



INEXIGÊNCIA DE LICITAÇÃO N. 029/2025 - PMC
PROCESSO ADMINISTRATIVO N. 292/2025 - PMC

I – OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ÁREA TOTAL DE 675M² PARA ABRIGAR O ARQUIVO MORTO E O ALMOXARIFADO DO MATERIAL DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ, LOCALIZADO NA RUA THEONILIA FRANCISCA DE SIMAS, Nº 80, CENTRO, NA CIDADE DE CAMBORIÚ. CONFORME ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E TERMO DE REFERÊNCIA.

II – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021.

III - JUSTIFICATIVA: O objeto da presente inexigibilidade de licitação é a LOCAÇÃO DE IMÓVEL, localizado na Rua Theonilia Francisca de Simas, nº 80, Centro, neste Município, para abrigar o almoxarifado do material de iluminação pública do município de Camboriú.

A locação do referido imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para abrigar o arquivo morto e o almoxarifado do material de iluminação pública do município de Camboriú, onde serão armazenados materiais da iluminação pública do patrimônio e da manutenção.

A referida escolha levou em consideração o estudo de mercado de regiões aproximadas, identificando padrões de acabamento do imóvel objeto desta locação, o valor do metro quadrado encontra-se dentro dos valores praticados no mercado.

IV - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO: O imóvel identificado dispõe de aproximadamente uma área total de 675m², justificando o atendimento da metragem necessária.

V - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO: 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.

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

O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput). Neste ato, sendo nomeado o Servidor Diego da Rosa.

VI - CRITÉRIOS DE PAGAMENTO: As medições serão efetuadas por meio de valor cheio, considerando, para fins de emissão da Liquidação, o mês de 31 (trinta e um) dias.

VII - VALOR DA CONTRATAÇÃO: O valor da contratação é de R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais) mensais, sendo o valor anual da locação R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais).

VIII- ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: Serão disponibilizados recursos inerentes a Secretaria Municipal de Administração, através das dotações orçamentárias:

Ação: 2.015

Referência: 326

Modalidade de Aplicação: 33.90.36.15

Camboriú, 13 de junho de 2025.

ROBERTO PEREIRA DE FARIA
Secretário de Administração



ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - Nº 034/2025

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – ARQUIVO MORTO E ALMOXARIFADO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Conforme previsto no inciso XX do art. 6º e §1º, inciso XI do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, apresenta-se o Estudo Técnico Preliminar visando à locação de imóvel destinado ao Arquivo Morto e ao Almojarifado do Material de Iluminação Pública do Município de Camboriú/SC, por meio de Inexigibilidade de Licitação, conforme art. 74, inciso V da referida Lei.

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente demanda refere-se à necessidade de espaço físico adequado para o armazenamento de documentos inativos da Administração (Arquivo Morto), bem como para o Almojarifado de materiais utilizados nos serviços de iluminação pública municipal.

Atualmente, a Administração não possui imóvel próprio com estrutura compatível para essa finalidade, o que tem gerado riscos à conservação dos documentos e dificuldades logísticas no gerenciamento do material público.

O imóvel localizado na Rua Theonília Francisca de Simas, nº 80, Centro, Camboriú/SC, com aproximadamente 675 m², atende aos requisitos estruturais, logísticos e de localização para o desenvolvimento das atividades, sendo a opção tecnicamente mais adequada.

II – PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

A locação está prevista no Plano Anual de Contratações (PAC), em consonância com o planejamento da Secretaria Municipal de Administração e da Prefeitura de Camboriú.

III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Área mínima: 600 m²;

Estrutura coberta, ventilada, livre de infiltrações e em bom estado de conservação;

Localização central, com acesso facilitado aos servidores e equipes de manutenção;

Capacidade de organização de prateleiras/estrados para guarda de arquivos e estocagem;

Instalações com energia elétrica e segurança física mínima.

IV – ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

Duração estimada do contrato: 12 (doze) meses, prorrogáveis até o limite de 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

V – LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Foram realizadas pesquisas de mercado e análise de imóveis com características semelhantes na região central do Município de Camboriú. O imóvel selecionado é o único com área compatível, pronto para uso imediato e em conformidade com os requisitos técnicos da Administração.

A escolha recai sobre o proprietário Pedro Ramos Poltronieri, CPF nº 764.496.379-00, por ser detentor do único imóvel disponível na região que atende integralmente às exigências estruturais e logísticas, inviabilizando a competição.

VI – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor Unitário	Valor Total
------	-----------	-------	--------	----------------	-------------



Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor Unitário	Valor Total
01	Locação de imóvel (675m²)	mês	12	R\$ 10.500,00	R\$ 126.000,00

Total: R\$ 126.000,00

VII – PROJETO E ELEMENTO DE DESPESA

Projeto/Atividade: 2.015

Código Reduzido: 326

Elemento de Despesa: 3.3.90.36.15 – Locação de Imóveis

Fonte de Recursos:

PRÓPRIO (✓)

ESTADO ()

UNIÃO ()

VIII – SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante da urgência e da inexistência de imóvel próprio, a locação direta é a solução mais vantajosa, viabilizando a continuidade dos serviços administrativos e de manutenção pública com estrutura adequada, sem necessidade de obras ou adaptações.

IX – JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO

Não se aplica o parcelamento por se tratar de objeto único, indivisível e vinculado a imóvel específico que atende aos requisitos técnicos e operacionais.

X – RESULTADOS PRETENDIDOS

Organização segura e acessível de documentos inativos (Arquivo Morto);

Estrutura adequada para o armazenamento de materiais de iluminação pública;

Otimização dos recursos administrativos e operacionais.

XI – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

Vistoria técnica do imóvel;

Apresentação de documentos legais e fiscais do proprietário;

Emissão de parecer jurídico e elaboração de minuta contratual.

XII – CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não há.

XIII – IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

XIV – CONCLUSÃO



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBORIÚ
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

4

Diante da análise técnica, legal e econômica, considera-se viável a contratação direta do imóvel situado na Rua Theonília Francisca de Simas, nº 80, de propriedade do Sr. Pedro Ramos Poltronieri, com base no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, considerando-se a adequação do espaço e a inexistência de alternativas no mercado local.

Juliana Ferreira de Mattos

Roberto Pereira de Faria – Secretário Municipal de Administração



ANEXO II TERMO DE REFERÊNCIA

Conforme previsto no inciso XXIII, do art. 6º, e § 1º do art. 40, da Lei Federal nº 14.133/2021, Termo de Referência é o documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos:

I - DEFINIÇÃO DO OBJETO:

O objeto da presente inexigibilidade de licitação é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, localizado na Rua Theonília Francisca Simas, nº 77 Centro da cidade de Camboriú, neste Município, para abrigar Arquivo Morto e Almoxarifado do Material de Iluminação Pública do Município de Camboriú-SC

II - FUNDAMENTAÇÃO

A aquisição do presente objeto tem como fundamento nos termos Artigo Nº 74 Inciso V da Lei nº 14.133/2021, de 01 de abril de 2021.

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

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

§ 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.

III - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A contratação visa garantir o pleno funcionamento, do Imóvel para abrigar Arquivo Morto e Almoxarifado do Material de Iluminação Pública do Município de Camboriú-SC.

A necessidade de locação do imóvel localizado na Rua Theonília Francisca Simas, nº 77, Centro da cidade de Camboriú, surge da importância de centralizar e organizar adequadamente os materiais de iluminação pública, bem como os documentos inativos (arquivo morto), em local apropriado, seguro e de fácil acesso aos servidores responsáveis pela sua gestão e controle.

A inexistência de espaço físico próprio, adequado e suficiente nas instalações atuais da Administração Municipal inviabiliza a guarda e a conservação adequadas desses itens, podendo comprometer a integridade dos materiais e dificultar o atendimento às demandas administrativas e operacionais.

Dessa forma, a locação do imóvel mencionado mostra-se como medida necessária e urgente para assegurar a eficiência dos serviços públicos, bem como para atender aos princípios da economicidade, funcionalidade e segurança patrimonial.

O imóvel atende aos requisitos mínimos exigidos, tais como localização central de fácil acesso, área compatível com a demanda de armazenamento, estrutura física em boas condições, segurança e possibilidade de adaptação às necessidades da administração.

Assim, a contratação visa atender ao interesse público, garantindo a adequada estrutura para o funcionamento do Arquivo Morto e do Almoxarifado de Iluminação Pública, contribuindo para a melhoria da gestão dos recursos municipais.

Conforme art. 74 inciso V da Lei Federal 14.133/2021, não existem imóveis públicos vagos na localidade e disponíveis que atendam ao objeto deste termo e com as características necessárias ao que se propõe.



IV – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

O prazo de entrega do imóvel será de 01 (um) dia, contado da assinatura do Contrato.

O objeto desta licitação se refere a produto comum.

A Contratação será pelo período de 12 (doze) meses com previsão de renovação por até 5 (cinco) anos, utilizando-se do índice de reajuste IPCA/IBGE, desde que haja vantajosidade ao Município.

Os contratos firmados com vigência inicial superior a um exercício deverão prever reavaliação da vantajosidade econômica do contrato, por meio de pesquisa de preços na forma do Decreto Estadual nº 1.525/2022, em prazo não superior à metade do período inicial de vigência, observado o estabelecido no Art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021

Não será admitida a subcontratação, sub locação, o empréstimo ou cessão do imóvel locado, em parte ou no seu todo, sem autorização da LOCADORA.

Para esta contratação deve ser observada a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a lei que regula a locação de imóveis urbanos no Brasil. Ela estabelece os direitos e deveres dos locatários e dos locadores e o Código Civil Brasileiro.

V - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

O imóvel se encontra no seguinte endereço: Rua Theonília Francisca Simas, nº 77, Centro da cidade de Camboriú, e deverá estar disponível em até 01 (um) dia, após o recebimento assinatura do objeto contratual.

Caso não haja interesse na renovação contratual, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data de término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento contratual.

As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

Findada a locação, será o imóvel devolvido a LOCADORA, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

VI - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

O prazo de vigência será de 12 (doze) meses, a contar da emissão do instrumento contratual, sendo que os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data de entrega das chaves.

A fiscalização será exercida pelo servidor Diego da Rosa, ao qual competirá acompanhar a execução da contratação e sanar as dúvidas que surgirem, nos termos do Art. 104 e 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

O gestor do Contrato, conforme atribuição, tomará conhecimento do Termo de Referência e de suas eventuais alterações, com o objetivo de assegurar, quando de seu uso, o correto cumprimento de suas disposições e será exercido pelo Secretário Roberto Pereira de Faria.

VII - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

O pagamento será realizado mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.

O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo Gestor do contrato do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

O pagamento será efetuado mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

VIII - FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

A empresa a ser contratada deverá apresentar os seguintes documentos:



COMPROVAÇÃO JURÍDICA:

- Cartão CNPJ;
- Contrato Social.

REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

- Certidão negativa federal de débitos;
- Certidão negativa estadual de débitos;
- Certidão negativa municipal de débitos;
- CRF FGTS;
- Certidão negativa de débitos trabalhistas;

QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA FINANCEIRA:

- Certidão negativa de falência e concordata.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O preço máximo da locação de imóveis em que a Administração Pública seja locatária será definido por avaliação oficial, através de corpo técnico qualificado.

DOCUMENTAÇÃO DE COMPROVAÇÃO DE PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

- Habite-se
- Escritura do imóvel

IX - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

Foram realizadas avaliações do imóvel antes da contratação, garantindo que o valor da locação esteja em conformidade com os preços de mercado, conforme exige a Lei 14.133/2021.

Foram realizadas buscas em sites próprios de locação de imóveis e não foram encontrados outros imóveis para locação em locais próximos ao imóvel que se pretende locar.

Sendo assim, a pesquisa de preço se apresentou dessa forma:

ITEM 1: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Conforme demonstrado através da consulta de preços, o preço a ser contratado é de **R\$ 10.500,00** (dez mil e quinhentos mensais), com o proprietário do Imóvel Pedro Ramos Poltronieri.

X - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Ação: **2.015**

Referência: **326**

Modalidade de Aplicação: **3.33.90.36.15**

XI - ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO/SERVIÇO

Item	Descrição	Un.	Quant.	Preço Unit.	Total
01	Locação de imóvel	Mês	12	R\$ 10.500,00	R\$126.000,00
					R\$126.000,00



XII -- ESPECIFICAÇÃO DA GARANTIA, MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA:

Será observada a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) e o Código Civil Brasileiro.

XIII - DE FRAUDE E DA CORRUPÇÃO

Os licitantes devem observar e o contratado deve observar e fazer observar, por seus fornecedores o mais alto padrão de ética durante todo o processo de licitação, de contratação e de execução do objeto contratual.

Para os propósitos desta cláusula, definem-se as seguintes práticas:

- a) "pratica corrupta": oferecer, dar, receber ou solicitar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem com o objetivo de influenciar a ação de servidor público no processo de licitação ou na execução do contrato;
- b) "pratica fraudulenta": a falsificação ou omissão dos fatos, com o objetivo de influenciar o processo de licitação ou de execução de contrato;
- c) "pratica colusiva": esquematizar ou estabelecer um acordo entre dois ou mais licitantes, com ou sem o conhecimento de representantes ou prepostos do órgão licitador, visando estabelecer preços em níveis artificiais e não competitivos.

Camboriú, 13 de Junho de 2025.

JULIANA FERREIRA DE MATTOS
Responsável TR

ROBERTO PEREIRA DE FARIA
Secretário de Administração



ANEXO III
ATA DE REUNIÃO DE ABERTURA E JULGAMENTO DE PROCESSO LICITATÓRIO

OBJETO DA LICITAÇÃO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ÁREA TOTAL DE 675M² PARA ABRIGAR O ARQUIVO MORTO E O ALMOXARIFADO DO MATERIAL DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ, LOCALIZADO NA RUA THEONILIA FRANCISCA DE SIMAS, Nº 80, CENTRO, NA CIDADE DE CAMBORIÚ. CONFORME ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E TERMO DE REFERÊNCIA.

Aos dias 13 (treze) de junho de 2025 às 13:00 horas, na sala de Licitações do Departamento de Compras e licitações, reuniram-se os membros da comissão de licitação, designada pela Portaria 1115/2025, para assinarem as documentações e as propostas recebidas referentes ao Processo Licitatório 292/2025, licitação 029/2025, na modalidade Inexigibilidade.

Após análise, a comissão emitiu o seguinte parecer:

PARECER DA COMISSÃO:

ABERTA A SESSÃO PÚBLICA, REUNIDOS OS MEMBROS DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO, DESIGNADA PELA PORTARIA Nº 1115/2025, CONSTATOU - SE QUE DE ACORDO 74, DA LEI 14.133/2021, INCISO V, TRATANDO-SE DE INEXIGÊNCIA LICITATÓRIA, TENDO EM VISTA QUE O LOCADOR CUMPRIU AS CONDIÇÕES SOLICITADAS PELA SECRETARIA DE SAÚDE, JULGAMOS PROCEDENTE À CONTRATAÇÃO DE **PEDRO RAMOS POLTRONIERI**. DECLARAMOS VENCEDORA DO PROCESSO LICITATÓRIO. ENCAMINHEM-SE COM URGÊNCIA OS AUTOS O EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL PARA HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO. PUBLIQUE-SE NOS TERMOS DA LEI DE LICITAÇÕES DA LEI 14.133/2021. NADA MAIS.

Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião de julgamento, da qual foi assinada a presente ata pelos membros da Comissão.

Camboriú, 13 de junho de 2025.

ALINE SANTOS RODRIGUES
Membro

SILVIOIRÃ DOS SANTOS
Membro

DANIELA PRISCILA SILVERO BORBA
Membro

PAULO CESAR PEREIRA
Membro

PEDRO FILIPI BERNARDES JACINTO
Membro



**ANEXO IV
MINUTA CONTRATUAL**

CONTRATO Nº XXX/2024 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ÁREA TOTAL DE 675M² PARA ABRIGAR O ARQUIVO MORTO E O ALMOXARIFADO DO MATERIAL DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ, LOCALIZADO NA RUA THEONILIA FRANCISCA DE SIMAS, Nº 80, CENTRO, NA CIDADE DE CAMBORIÚ. CONFORME ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E TERMO DE REFERÊNCIA.

INEXIGÊNCIA LICITATÓRIA Nº. 029/2025 - FME

Aos XX (XXXX) dias do mês de Junho do ano de 2025 (dois mil e vinte e cinco) o Município de Camboriú, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Rua Getúlio Vargas, 77, Centro, Camboriú/SC, CNPJ/MF 83 102 293/0001-45, doravante denominado **LOCATÁRIO**, representado neste ato pelo Secretário Municipal, Sr. **ROBERTO PEREIRA DE FARIA**, com base no Decreto Municipal 4620/2025, e **PEDRO RAMOS POLTRONIERI**, doravante denominada de **LOCADOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 764.496.379-00, residente à Rua Theonilia Francisca Simas, nº 80, Centro, Camboriú - SC, celebram este termo de Contrato, em conformidade com o **Processo Licitatório nº 292/2025 - INEXIGÊNCIA LICITATÓRIA Nº. 029/2025 - PMC** de 13 (treze) de junho de 2025, em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, mediante cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ÁREA TOTAL DE 675M² PARA ABRIGAR O ARQUIVO MORTO E O ALMOXARIFADO DO MATERIAL DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE CAMBORIÚ, LOCALIZADO NA RUA THEONILIA FRANCISCA DE SIMAS, Nº 80, CENTRO, NA CIDADE DE CAMBORIÚ.**

1 - CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

O imóvel identificado dispõe de aproximadamente de uma área total de 675m², justificando o atendimento da metragem necessária.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR DO ALUGUEL

2.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PAGAMENTO

3.1. O prazo para pagamento ao(a) Locador(a) é de 30 (trinta) dias, contados da autorização da Secretaria, do recebimento da nota fiscal, e do relatório de serviço, desde que cabível.

3.2. O Locatário não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo(a) Locador(a) que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

4.1. Prazo de vigência da contratação é de mínimo 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, limitado a 5 anos, na forma dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133 de 2021

4.2 A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE

5.1. Será admitido o reajuste do valor locatício, desde que haja pedido do(a) Locador(a), mediante a aplicação do índice IPCA, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano da celebração do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.



5.2. O reajuste será realizado por apostilamento, salvo se coincidir com a prorrogação contratual, de forma que poderá ser realizado no mesmo termo aditivo.

CLÁUSULA SEXTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO(A) LOCADOR(A)

6.1 Manter, durante toda vigência do futuro contrato, os imóveis seguros, entregando cópia da apólice ao gestor do contrato a ser indicado pela administração.

6.2 Disponibilizar os imóveis a partir da assinatura do contrato;

6.3 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

6.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.5 Pagar as despesas extraordinárias dos imóveis, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do mesmo, como, por exemplo:

a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis;

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, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

6.6 Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo Locatário ou seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.

6.7 Somente após a aquiescência do Locatário, o Locador poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, a manter o prazo contratual.

6.8 Cumprir os prazos de entrega determinados neste Termo de Referência.

CLÁUSULA SÉTIMA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

7.1 O Locatário se obriga a destinar o imóvel, objeto do futuro contrato, exclusivamente ao funcionamento das atividades da SME, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do Locador;

7.2 Proceder ao reparo e manutenção quando necessários em todos os equipamentos da rede elétrica, cabeamento estruturado e rede de dados;

7.3 Arcar com as despesas relativas ao fornecimento de água tratada e energia elétrica;

7.4 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;

7.5 Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

7.6 Restituir os imóveis, quando finda as locações, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;

7.7 Efetuar os pagamentos nas datas e prazos estipulados em contrato;

7.8 Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante do Locador, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;



7.9 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por meio do Gestor do Contrato, exigindo seu fiel e total cumprimento;

7.10 Notificar, formal e tempestivamente, o Locador sobre irregularidades observadas.

7.11 Cumprir integralmente a convenção dos imóveis e os regulamentos internos. .

CLÁUSULA OITAVA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

8.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatária, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/91, e o art. 578, do Código Civil.

8.2. A Locatária fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

8.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela Locatária, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

8.5. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pela Locatária, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA NONA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas oriundas da presente contratação ocorrerão por meio de recursos inerentes a Secretaria de Administração, através das dotações orçamentárias:

Ação: 2.015

Referência: 326

Modalidade de Aplicação: 33.90.36.15

CLÁUSULA DÉCIMA - DA FISCALIZAÇÃO

10.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do Locatário, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

10.1.1. O fiscal anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

10.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

10.1.3. O(a) Locador(a) poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA SUBLOCAÇÃO

11.1 Não será admitida a sublocação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei n.º 14.133/2021, 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 públicos ou ao interesse coletivo;



- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2 Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- i) **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);
- ii) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
- iii) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei)

iv) **Multa:**

(1) moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 10 (dez) dias;

(a) O atraso superior a 10 (dez) dias autoriza a Administração a promover a rescisão do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n.º 14.133/2021.

(2) compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei n.º 14.133/2021.

12.3 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Locatário (art. 156, §9º)

12.4 Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º).

12.5 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157)

12.6 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Locatário ao(a) Locador(a), além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º).



12.7 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

12.8 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 n.º 14.133/2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.9 Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;

a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.10 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei n.º 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei n.º 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

12.11 A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160).

12.12 O(a) Locador(a) deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

13.1. O Locatário poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à Locadora, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao Locatário, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

13.2. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o Locatário poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS ALTERAÇÕES

14.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei n.º 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n.º 8.245/1991, e na Lei n.º 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

Incumbirá ao Locatário divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei n.º 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet.



CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1 Fica eleito o foro da comarca de Camboriú - SC, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação.

E, por estarem justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, para que possa produzir os efeitos legais nele colimados.

Camboriú 13 de junho de 2025.

ROBERTO PEREIRA DE FARIA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE
ADMINISTRAÇÃO

XXXXX
LOCADOR