forem necessários, por sua conta se constatado na vistoria de saída.

- Os bens serão recebidos provisoriamente, de forma sumária, no ato da entrega, juntamente com a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, pelo/a responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta.
- Os bens poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, inclusive antes do recebimento provisório, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.
- O recebimento definitivo do objeto deste termo de referência ocorrerá até 10 dias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Estragos no Imóvel.

O **LOCATÁRIO** se obriga a indenizar de imediato reparando todos os estragos por ventura causados pelo mesmo, tais como: vidros quebrados, falta de chaves, danificações nas pinturas, aparelhos sanitários, etc., quando necessário ou ao sair do imóvel.

Parágrafo único – O locador declara que toda e qualquer rachadura ou anomalia que surgirem no imóvel durante o uso normal, sem culpa da Locatária, caso fortuito ou força maior, ficará a cargo do Locador, a não ser que haja prova ao contrário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Vistoria.

Fica facultado ao **LOCADOR**, seu procurador ou preposto, vistoriar o imóvel locado, sempre que julgar necessário ou conveniente.



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Vistoria Final.

O **LOCATÁRIO** assume o formal compromisso de 30 (trinta) dias antes de desocupar o imóvel locado, solicitar ao **LOCADOR** que efetue vistoria do mesmo, a fim de ficar constatado o seu estado de conservação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Retomada do Imóvel.

Antes do vencimento do prazo ajustado na Cláusula Segunda, não poderá o **LOCADOR** retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - O Contrato poderá ser rescindido caso ocorram quaisquer dos fatos elencados nos Artigos 137 ao 139 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como em caso de violação à Lei Anticorrupção conforme Decreto Municipal 11.063/17 que regulamenta a Lei Federal 12.846/13.

Em caso de rescisão unilateral por interesse público, o LOCATÁRIO compromete-se a comunicar o LOCADOR com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, visando garantir previsibilidade e organização financeira.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – INEXECUÇÃO, ALTERAÇÃO CONTRATUAL E SANÇÕES

1 - A inexecução total ou parcial do contrato terá procedimentos e consequências, na forma estabelecida na Lei Federal nº 14.133/2021, Artigos 155 ao 163.

2 - O presente contrato poderá sofrer alterações na forma estabelecida na forma estabelecida na Lei Federal nº 14.133/2021, Artigos 124 ao 136.

3 - O locatário poderá aplicar ao locador, ainda, as seguintes penalidades em caso de inexecução total ou parcial do objeto ou contrato:

3.1 - advertência;

3.2 - multa de 0,5 % (cinco décimos por cento) do valor da proposta, para cada dia ou fração de atraso do fornecimento do objeto;

3.3 - multa de 10% (dez por cento) do valor remanescente em caso de desistência do fornecimento ou execução;

4 - Sem prejuízo das sanções previstas na Lei Federal 14.133/2021, o locador ficará sujeito às seguintes penalidades:

4.1 - 10% (dez por cento) do valor do contrato atualizado pela prestação de serviços desconforme com o especificado e aceito;

4.2 - 1,0 % (um por cento) do valor do contrato atualizado pela não substituição dos produtos/serviços recusados por este Município, no prazo estipulado, até o limite de 10% (dez por cento);

4.3 - 0,33% por dia, sobre o valor total da proposta limitado a 10% do valor contratual atualizado, pelo descumprimento dos prazos e condições previstos no Contrato;

4.4 - Sem prejuízo das sanções disposta nos itens anteriores desta mesma cláusula, a recusa, injustificada ou cuja justificativa não seja aceita pelo Município, em retirar a Autorização de Fornecimento/Nota de Empenho de Despesa será interpretada como ruptura de contrato e sujeitará



a empresa adjudicada ao pagamento de multa no valor de 10% (dez por cento) sobre o valor da proposta.

4.5 - A multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, não terá caráter compensatório e a sua cobrança não isentará a obrigação de indenizar eventuais perdas e danos.

4.6 - As multas referidas nesta cláusula serão deduzidas pelo Município por ocasião do pagamento da nota fiscal respectiva.

4.7 - As pessoas físicas e jurídicas, bem como seus diretores, sócios gerentes e controladores declarados impedidos de licitar e contratar com a administração pública municipal, serão incluídas no Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar, nos termos da Lei Municipal 5.670 de 20 de dezembro de 2010.

4.8 - As multas estipuladas no Edital serão aplicadas nas hipóteses de inexecução total ou parcial das obrigações assumidas.

4.9 - Antes da aplicação de quaisquer penalidades, o LOCADOR deverá ser formalmente notificado, sendo-lhe concedido prazo razoável para correção de eventual irregularidade, salvo em situações de urgência devidamente justificadas.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Foro.

Fica eleito pelas partes o Foro da Comarca de Itajaí, com expressa renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para nele dirimir as dúvidas ou controvérsias que por ventura venham surgir em detrimento do presente Contrato.

E por estarem assim justos e contratados, de pleno acordo com todas as cláusulas e condições estipuladas, assinam este instrumento. Aos casos omissos prevalece o disposto em legislação vigente.

Datado e assinado digitalmente.

Documento assinado digitalmente
gov.br ALCEU ALCIDES PEREIRA
Data: 21/10/2026 15:20:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ALCEU ALCIDES PEREIRA
CASTELO MONTEMAR EVENTOS LTDA

ETTORE GUSTAVO STENGHELE
SECRETÁRIO DE SEGURANÇA PÚBLICA

Secretaria Municipal de Governo
Rua Alberto Werner • 100 • Vila Operária
88304-053 • Itajaí • Santa Catarina
Fone: 47 3341-6029

ASSINADO DIGITALMENTE
ETTORE GUSTAVO STENGHELE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<https://serpro.gov.br/assinador-digital>

