



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MARACAJÁ
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 012/2025
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 012/2025

1. DO PREÂMBULO

O **MUNICÍPIO DE MARACAJÁ/SC**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Avenida Getúlio Vargas, nº 530, Centro, CEP 88.915-000, Maracajá/SC, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 82.915.026/0001-2, sítio eletrônico <https://www.maracaja.sc.gov.br/>, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. **ANIBAL BRAMBILA**, torna público, para conhecimento dos interessados, realizará **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** cujo objeto está abaixo definido, o qual observará os preceitos de direito público e, em especial, as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e alterações posteriores, regulamentada em âmbito municipal pelo Decreto Municipal nº 031, de 31 de março de 2023, da Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) e alterações posteriores, aplicando-se, subsidiariamente as demais legislações pertinentes a matéria e exigências estabelecidas neste edital.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. O objeto pretendido pela Administração e ora processado se caracteriza em hipótese de inexigibilidade, amparado no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, com as justificativas abaixo em tópicos específicos.

2.2. Aplica-se a este termo de inexigibilidade, as seguintes legislações:

- Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;
- Lei Federal nº 14.133, de abril 2021;
- Lei Complementar Federal nº 101, de maio 2000;
- Lei Orgânica do Município de Maracajá/SC;
- Lei Federal nº 8.245, de outubro 1991;
- Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990;
- Decreto Municipal nº 031, de 31 de março de 2023;

2.3. Conforme a fundamentação legal no art. 37, inciso XXI da CRFB, de 1988:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação (grifos nossos), as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

2.4. Consoante o art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021:



Art. 51. **Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei**, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

2.5. Conforme o art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021 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.

2.6. Conforme o § 5º do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/2021:

§ 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.

2.7. Consoante o art. 87, inciso V, do Decreto Municipal nº 031, de 31 de março de 2023:

Art. 87. 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.

2.8. Portanto, como a lei autoriza a contratação direta quando presente a inviabilidade de competição, a presente contratação atende ao disposto no art. 74, inciso V e § 5º da Lei Federal 14.133/21.

3. DAS JUSTIFICATIVAS

3.1. Segundo Joel de Menezes Niebuhr (2021, pág. 37) em sua obra Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos:

A exigibilidade de licitação pública tem por causa o princípio da isonomia e, indiretamente, acaba por respaldar os princípios da impessoalidade e da moralidade administrativa. Portanto, antes de celebrar contratos, a Administração Pública, por regra, deve realizar licitação pública. Em paralelo a isso, há casos em que, legitimamente, a licitação pública é afastada, delineando-se inexigibilidade e dispensa. A obrigatoriedade de licitação pública encontra limites, porque há casos em que ela não poderia se desenvolver regularmente. Eis as hipóteses de inexigibilidade de licitação pública, ou seja, hipóteses em que não se poderia exigir que se procedesse à licitação pública, uma vez que, mesmo se a Administração Pública quisesse realizá-la, tal empreendimento estaria fadado ao insucesso por força da inviabilidade de competição.

3.2. Joel de Menezes Niebuhr na mesma obra do item acima, nas páginas 51 e 52, destaca que:

O aspecto mais controverso sobre a contratação por parte da Administração Pública de aquisição ou locação de imóveis diz respeito aos critérios que são levados em conta para avaliar se o imóvel é o único que atende às suas necessidades. Ocorre que na compra ou locação de imóvel – principalmente na locação – há vários aspectos que devem ser ponderados. É plausível que existam dois imóveis próximos, com dimensões semelhantes, porém com características diferentes, pelo que apenas um deles atenda às necessidades da Administração Pública.

Advirta-se que os órgãos de controle não devem tomar para si a discricionariedade dos agentes



administrativos e pretender intrometer-se no mérito das decisões, sobremaneira em situações dúbias. A dúvida, nestes casos, milita em favor da Administração Pública, em homenagem ao atributo dos atos administrativos que importa na presunção de legitimidade destes. Aliás, em vista das variáveis que determinam a escolha de imóveis pela Administração Pública, a experiência prática denota que a maioria dos contratos de locação são firmados sem licitação. É realmente difícil, em razão de tantas variáveis, estruturar licitação para a seleção de imóvel destinado à aquisição ou locação, muito embora seja possível, tudo dependendo das especificidades de cada caso.

3.3. Segundo Sandro Luiz Nunes (2021, pág. 202-204) em sua obra Licitações e contratações diretas na nova lei de licitações:

O artigo 75, inc. V da Lei n.º 14.133/2021 prevê a hipótese de se instaurar um processo de contratação direta, utilizando-se do procedimento de inexigibilidade de licitação previsto no artigo 72 para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha. Há aqui a exigência de características no imóvel que o torne singular, quando comparado a outros imóveis da localidade. Durante a vigência do Decreto-lei n.º 2.300/1986 a compra ou locação de imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha já era tratada como hipótese de inexigibilidade de licitação (artigo 23, IV). Mas com a entrada em vigor da Lei n.º 8.666/93, esta situação foi elencada como hipótese de dispensa de licitação prevista no artigo 24, inc. X.

(...)

Parte da doutrina criticava esta escolha do legislador, pois no caso, uma vez demonstrada a singularidade do imóvel, a competição restaria inviável, portanto, não se trataria de opção posta à decisão do gestor entre licitar ou não, conforme critérios de oportunidade e conveniência, mas sim, impossibilidade fática de obter um regime igualitário e competitivo, visto que somente um imóvel poderia atender à demanda pública identificada, haveria somente um imóvel e uma única pessoa capaz de contratar. Assim, corrigindo esta questão teórica, o legislador passou a incluir no rol exemplificativo dos incisos do artigo 74 da Lei n.º 14.133/2021 a hipótese de contratação de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha, desde que observados os requisitos fixados no § 5º do artigo 74 c/c artigo 72 da Lei n.º 14.133/2021.

Para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha, deverá o gestor público observar os seguintes requisitos: Primeiro, na fase interna do processo de contratação, antes mesmo de decidir pela licitação ou contratação direta, deverá ser realizado um estudo preliminar em que serão promovidas avaliações, a saber:

- avaliação prévia do bem; quanto custa no mercado para adquirir ou locar, conforme o caso;
- avaliação do seu estado de conservação; está em bom estado geral de cuidado, de manutenção, de segurança;
- avaliação dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização; haverá necessidade de realizar obras, serviços de engenharia, tecnologia da informação, adaptações para uso por pessoas que necessitam de adaptações à estrutura física do local (rampas de acesso, elevadores, banheiros adaptados etc.);
- avaliação do prazo de amortização dos investimentos. Uma vez identificado os custos que deverão ser considerados para a instalação dos serviços públicos no local, deverá o gestor certificar nos autos a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; Havendo os outros imóveis públicos na localidade que possam atender às necessidades do órgão ou entidade interessada na contratação, não há que se falar em contratação de imóvel de terceiro para esta finalidade. Note-se que entre os entes federativos poderá haver ajustes administrativos para utilização de imóveis públicos, inclusive mediante compartilhamento de prédios para a prestação de serviços públicos, pois nada impede que no mesmo prédio possam funcionar órgãos federais, estaduais, distrital ou municipais.

Por fim, constado os custos e certificada a inexistência de outro imóvel do poder pública capaz



de atender as necessidades do órgão ou entidade contratante, o responsável pela realização da contratação deverá apresentar as devidas justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidencie todas as vantagens que decorrerão da contratação. Questões como localização, tamanho, estrutura física, acesso facilitado para população, estacionamento para o público-alvo dos serviços, dentre outras características deverão ser consideradas. O preço de mercado deverá ser considerado na contratação, pois comprovada de forma clara e precisa a existência de sobrepreço ou superfaturamento, responderão solidariamente pelo dano causado ao erário o agente público que tomou a decisão pela contratação direta, bem como o contratado beneficiado com os pagamentos.

3.4. A presente inexigibilidade de licitação visa a locação de três salas comerciais, com área total de 170,34 m², situadas à Rodovia BR 101, nº 1025, Bairro Vila Beatriz, Maracajá/SC. Essa contratação é fundamental para a instalação de três salas escolares que serão incorporadas ao espaço da Escola de Educação Básica Municipal Eufrázio Avelino Rocha, tendo em vista a limitação de espaço devido ao número de alunos matriculados.

3.5. A justificativa para a locação desse espaço se fundamenta pela instalação estratégica onde as salas estão construídas, ou seja, em frente à escola municipal, facilitando assim o acesso dos alunos e professores, proporcionando maior integração da comunidade escolar com as atividades educacionais propostas.

3.6. A escolha destas salas deu-se pelo fato de que nas proximidades não há imóveis públicos disponíveis para locação e as referidas salas encontram-se a menos de 20 (vinte) metros da escola municipal, atendendo assim às necessidades pedagógicas devido ao grande número de alunos matriculados para o ano de 2025, justificando a escolha dos imóveis a serem locados diante das características estruturais, de instalação e peculiaridades quanto à região (acesso, segurança, proximidades, etc.). As salas ambicionadas são os únicos nas proximidades da escola que atendem as necessidades e possui preço compatível com o que é praticado no mercado, conforme laudos de avaliação.

3.7. Portanto, a locação das salas comerciais é imprescindível para garantir que todos os alunos matriculados na Escola de Educação Básica Municipal Eufrázio Avelino Rocha possam ter acesso à educação no ano letivo de 2025.

3.8. O preço contratado para a prestação dos serviços encontra-se compatível com os valores praticados no mercado, conforme laudo apresentado anexo a este processo, visto a obrigações trazidas pela Lei Federal nº 14.133/2021, consoante determinações abaixo:

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

(...)

§ 4º Nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, **ou por outro meio idôneo.**

3.9. Além disso, há a necessidade de que o ente público cumpra os requisitos estabelecidos no art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021, listados abaixo e que se encontram anexos a este processo ou descritos no próprio edital:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise



de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso

a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

4. DO OBJETO

4.1. A presente inexigibilidade de licitação tem por objeto a locação de 03 (três) salas comerciais, medindo área total de 170,34m², localizadas à Rodovia BR 101, nº 1025, Bairro Vila Beatriz, Maracajá/SC, que serão utilizadas para incorporação do espaço da Escola de Educação Básica Municipal Eufrázio Avelino Rocha, destinadas à implantação do programa educação integral.

4.2. Descrição das salas: Sala nº 09, com área de 49,14m²; Sala 10: área de 49,72 m²; Sala 11: área de 71,48 m²;

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND.	QNT.	VALOR MENSAL 3 SALAS	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE 3 (TRÊS) SALAS COMERCIAIS, COM MEDIÇÃO TOTAL DE 170,34M ² , LOCALIZADAS À RODOVIA BR 101, Nº 1025, BAIRRO VILA BEATRIZ, MARACAJÁ/SC, A SEREM UTILIZADAS PELA ESCOLA DE EDUCAÇÃO BÁSICA MUNICIPAL EUFRÁZIO AVELINO ROCHA, NO MUNICÍPIO DE MARACAJÁ/SC.	MÊS	10	R\$ 4.554,00	R\$ 45.540,00

5. DO CONTRATADO

5.1. O locador será o Sr. JOÃO BATISTA DOS SANTOS, inscrito no CPF sob o nº 025.XXX.4XX-08, residente e domiciliado na Tv Angelino Boff, nº 74, Bairro Alto Feliz, município de Araranguá/SC.

5.2. O locador possui um imóvel situado à Rodovia BR 101, nº 1025, Bairro Vila Beatriz, Maracajá/SC, registrado sob a matrícula nº 96.169, no Cartório de Registro de Imóveis de Araranguá/SC, e na Prefeitura Municipal de Maracajá com cadastros imobiliários sob os nºs 01.01.078.0436.009.001 (007510), 01.01.078.0436.010.001 (007511) e 01.01.078.0436.011.001 (007512).

5.3. Justifica-se ainda a escolha do locador, em função do imóvel que lhe pertence, pois, suas características de instalação e de localização se fazem necessárias à sua escolha, por se tratar de um imóvel na localidade que atende à demanda da rede municipal de ensino de Maracajá/SC, para abrigar a implantação do programa educação integral da Escola de Educação Básica Eufrázio Avelino Rocha.



5.4. Por fim, apresentou todas as certidões de regularidade e documentações válidas, conforme consta em anexo nos autos deste processo.

6. DA FORMA DE PAGAMENTO

6.1. O custo total da contratação, ou seja, para a locação de 3 (três) salas comerciais, com medição total de 170,34m², localizadas à Rodovia BR 101, nº 1025, Bairro Vila Beatriz, Maracajá/SC, utilizada para implantação do programa educação integral da Escola de Educação Básica Eufrázio Avelino Rocha, consiste no valor mensal de **R\$ 4.554,00** (quatro mil quinhentos cinquenta quatro reais), e global de **R\$ 45.540,00** (quarenta cinco mil quinhentos quarenta reais), para o aluguel das 3 (três) salas

6.2. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, em até 30 (trinta) dias após a posse do imóvel, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo locador com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis.

6.3. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo locador.

6.4. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo locador.

6.5. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução contratual, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

6.6. O valor a ser contratado, se deu após avaliações imobiliárias feita, levando em conta os valores dos imóveis na região em que está localizado e os valores praticados pelo mercado imobiliário da cidade de Maracajá/SC.

6.7. Considerando os laudos técnicos de avaliação, atestando a adequação do imóvel, a compatibilidade de preços com os parâmetros do mercado, resta justificado o valor a ser contratado, estando amparado pelo disposto no art. 23, § 4º da Lei 14.133/21.

7. DO PRAZO DE EXECUÇÃO

7.1. O prazo de vigência da locação decorrente da presente inexigibilidade de licitação será de 10 (dez) meses, contado a partir da assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogado, nos termos da legislação em vigor, em especial, da Lei Federal nº 8.245, de 1991 e da Lei Federal nº 14.133, de 2021, desde que haja autorização formal da autoridade competente e observados os seguintes requisitos:

7.2. A locação tenha sido efetivada regularmente;

7.3. Esteja formalmente demonstrado que a forma de locação tem natureza continuada;

7.4. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação do imóvel;

7.5. Seja comprovado que o valor do contrato permanece economicamente vantajoso para a Administração;

7.6. Haja manifestação expressa do locador informando o interesse na prorrogação;

7.7. Seja comprovado que o locador mantém as condições iniciais de habilitação.

7.8. O prazo de execução do contrato originado a partir desta contratação direta iniciar-se-á após a vistoria, momento em que o locatário passará a deter a posse do imóvel.



8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento municipal na classificação a seguir:

05.001 Departamento de Educação, Cultura e Esportes
2.013 Manutenção do Ensino Fundamental
47 – 3.3.90.00.00.00.00.00 (1.540.0000.0540)

8.2. Caso a vigência do contrato ultrapasse o exercício financeiro, as despesas do exercício subsequente correrão à conta das dotações orçamentárias indicadas por meio de simples apostila.

9. DO RECEBIMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

9.1. O recebimento provisório será realizado pelo fiscal técnico, fiscal administrativo, fiscal setorial ou equipe de fiscalização, através da elaboração de relatório circunstanciado, em consonância com as suas atribuições, contendo o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato e demais documentos que julgarem necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

9.2. O recebimento provisório e definitivo do objeto serão realizados nos prazos previstos no Decreto Municipal nº 031, de 31 de março de 2023 e não excluem a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato, ou, em qualquer época, das garantias concedidas e das responsabilidades assumidas em contrato e por força das disposições legais em vigor.

9.3. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste termo de referência e na proposta, devendo serem substituídos no prazo de até 5 (cinco) dias, a contar da notificação da contratada, as custas do fornecedor, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

9.4. Nos termos do art. 117 Lei Federal nº 14.133/2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a entrega do objeto, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

9.5. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, isto em conformidade com o art. 120 da Lei Federal nº 14.133/2021.

9.6. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.7. O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração.

10. DO FORO

10.1. O foro competente para dirimir possíveis dúvidas, após se esgotarem todas as tentativas de composição amigável, e/ou litígios pertinentes ao objeto da presente inexigibilidade, independente de outro que por mais privilegiado seja, será o da Comarca de Araranguá/SC.



11. DA DELIBERAÇÃO E VINCULAÇÃO

11.1. Considerando o acima exposto e, considerando os autos do processo administrativo em questão, e tendo em vista as justificativas da inexigibilidade de licitação além de todas as condições apresentadas retro, encerra-se o presente, sendo assinado pelo responsável da unidade requisitante e pela autoridade superior, para que produzam seus efeitos.

Maracajá/SC, 12 de fevereiro de 2025.

REJANE PEREIRA
Secretária de Administração

12. DA RATIFICAÇÃO

12.1. O Prefeito Municipal de Maracajá/SC, Sr. ANIBAL BRAMBILA, tendo em vista as justificativas apresentadas nesta inexigibilidade de licitação, resolve RATIFICAR o presente processo em favor do Sr. JOÃO BATISTA DOS SANTOS, inscrito no CPF sob o nº 025.XXX.4XX-08, residente e domiciliado na Tv Angelino Boff, nº 74, Bairro Alto Feliz, município de Araranguá/SC, e ORDENAR sua publicação em cumprimento ao disposto no art. 54 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Maracajá/SC, 12 de fevereiro de 2025.

ANIBAL BAMBILA
Prefeito Municipal



ANEXO I

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 012/2025
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 012/2025
TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

A presente inexigibilidade de licitação tem por objetivo o aluguel de três salas comerciais, pelo período de 10 meses, situadas na Rodovia BR-101, nº 1025, Vila Beatriz, Maracajá. Os imóveis possuem uma área total de 170,34 m² e serão utilizados para a incorporação do espaço da Escola de Educação Básica Municipal Eufrázio Avelino Rocha. As salas destinam-se à implementação de programas de educação integral, visando proporcionar um ambiente mais amplo e adequado para o desenvolvimento das atividades educacionais.

Para atender às necessidades da Escola de Educação Básica Eufrázio Avelino Rocha, a estimativa das quantidades a serem contratadas para a locação das salas comerciais é a seguinte:

a. Descrição das Salas:

- Sala nº 09: 49,14 m²
- Sala nº 10: 49,72 m²
- Sala nº 11: 71,48 m²

Área total aproximada: 170,34 m²

b. Duração do Contrato de Locação:

- Período estimado para locação: 10 (dez) meses

c. Valor do Aluguel Mensal por Sala

- Valor estimado do aluguel mensal por sala: R\$ 1.518,00
- Total mensal para as 3 salas: R\$ 4.554,00

d. Custo Total Estimado para o Período de Locação:

Custo total do aluguel para 10 meses: **R\$ 45.540,00 (quarenta e cinco mil, quinhentos e quarenta reais).**

Os preços poderão ser reajustados a cada 12 (doze) meses da vigência do contrato, tendo como marco inicial à data de assinatura do contrato, pelo IGP-M, calculado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV) ou o índice que vier à substituí-lo.

2. MODALIDADE DA LICITAÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

A modalidade será Inexigibilidade de Licitação.

3. VIGÊNCIA DO CONTRATO

O prazo de vigência será de 13 de fevereiro de 2025 até 13 de dezembro de 2025, podendo ser alterado e/ou prorrogado (por acordo e interesse das partes), através de Termo Aditivo, observadas as condições do edital e da Lei nº 14.133/2021.

4. PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL

Imediato após a assinatura do contrato.

5. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

A necessidade de locação das três salas comerciais se justifica pela crescente demanda por espaços adequados à implementação de programas de educação integral na Escola de Educação Básica Eufrázio Avelino Rocha. A educação integral busca proporcionar aos alunos uma formação mais abrangente, que não se limita apenas ao conteúdo curricular, mas também abrange aspectos socioemocionais, culturais e esportivos.

Atualmente, a escola enfrenta limitações em suas instalações, o que compromete a oferta de atividades diversificadas e a realização de projetos pedagógicos que atendam às necessidades dos estudantes. A incorporação de novos espaços permitirá a criação de ambientes propícios para atividades como: oficinas, laboratórios, salas de leitura e espaços de convivência, fundamentais para o desenvolvimento integral dos alunos.

Além disso, a localização estratégica das salas escolhidas, dada a proximidade com a escola, facilita o acesso dos alunos e suas famílias, promovendo maior integração da comunidade escolar com as atividades educacionais propostas. O aluguel das salas é, portanto, uma solução necessária para garantir a qualidade do ensino e atender às diretrizes estabelecidas pela Lei 14.133/21, que visa à melhoria contínua da educação pública.

6. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação, realizada através de processo de Inexigibilidade de Licitação, encontra fundamentação legal no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme segue:

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.

7. RAZÃO DA ESCOLHA

A seleção do imóvel localizado à Rodovia Governador Mario Covas (BR-101) nº 1025, bairro Vila Beatriz, Maracajá/SC se fundamenta em várias razões estratégicas e operacionais que visam atender às necessidades específicas dessa instituição.

- a. **Localização:** O imóvel está situado em frente à escola, o que facilita o acesso dos alunos e professores, como mostra o mapa abaixo:





- b. **Infraestrutura Adequada:** As salas comerciais possuem uma metragem suficiente (170,34m²) para acomodar as atividades escolares. O espaço foi selecionado por possibilitar a fácil conexão com a escola.
- c. **Acessibilidade:** O imóvel escolhido atende às normas de acessibilidade, garantindo que todos os usuários, independentemente de suas limitações físicas, possam acessar os serviços escolares. Isso é crucial para promover a inclusão e garantir que os direitos de todos os cidadãos sejam respeitados.
- d. **Segurança:** A segurança do local e do entorno é um fator importante na escolha do imóvel. Um ambiente seguro é fundamental para a proteção tanto dos alunos quanto dos servidores que atuam na escola.
- e. **Otimização de Recursos:** A locação de um espaço já existente, que atende às necessidades estruturais da escola, evita gastos adicionais com reformas ou adaptações que seriam necessárias em outros locais. Dessa forma, é possível otimizar os recursos públicos destinados.

Em suma, a escolha do imóvel para locação reflete uma análise cuidadosa das necessidades do Departamento de Educação, priorizando um espaço que proporcione acessibilidade, segurança, e funcionalidade, alinhando-se com a missão de promover um atendimento de qualidade à comunidade

8. DO LOCADOR

O futuro locador será a o Sr. João Batista dos Santos, inscrito no CPF sob o nº 025.086.429-08, residente e domiciliado no município de Araranguá/SC, CEP 88.900-000.

O locador possui um imóvel situado à Rodovia Governador Mario Covas (BR-101) nº 1025, Vila Beatriz, Maracajá/SC, cadastrado sob o nº 007510, 007511 e 007512 – na Prefeitura Municipal e registrado sob a matrícula nº 96.169, no Cartório de Registro de Imóveis de Araranguá/SC.

9. DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

- a. Certidão de Inteiro Teor do imóvel;
- b. Certidão Negativa de Débitos Municipais do domicílio da licitante;

10. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto refere-se à locação e utilização das 03 (três) salas comerciais, com área total de 170,34m², localizadas à Rodovia Governador Mario Covas (BR-101) nº 1025, Vila Beatriz, Maracajá/SC para a ampliação do espaço escolar da EEBM Eufrázio Avelino Rocha. O objetivo é proporcionar um espaço adequado e funcional que atenda às demandas do ensino municipal, em especial daquela localidade.

10.1. Locação do Imóvel

- a. **Formalização do Contrato:** Após a seleção do imóvel, será elaborado e assinado um contrato de locação entre a Prefeitura Municipal de Maracajá e o proprietário do imóvel, contendo todas as cláusulas pertinentes, como valor, prazo, condições de uso e responsabilidades de ambas as partes.
- b. **Condições de Entrega:** O imóvel deverá ser entregue em condições adequadas de uso, com todos os serviços básicos (água, luz, esgoto) funcionando, e limpo, pronto para a incorporar à escola.

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

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

As benfeitorias e alterações realizadas deverão ser desfeitas pelo LOCATÁRIO ao final da locação, não sendo devida a esta qualquer espécie de indenização, nem lhe sendo facultado exercício de direito de retenção.

O LOCATÁRIO arcará com o pagamento das despesas para desfazimento das benfeitorias, assim como com os aluguéis durante o tempo necessário para sua retirada e restituição às condições em que o imóvel foi locado.

11. DA FORMA E PRAZO DE PAGAMENTO



O valor total da presente contratação é de **R\$ 45.540,00 (quarenta e cinco mil, quinhentos e quarenta reais)** por toda a execução do objeto e demais atribuições, obrigações, fornecimentos, atividades e responsabilidades, o qual será pago através de 10 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 4.554,00 (quatro mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais).

12. DO MODELO DE GESTÃO

A presente contratação deverá ser executada fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021 e Decreto nº 31/2023, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

As comunicações entre o MUNICÍPIO e o LOCADOR devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim, por meio de e-mail e WhatsApp, informados pelo locador, que se responsabilizará por comunicar o MUNICÍPIO em caso de eventual alteração.

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo gestor e fiscal designados neste Termo de Referência para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

O fiscal anotará no histórico de gerenciamento todas as ocorrências relacionadas à execução do objeto, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal emitirá notificações para a correção da execução, determinando prazo para a correção.

O fiscal informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato, o fiscal comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

O fiscal comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação, se for o caso.

Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

O gestor do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação do Locador, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

O gestor do contrato encaminhará a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelo fiscal do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelo fiscal, quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pela contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

13. OBRIGAÇÕES

13.1. Do Município

- Efetuar os pagamentos no prazo estabelecido neste Termo de Referência;
- Acompanhar, controlar e fiscalizar o cumprimento e a execução do presente instrumento.



13.2. Do Locador

- Em prestar e cumprir fielmente todo o objeto e demais atribuições, atividades e prazos deste instrumento;
- Em comunicar por escrito ao MUNICÍPIO a ocorrência de qualquer fato ou condição que possa impedir a execução do objeto.

14. RESCISÃO CONTRATUAL E MULTA

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.

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.

15. DEMAIS PAGAMENTOS

É de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento das despesas decorrentes do efetivo uso do imóvel durante o prazo contratual, sendo tais despesas: energia elétrica, água e telefone, as quais deverão constar efetivamente no nome do LOCATÁRIO;

É de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano referente as Salas 09, 10 e 11, objetos deste instrumento.

É de responsabilidade do LOCADOR o pagamento dos demais encargos tributários incidentes ou relacionados ao bem e todas as despesas decorrentes da conservação do imóvel;

É de responsabilidade do LOCATÁRIO a adequação do imóvel no que diz respeito a legalização de construção, demolição, instalações elétricas ou adequação de obras que possa ocorrer nos imóveis de inscrições imobiliárias nº 01.01.078.0436.009.001, 01.01.078.0436.010.001 e 01.01.078.0436.011.001.

16. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes desta licitação ocorrerão a cargo da seguinte dotação:

47 – 3.3.90.00.00.00.00 – 1.540.0000.0540 | Fundeb 30%

17. GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e fiscalização do contrato será conforme Decreto Municipal nº 31/2023 tendo como Gestora Rosilane de Bitencourt Marcelino Magagnin, Diretora do Departamento Educação e Cultura, matrícula nº 2285 e como Fiscal Aline Mello Rosso, Diretora da EEBM Eufrázio Avelino Rocha, matrícula nº 2722, estes definidos pela administração pública, de forma a assegurar o perfeito cumprimento das obrigações da contratada.

Rosilane de Bitencourt Marcelino Magagnin

Diretora do Departamento Educação e Cultura

Gestora do Contrato

Aline Mello Rosso

Diretora da EEBM Eufrázio Avelino Rocha

Fiscal do contrato

Maracajá/SC, 12 de fevereiro de 2025.



ANEXO II
MINUTA CONTRATUAL
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 012/2025
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 012/2025
CONTRATO Nº XXX/2024

TERMO DE CONTRATO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS, QUE FAZEM ENTRE SI, O MUNICÍPIO DE MARACAJÁ/SC, E O SR. **JOÃO BATISTA DOS SANTOS**, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 14.133 DE 1º DE ABRIL DE 2021.

O MUNICÍPIO DE MARACAJÁ/SC, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Avenida Getúlio Vargas, nº 530, Centro, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 82.915.026/0001-2, neste ato representado pelo seu Prefeito, Sr. **ANÍBAL BRAMBILA**, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 274.841.906-59, residente e domiciliado no município de Maracajá/SC, doravante denominado **LOCATÁRIO** e, o Sr. **JOÃO BATISTA DOS SANTOS**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 025.086.429-08, residente e domiciliado na Tv Angelino Boff, nº 74, Bairro Alto Feliz, no município de Araranguá/SC, doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no processo administrativo nº 012/2025 e em observância às disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e alterações posteriores, e demais normas legais federais e estaduais vigentes, resolvem celebrar o presente termo de contrato, decorrente da inexigibilidade de licitação nº 012/2025, homologada em XX/XX/2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

8. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente instrumento contratual tem por objeto a locação de 03 (três) salas comerciais, medindo área total de 170,34m², localizadas à Rodovia BR 101, nº 1025, Bairro Vila Beatriz, Maracajá/SC, que serão utilizadas para incorporação do espaço da Escola de Educação Básica Municipal Eufrázio Avelino Rocha, destinadas à implantação do programa educação integral, observadas as especificações estabelecidas na inexigibilidade de licitação nº 012/2025, bem como as demais condições constantes no edital e anexos, os quais integram este instrumento, independente de transcrição.

1.2. Discriminação do objeto:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND.	QTD.	Valor Mensal 03 Salas	Valor Total
1	LOCAÇÃO DE 03 (TRÊS) SALAS COMERCIAIS, MEDINDO ÁREA TOTAL DE 170,34M ² , LOCALIZADAS À RODOVIA BR 101, Nº 1025, BAIRRO VILA BEATRIZ, MARACAJÁ/SC, QUE SERÃO UTILIZADAS PARA INCORPORAÇÃO DO ESPAÇO DA ESCOLA DE EDUCAÇÃO BÁSICA MUNICIPAL EUFRÁZIO AVELINO ROCHA, DESTINADAS À IMPLANTAÇÃO DO PROGRAMA EDUCAÇÃO INTEGRAL.	MÊS	10	R\$ 4554,00	R\$ 45.540,00

1.3. O imóvel se destina a servir a instalação de três salas de aulas da Escola de Educação Básica Municipal Eufrázio Avelino Rocha no no Município de Maracajá, conforme especificações e condições estabelecidas nos documentos que integram o processo de inexigibilidade de licitação nº 012/2025.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

2.1. O prazo de vigência do presente contrato será por 10 (dez) meses, a contar da assinatura do presente instrumento contratual, podendo ser prorrogado, nos termos da legislação em vigor, em especial, da Lei Federal nº 8.245, de 1991 e da Lei Federal nº 14.133, de 2021, desde que haja autorização formal da autoridade competente e observados os seguintes requisitos:

2.1.1. A locação tenha sido efetivada regularmente;

2.1.2. Esteja formalmente demonstrado que a forma de locação tem natureza continuada;

2.1.3. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação do imóvel;



2.1.4. Haja manifestação expressa do locador informando o interesse na prorrogação;

2.1.5. Seja comprovado que o locador mantém as condições iniciais de habilitação.

2.2. O pagamento somente será devido a partir do efetivo empenho das despesas e da data da posse, e será realizado conforme disposto na cláusula quinta.

2.3. O prazo de execução do contrato iniciar-se-á após a vistoria, momento em que o locatário passará a deter a posse do imóvel.

2.4. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei Federal nº 8.245, de 1991.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

3.1. Pela presente locação, o locatário pagará ao locador o aluguel mensal de R\$ 4.554,00 (quatro mil quinhentos cinquenta quatro reais), referente as três salas. O contrato, que terá duração de 10 (dez) meses, tendo como valor total a quantia de R\$ 45.540,00 (quarenta cinco mil quinhentos quarenta reais) para o período de vigência.

3.1.1. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução contratual, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento municipal, para o exercício de 2025, na classificação abaixo:

05.001 Departamento de Educação, Cultura e Esportes

2.013 Manutenção do Ensino Fundamental

47 – 3.3.90.00.00.00.00 (1.540.0000.0540)

4.2. Caso a vigência do contrato ultrapasse o exercício financeiro, as despesas do exercício subsequente correrão à conta das dotações orçamentárias indicadas por meio de simples apostila.

4.3. A dotação orçamentária acima poderá ser substituída através de apostilamento.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

5.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, em até 30 (trinta) dias após a posse do imóvel, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo locador com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis.

5.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo locador.

5.3. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo locador.

5.4. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou dos documentos pertinentes à locação, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência ou, ainda, o não cumprimento das obrigações contidas na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012 e suas alterações posteriores, o pagamento ficará sobrestado até que o locador providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o locatário.

5.5. Antes de cada pagamento ao locador, será realizada as devidas consultas para verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital e na legislação pertinente.

5.6. Constatando-se, a situação de irregularidade do locador, será providenciada sua advertência, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do locatário.

5.7. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o locatário deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do locador, bem como



quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

- 5.8. Persistindo a irregularidade, o locatário deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurado ao locador a ampla defesa.
- 5.9. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o locador não regularize sua situação.
- 5.10. Somente por motivo de economicidade ou outro interesse público de alta relevância, devidamente justificado, em qualquer caso, pela máxima autoridade da contratante, não será rescindido o contrato em execução com o locador inadimplente.
- 5.11. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 5.12. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo locador, ou por outro meio previsto na legislação vigente.
- 5.13. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 5.14. O locatário não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo locador, que porventura não tenha sido acordada neste termo de contrato.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE E ALTERAÇÕES

- 6.1. O locador fica obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões sobre o valor inicial do contrato que se fizerem necessários, por conveniência do contratante, dentro dos limites permitidos pelo art 125 da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 6.2. Os preços poderão ser reajustados a cada 12 (doze) meses da vigência do contrato, tendo como marco inicial à data de assinatura do contrato, pelo IGP-M, calculado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV) ou o índice que vier à substituí-lo.
- 6.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- 6.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o locatário pagará ao locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica o locador obrigado a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.
- 6.5. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o locador aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA EXECUÇÃO

- 7.1. Este termo contratual deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da lei, respondendo cada uma pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8. CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS

- 8.1. O LOCATÁRIO poderá fazer pequenas benfeitorias e adaptações no imóvel, necessárias para o funcionamento e para o exercício das atividades, ficando proibidas reformas, adaptações e ampliações, que afetem a estrutura e a substância do imóvel, ressalvada a hipótese de autorização expressa do locador.
- 8.2. Caso seja necessária a realização de benfeitorias, o locatário cientificará o locador para realizá-las no prazo de 10 (dez) dias e, se este permanecer inerte, aquele estará autorizado a efetuá-las, as quais serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção.
- 8.3. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, 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 Federal nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.
- 8.4. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei Federal nº 8.245, de



1991.

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

9. CLAÚSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO

- 9.1. A gestora desta contratação será a Sra. Rosilane Bitencourt Marcelino Magagnin, Diretora do Departamento de Educação e Cultura, e a fiscal será a Sra. Aline Mello Rosso, Diretora da Escola de Educação Básica Municipal Eufrázio Avelino Rocha, os quais poderão ser substituídos apenas com a autorização e designação da autoridade máxima.
- 9.2. A fiscalização por comissão/representante designado pelo locatário, será efetuada na forma estabelecida no edital e no Decreto Municipal nº 031, de 31 de março de 2023.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 10.1. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, bem como obras de reforma ou acréscimo à estrutura original do imóvel e constituição de fundo de reserva, se for o caso;
- 10.2. Pagar as despesas relativas às taxas e aos impostos que, por força de lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao locatário;
- 10.3. Durante a vigência do contrato, obriga-se a manter o imóvel com todas as condições de uso e de habitação, respondendo por vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 10.4. Pagar pelo seguro contra incêndio e seguro complementar de incêndio (contra fogo) do imóvel, sendo que os equipamentos, móveis, eletrodomésticos, etc. não estarão cobertos por esse seguro;
- 10.5. Enquanto durar a locação, o locatário poderá defender a posse do imóvel em nome do proprietário;
- 10.6. O locador se responsabiliza pelo cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, no caso de venda ou transferência do imóvel a terceiros;
- 10.7. O locador se obriga a manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas pela legislação aplicável, bem como observar a vedação contida no parágrafo único do art. 48 da Lei federal nº 14.133, de 2021;
- 10.8. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 10.9. Fornecer declaração, quando solicitado pelo fiscal/gestor do contrato atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do locatário;
- 10.10. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 10.11. Auxiliar o locatário na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 10.12. Fornecer ao locatário recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 10.13. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 10.14. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, conforme o fixado na Lei Federal nº 8.245, de 1991;
- 10.15. Fornecer, quando solicitado, ao locatário, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 10.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 10.17. Notificar o locatário, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;



- 10.18. Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 10.19. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 11.1. Finalizado e não prorrogado o prazo contratual, obriga-se a devolver o imóvel nas condições em que o recebeu, conforme o laudo de vistoria a ser assinado, excetuando-se as deteriorações decorrentes do uso normal;
- 11.2. Fica impedida de sublocá-lo total ou parcialmente, sem prévia autorização do locador;
- 11.3. Realizar o pagamento na forma estipulada neste contrato;
- 11.4. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste termo de contrato, inclusive o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU;
- 11.5. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 11.6. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do locador;
- 11.7. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do termo de vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 11.8. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 11.9. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o locatário poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do locador, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;
- 11.10. Comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 11.11. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do locador, sendo assegurado ao locatário o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei Federal nº 8.245, de 1991;
- 11.12. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 11.13. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do locador, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 11.14. Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao locatário;
- 11.15. 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 art. 27 da Lei Federal nº 8.245, de 1991;
- 11.16. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;
- 11.17. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 12.1. O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente, nos termos do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, pelas seguintes infrações:
 - 12.1.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;



- 12.1.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 12.1.3. Dar causa à inexecução total do contrato;
- 12.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- 12.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 12.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 12.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- 12.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- 12.1.9. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- 12.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 12.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- 12.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 12.2. Observados o contraditório e a ampla defesa, todas as sanções previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021, serão aplicadas pela autoridade máxima do Município.
- 12.3. Após concluído o processo administrativo, a comissão processante encaminhará seu relatório e parecer conclusivo à autoridade máxima para decisão final, a necessária homologação e as devidas providências administrativas.
- 12.4. A autoridade máxima, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.
- 12.5. No caso de aplicação de multa, conforme prevê o inciso II do art. 156 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, será assegurada a ampla defesa.
- 12.6. A aplicação das penalidades previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021 não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.
- 12.7. Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.
- 12.8. A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.
- 12.9. O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública Municipal resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.
- 12.10. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF e no cadastro municipal para este fim.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES E DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

- 13.1. As alterações deste contrato serão processadas nos termos do art. 124 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, e o contrato será extinto, desde que formalmente motivado e assegurados o contraditório e a ampla defesa, nas hipóteses e circunstâncias previstas no art. 137 e seguintes da referida lei.
- 13.2. Em caso de extinção contratual, o locatário reterá os créditos do locador até o limite do valor dos prejuízos causados ou em face ao cumprimento irregular do avençado para a plena indenização do erário, além das demais sanções estabelecidas neste contrato e na legislação.



- 13.3. A extinção, em qualquer das hipóteses, será formalizada por despacho da autoridade competente do locatário.
- 13.4. O presente contrato também poderá ser rescindido nos casos seguintes:
- 13.4.1. por ato unilateral e escrito do locatário, nas situações previstas na Lei Federal nº 8.245, de 1991, e na Lei Federal nº 14.133, de 2021;
 - 13.4.2. amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, descabendo indenização a qualquer uma das partes, resguardado o interesse público;
 - 13.4.3. descumprimento, por parte do locador, das obrigações legais e/ou contratuais, assegurando ao locatário o direito de rescindir o contrato, a qualquer tempo, independentemente de aviso, interpelação judicial e/ou extrajudicial;
 - 13.4.4. judicialmente, nos termos da legislação vigente.
- 13.5. A rescisão do contrato sujeita o locador à multa rescisória correspondente ao valor de 10% (dez por cento) do valor do saldo do contrato, corrigido na data da rescisão pelo INPC/IBGE.
- 13.6. Finda a locação, o imóvel será devolvido nas mesmas condições em que o tenha recebido o locatário, procedendo-se à necessária vistoria, baseada no documento assinado quando da entrega das chaves, obrigando-se assim, se for o caso, a reparar o que estiver estragado, inclusive a pintura, que deverá estar nas mesmas condições em que foi entregue o imóvel ao locatário, bem como apresentar quitação total de luz elétrica e de consumo de água.
- 13.7. A eventual necessidade de reformas para que o imóvel retorne ao estado em que foi recebido não será impedimento para a entrega do imóvel e encerramento da locação.
- 13.8. Cabe ao locatário decisão acerca do pagamento de indenização para fins de substituição à reforma, quando o locador deverá apresentar, pelo menos, 3 (três) orçamentos devidamente assinados, a fim de verificar os valores necessários para entrega do imóvel nas mesmas condições do início da locação. Será acolhido aquele que apresentar o menor valor para a indenização substitutiva à reforma.
- 13.9. O presente termo de contrato poderá, ainda, ser rescindido:
- 13.9.1. Nas situações previstas nos incisos I à IX do art. 137 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, com as consequências indicadas pela mesma Lei, sem prejuízos da aplicação das sanções previstas no edital.
 - 13.9.2. Amigavelmente, nos termos do art. 137, da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 13.10. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados, assegurando-se ao locador o direito à prévia e ampla defesa.
- 13.11. O locador reconhece os direitos do locatário em caso de rescisão administrativa prevista no art. 137 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.
- 13.12. O termo da rescisão, sempre que possível, será precedido de:
- 13.9.3. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
 - 13.9.4. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
 - 13.9.5. Indenizações e multas.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS VEDAÇÕES

- 14.1. É vedado ao locador:
- 14.1.1. Caucionar ou utilizar este termo de contrato para qualquer operação financeira;
 - 14.1.2. Interromper a execução contratual sob alegação de inadimplemento por parte do locatário, salvo nos casos previstos em lei.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

- 15.1. Em decorrência do disposto na Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, as partes estabelecem que:
- 15.1.1. Fica vedada a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização



administrativa, civil e criminal;

- 15.1.2. As partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações, em especial, os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis, repassados em decorrência da execução contratual, ficando vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual;
- 15.1.3. As partes responderão administrativa e judicialmente caso causarem danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos, aos titulares de dados pessoais repassados em decorrência da execução contratual, por inobservância à Lei Geral de Proteção de Dados;
- 15.1.4. Em atendimento ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, o locatário, para a execução deste contrato, tem acesso a dados pessoais dos representantes do locador, tais como número do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial e cópia do documento de identificação;
- 15.1.5. O locador declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pela locatária;
- 15.1.6. O locador fica obrigado a comunicar ao locatário, em até 48 (quarenta e oito) horas, 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, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS.

- 16.1. Os casos omissos serão decididos pelo locatário, segundo as disposições contidas na Lei Federal nº 14.133, de 2021, e nas demais normas federais aplicáveis e subsidiariamente, as normas e princípios gerais dos contratos.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO

- 17.1. Incumbirá ao locatário providenciar a publicação deste instrumento, por extrato, no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina – DOM/SC, no prazo previsto na Lei Federal nº 14.133, de 2021.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

- 18.1. O Foro para solucionar os litígios que decorrerem da execução deste termo de contrato será o da Comarca de Araranguá/SC.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente termo de contrato foi lavrado em 2 (duas) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contraentes.

Maracajá/SC, X X X X X X X X de 2024.

MUNICÍPIO DE MARACAJÁ
ANIBAL BRAMBILA
PREFEITO MUNICIPAL
LOCATÁRIO

JOÃO BATISTA DOS SANTOS
(CPF: NÚMERO)
LOCADOR

ALINE MELLO ROSSO
DIRETORA DA EEB EUFRÁZIO AVELINO ROCHA
FISCAL DO CONTRATO

TESTEMUNHA