CONTRATO Nº 0006/2026/FMAS

PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 0011/2026/FMAS

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N° 0004/2026/FMAS

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

CLÁUSULA 1

Partes (art. 89, § 2º da Lei Federal nº 14.133/2021)

Este contrato tem como partes:

Locatário	**FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, inscrito no CNPJ sob o nº 01.842.685/0001-86, com sede na Rua Carmelo Zocolli, n° 155, Centro, Capinzal/SC, neste ato representado pelo Gestor Interino do Fundo, **Sr. LEANDRO JACÓ PAZA;**
Proprietários	**CLAUDIA REGINA DAMBROS RECALCATTI,** CPF nº 596.XXX.719-XX**;** **MARIA HELENA BAZZO**, CPF nº 027.XXX.609-XX **VANESSA REGINA SARTORI DAMBROS BONA**, CPF nº 038.XXX.989-XX **DIOGO RIBEIRO DAMBROS**, CPF nº 037.XXX.999-XX **RICARDO RIBEIRO DAMBROS**, CPF nº 035.XXX.129-XX
Locador/ Administradora	**CLEITON CARDOSO IMÓVEIS LTDA**, CNPJ nº 66.720.542/0001-47, com sede na Rua Antônio Pelegrini, nº 110, Bairro Jardim da Serra, Capinzal/SC, neste ato representada por **CLEITON CARDOSO DE AGUIAR**, CPF nº 062.XXX.539-XX, na qualidade de mandatária do locador, conforme procuração juntada aos autos.

1.1 A eventual atuação de administradora imobiliária não lhe transfere a titularidade das obrigações do locador, que permanece integralmente responsável pelo cumprimento deste contrato.

1.2 Este contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

CLÁUSULA 2

Fundamento legal (art. 92, inciso III da Lei Federal nº 14.133/2021)

2.1 O presente termo tem como fundamento jurídico a Lei Federal nº 14.133/2021 e a Lei Federal nº 8.245/1991, aplicável às relações locatícias no que couber, o Decreto Municipal nº 107/2026 e o Decreto Municipal nº 083/2023, além das demais normas legais aplicáveis à espécie, inclusive aquelas que venham a substituí-las.

2.2 A contratação é formalizada com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando comprovado que o imóvel escolhido é o único apto a atender às necessidades da Administração, conforme justificativas de escolha e de preço constantes dos autos.

CLÁUSULA 3

Objeto, caracterização do imóvel e documentos integrantes (art. 92, incisos I e II da Lei Federal nº 14.133/2021)

3.1 O objeto do contrato é a locação de imóvel não residencial destinado a sediar as instalações do CRAS - Centro de Referência de Assistência Social e Secretaria/Gestão da Assistência Social, situado na Rua XV de Novembro, nº 585, Centro, Capinzal/SC, CEP 89.665-000, objeto da matrícula nº 649, do Cartório Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Capinzal/SC, conforme descrito nos autos do processo, os quais **aderem** a este documento para todos os fins.

3.2 A caracterização do imóvel locado é a seguinte:

Matrícula: 649 – Cartório Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Capinzal/SC
Rua XV de Novembro, nº 585, Centro, Capinzal/SC
Área do terreno de 475,00m²;
Sala comercial térrea com área de 204,00m² na Avenida XV de Novembro, 585, cadastro imobiliário Municipal nº 11.438, de uma edificação com 03 pavimentos com área total de 612,00m², construída sobre o lote nº 05 da Quadra nº 18, Centro neste Município.

3.3 Integram este contrato, independentemente de transcrição, para todos os efeitos:

- o Termo de Referência;
- o laudo de avaliação do imóvel e o laudo de vistoria;
- a proposta do locador e os documentos de habilitação apresentados; e
- o ato de autorização da contratação e os demais documentos do processo administrativo indicado no preâmbulo.

3.4 Em caso de divergência, prevalecem as disposições deste contrato sobre as de seus anexos, observada a ordem de interpretação da Cláusula 29.

CLÁUSULA 4

Finalidade da locação e destinação do imóvel

4.1 O imóvel locado destina-se exclusivamente à instalação e ao funcionamento do CRAS - Centro de Referência de Assistência Social, ou de outras unidades que o locatário venha a instalar no local, desde que compatíveis com a natureza e a destinação do bem.

4.2 É vedado ao locatário sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, a qualquer título, sem prévio e expresso consentimento do locador.

4.3 Não configura sublocação, para os fins do item 4.2, a ocupação de áreas restritas destinadas a serviços de apoio ao funcionamento da unidade administrativa, tais como posto bancário, cantina, reprografia ou equipamentos de autoatendimento, desde que voltados ao atendimento do interesse público e previamente comunicados ao locador.

4.4 O locador não terá direito a reclamação, indenização ou extinção do contrato caso, por impedimento decorrente de lei, regulamento, convenção de condomínio ou ato do poder público, sobrevenham restrições à utilização do imóvel para a finalidade prevista, hipótese em que o locatário poderá extinguir o contrato na forma da Cláusula 24.

CLÁUSULA 5

Adequações prévias e providências para a entrega do imóvel

5.1 O imóvel deverá ser entregue em condições de pleno funcionamento, observadas as exigências funcionais, técnicas, normativas, de acessibilidade, de segurança e de infraestrutura definidas pelo locatário no Termo de Referência.

CLÁUSULA 6

Vistoria inicial, entrega das chaves e início dos efeitos financeiros

6.1 A ocupação do imóvel é precedida de vistoria conjunta, agendada com o locador com antecedência mínima de **5 (cinco) dias úteis**, da qual resultará **Termo de Vistoria** com descrição minuciosa do estado do imóvel e expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

6.2 O Termo de Vistoria atestará, ainda, que o imóvel está em pleno funcionamento, conforme determina a Cláusula 5.

6.3 O não comparecimento do locador ou de seu representante, desde que regularmente comunicado, não impede a realização da vistoria nem a emissão do respectivo laudo, do qual constará a informação sobre a sua ausência.

6.4 A entrega das chaves será formalizada mediante **Protocolo de Entrega de Chaves**, assinado pelas partes, condicionado à assinatura do Termo de Vistoria e à apresentação, pelo locador, dos documentos exigidos no Termo de Referência, especialmente:

- certidão de matrícula atualizada do imóvel ou documento equivalente que comprove a propriedade ou a posse;
- declaração de que não pesa sobre o imóvel impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação ou, existindo, os esclarecimentos e a documentação pertinentes para avaliação da Administração;
- indicação dos dados bancários para pagamento do aluguel; e,
- os laudos, alvarás e certificados exigíveis para a atividade a ser desenvolvida no imóvel na data da entrega.

6.5 Constatadas pendências na vistoria, o fiscal do contrato fixará prazo para saneamento pelo locador, sem ônus para o locatário, ficando postergada a entrega das chaves.

6.6 Os efeitos financeiros da contratação têm início na data da assinatura do Protocolo de Entrega de Chaves, sendo o primeiro aluguel devido proporcionalmente aos dias de ocupação.

CLÁUSULA 7

Preço do aluguel e encargos da locação (art. 92, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021)

7.1 O aluguel mensal é de R$ 3.665,00 (*três mil e seiscentos e sessenta e cinco reais*).

7.2 Os valores do aluguel e dos encargos da locação, bem como a responsabilidade pelo respectivo pagamento, são os discriminados no quadro abaixo:

Item	**Periodicidade**	**Responsável**
Aluguel	Mensal	Locatário
Energia elétrica	Mensal	Locatário
Água e esgoto	Mensal	Locatário
Telefonia, dados e internet	Mensal	Locatário
IPTU	Anual	Locador
Taxa de coleta de lixo e demais taxas	Anual	Locador
Contribuição de custeio da iluminação pública	Mensal	Locador
Seguro contra incêndio	Anual	Locador

CLÁUSULA 8

Valor global e dotação orçamentária (art. 92, inciso VIII da Lei Federal nº 14.133/2021)

8.1 O valor global estimado do contrato é de R$ 43.980,00 (*quarenta e três mil e novecentos e oitenta reais*), considerada a vigência prevista na Cláusula 27 e o somatório do aluguel e dos encargos atribuídos ao locatário.

8.2 As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, discriminada por item de despesa:

Organograma	Descrição da Despesa	Máscara	Recurso
Número da Despesa: 25		**Saldo da Despesa:** R$ 286.535,15	
10.001	Bloco de Proteção Social Básica	10.001.08.245.0195.2128.3.3.90.00.00	1.500.0000.0000.00

8.3 A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após a aprovação da lei orçamentária respectiva e a liberação dos créditos correspondentes, mediante *simples apostila*.

8.4 A cada exercício, o locatário atestará nos autos a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a permanência da vantagem em sua manutenção.

CLÁUSULA 9

Reajuste (art. 92, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021)

9.1 O valor do aluguel será reajustado pelo **índice**: IPCA/IBGE, ou por outro que venha a substituí-lo, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data da avaliação do imóvel, para o primeiro reajuste, ou da data dos efeitos financeiros do último reajuste, para os subsequentes.

9.2 O reajuste será concedido mediante pedido do locador e formalizado por *simples apostila* ou, quando coincidir com a prorrogação da vigência, no próprio termo aditivo.

9.3 Não será devido reajuste requerido após a extinção do contrato, hipótese em que ocorrerá a **preclusão do direito**.

9.4 No caso de atraso ou de não divulgação do índice, o locatário utilizará a última variação conhecida, liquidando a diferença

correspondente tão logo divulgado o índice definitivo. Nas aferições finais será obrigatoriamente utilizado o índice definitivo.

9.5 Se a variação do indexador adotado implicar reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o locador aceita negociar a adoção de preço compatível com o mercado de locação do município em que se situa o imóvel, podendo o reajuste ser reduzido ou dispensado por acordo entre as partes, mediante justificativa nos autos.

9.6 Caso o índice previsto no item 9.1 seja extinto ou não possa mais ser utilizado, será adotado o que vier a ser determinado pela legislação e, na sua ausência, novo índice oficial eleito pelas partes por meio de termo aditivo.

CLÁUSULA 10

Reequilíbrio econômico-financeiro

10.1 O restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, em caso de força maior, caso fortuito, fato do príncipe ou de fatos imprevisíveis, ou previsíveis de consequências incalculáveis, ocorrerá a pedido da parte interessada, respeitada a repartição objetiva de riscos estabelecida neste contrato.

10.2 O pedido será formulado por escrito e demonstrará, de forma fundamentada, as circunstâncias motivadoras e o cálculo do acréscimo ou da redução pretendidos, acompanhado de laudo de avaliação elaborado conforme as normas técnicas pertinentes e dos demais documentos comprobatórios.

10.3 O pedido será analisado no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, admitida a prorrogação motivada por igual período. O descumprimento desse prazo não implica deferimento ou indeferimento tácito.

CLÁUSULA 11

Liquidação e pagamento (art. 92, incisos V e VI da Lei Federal nº 14.133/2021)

11.1 O aluguel vence no último dia de cada mês e o pagamento será efetuado em até **20 dias úteis**, contados do recebimento do recibo

locatício, da nota fiscal ou de documento de cobrança equivalente, atestado pelo fiscal do contrato.

11.2 Para fins de liquidação, o setor competente verificará se o documento de cobrança contém os elementos necessários e essenciais, tais como:

- o prazo de validade;
- a data da emissão;
- os dados da contratação e do órgão locatário;
- o período de referência da despesa;
- o valor a pagar; e,
- o eventual destaque das retenções tributárias cabíveis.

11.3 O pagamento será efetuado por ordem bancária em conta de titularidade do locador ou de sua administradora regularmente constituída.

11.3.1 Compete ao locador manter atualizados, perante o locatário, os dados bancários necessários à efetivação dos pagamentos.

11.3.2 O comprovante de crédito emitido pela instituição financeira serve como prova de pagamento. Excepcionalmente, quando impossibilitado o depósito, o pagamento poderá ser realizado por outro meio admitido, hipótese em que o locador entregará recibo discriminado, vedada a quitação genérica.

11.4 Havendo erro ou apresentação incompleta do documento de cobrança, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa — como obrigação financeira pendente decorrente de penalidade imposta ou inadimplência —, o pagamento ficará sobrestado até que o locador adote as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização, sem ônus para o locatário.

11.5 Considera-se data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária.

11.6 A regularidade fiscal, trabalhista e de qualificação do locador será verificada previamente à emissão da nota de empenho e a cada pagamento, por meio de consulta ao Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (SICAF) e aos cadastros estadual e municipal

correspondentes ou, na impossibilidade de acesso, mediante consulta a sítios eletrônicos oficiais ou solicitação da documentação prevista no art. 68 da Lei Federal nº 14.133/2021.

11.7 Constatada irregularidade, o locador será notificado para, no prazo de **5 (cinco) dias úteis**, regularizar sua situação ou apresentar defesa, prorrogável uma vez por igual período, a critério do locatário.

11.8 Não havendo regularização, ou sendo a defesa considerada improcedente, o locatário comunicará o fato aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e instaurará o procedimento de responsabilização previsto na Cláusula 20, podendo adotar as medidas necessárias à extinção contratual, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

11.9 Havendo a efetiva disponibilização do imóvel, os pagamentos serão realizados normalmente até que se decida pela extinção do contrato, ainda que pendente a regularização de que trata o item 11.7.

11.10 O locatário efetuará a retenção tributária prevista na legislação aplicável por ocasião do pagamento, independentemente do percentual de tributo eventualmente informado pelo locador.

11.11 O locador optante do Simples Nacional não sofrerá retenção tributária em relação aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime, condicionado o pagamento à comprovação, por documento oficial, do enquadramento no tratamento previsto na Lei Complementar Federal nº 123/2006.

11.12 Ocorrendo atraso de pagamento por culpa exclusiva do locatário, os valores devidos serão acrescidos de atualização financeira entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento, calculada pela variação *pro rata tempore* do IPCA, ou de outro índice que venha a substituí-lo.

11.13 A atualização de que trata o item 11.12 não constitui sanção administrativa, independe de requerimento e será apurada pelo setor financeiro por ocasião do pagamento.

CLÁUSULA 12

Garantia (art. 92, inciso XII da Lei Federal nº 14.133/2021)

12.1 Não há exigência de prestação de garantia de cumprimento deste contrato.

CLÁUSULA 13

Obrigações do locatário (art. 92, incisos XIV, XVI e XVII da Lei Federal nº 14.133/2021)

13.1 Além das obrigações previstas no art. 23 da Lei Federal nº 8.245/1991 e no Termo de Referência, o **locatário** obriga-se a:

- pagar o aluguel e os encargos da locação que lhe são atribuídos, nos prazos e na forma estipulados neste contrato;
- utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista na Cláusula 4, conservando-o como se seu fosse;
- realizar a vistoria do imóvel antes do recebimento das chaves e ao final da locação, na forma das Cláusulas 6 e 25;
- promover, às suas expensas, a manutenção ordinária do imóvel, compreendida aquela decorrente do uso regular das instalações, equipamentos, sistemas e acabamentos, incluindo pequenos reparos, conservação, limpeza, pintura interna e reposição de componentes danificados pelo uso cotidiano;
- realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou em suas instalações, provocados por seus agentes, servidores, colaboradores ou visitantes;
- comunicar imediatamente ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- consentir com a realização de reparos urgentes a cargo do locador, assegurado o abatimento proporcional do aluguel caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do art. 26 da Lei Federal nº 8.245/1991;

- não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem consentimento prévio e por escrito do locador, dispensada a autorização para instalação de divisórias, persianas, redes e películas de proteção em janelas e aparelhos de ar-condicionado, desde que não afetem a estrutura da edificação;
- entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos cujo pagamento não lhe incumba, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que a ele direcionada;
- pagar as multas ou penalidades aplicadas pelos poderes públicos em razão do descumprimento de normas relativas à utilização do imóvel, quando a ele imputável;
- permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado por terceiros interessados na aquisição, na hipótese do art. 27 da Lei Federal nº 8.245/1991;
- solicitar às concessionárias, no início e ao final da locação, a ligação e o desligamento dos serviços de energia elétrica, água e esgoto, telefonia e dados;
- fiscalizar a execução do contrato por intermédio dos agentes designados na Cláusula 22;
- decidir expressamente sobre as solicitações e reclamações relacionadas à execução do contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, protelatórios ou de nenhum interesse à boa execução do ajuste, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da conclusão da instrução, admitida a prorrogação motivada por igual período;
- restituir o imóvel ao final da locação nas condições em que o recebeu, conforme o Termo de Vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal; e,
- promover, quando cabível, o registro deste contrato e de seus aditivos no Cartório de Registro de Imóveis competente, para os fins do art. 8º da Lei Federal nº 8.245/1991.

CLÁUSULA 14

Obrigações do locador

14.1 Além das obrigações previstas no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/1991 e no Termo de Referência, o **locador** obriga-se a:

- entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, em estrita observância das especificações de sua proposta, do Termo de Referência;
- fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação ou, existindo, prestar os esclarecimentos cabíveis, com a juntada da documentação pertinente;
- garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o locatário dos embaraços e turbações de terceiros;
- manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, inclusive os ocultos, e pelos débitos de qualquer natureza a ela anteriores;
- auxiliar o locatário na descrição minuciosa do estado do imóvel por ocasião das vistorias de entrada e de saída;
- executar, às suas expensas, as obras de manutenção extraordinária, de reforma ou de acréscimo necessárias à estrutura, à solidez e à segurança da edificação, bem como a correção de vícios construtivos e de falhas não decorrentes do uso regular, observado o art. 22 da Lei Federal nº 8.245/1991;
- entregar e manter em perfeito estado de funcionamento os sistemas de combate a incêndio, de proteção contra descargas atmosféricas, hidráulico, elétrico, de climatização e de lógica existentes no imóvel, quando exigidos no Termo de Referência, com os respectivos laudos técnicos;
- providenciar e manter atualizados o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, os alvarás, certificados e licenças exigíveis, e efetuar as recargas e reparos dos equipamentos de segurança e de proteção contra incêndio;
- contratar e manter vigente, durante toda a locação, o seguro contra incêndio do imóvel, arcando com o respectivo prêmio e

encaminhando ao locatário cópia da apólice e de suas renovações;

- pagar o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), as taxas incidentes sobre o imóvel — inclusive a de coleta de lixo —, a contribuição para o custeio do serviço de iluminação pública;
- dar ao locatário recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica, e exibir, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas exigidas;
- abster-se de efetuar pagamentos relativos aos encargos atribuídos ao locatário, na forma do item 7.7;
- manter, durante toda a vigência contratual, as condições de habilitação e de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária exigidas para a assinatura do contrato, apresentando as certidões sempre que vencidas ou solicitadas;
- informar imediatamente ao locatário qualquer alteração na titularidade ou na fruição do imóvel, bem como a constituição de ônus sobre o bem, com a apresentação da documentação correspondente;
- notificar o locatário em caso de alienação do imóvel, para o exercício do direito de preferência, na forma da Cláusula 26;
- providenciar, nos prazos da Cláusula 5, a averbação da edificação junto à matrícula do imóvel; e,
- receber as chaves ao final do prazo contratual, ainda que pendentes reparos ou apuração de valores de indenização.

CLÁUSULA 15

Manutenção, conservação e regularidade técnica das instalações

15.1 A manutenção **ordinária**, decorrente do uso regular do imóvel, é de responsabilidade do locatário; a manutenção **extraordinária**, relativa à estrutura, à solidez, à segurança e aos elementos essenciais da edificação, é de responsabilidade do locador.

15.2 As obrigações de manutenção do locador observam o art. 22 da Lei Federal nº 8.245/1991 e não alcançam os danos ou desgastes

ocasionados pelo uso normal, intensivo ou específico do imóvel pelo locatário.

15.3 O locatário poderá efetuar, independentemente de autorização do locador, os reparos necessários quando as avarias verificadas comprometerem a segurança das pessoas ou a continuidade do serviço público prestado no local, comunicando o fato imediatamente ao locador.

15.3.1 Os valores despendidos na forma do item 15.3, quando se tratar de obrigação do locador, serão compensados nos aluguéis vincendos ou ressarcidos, na forma da Cláusula 17.

CLÁUSULA 16

Vistorias periódicas do imóvel

16.1 Durante a vigência contratual, locatário e locador realizarão, conjuntamente, vistorias periódicas no imóvel, com a finalidade de verificar a manutenção das condições de funcionalidade, segurança, conservação, acessibilidade e habitabilidade.

16.2 As vistorias serão acompanhadas por representantes formalmente designados pelas partes, que registrarão em relatório próprio as condições verificadas, as irregularidades constatadas e as providências necessárias à sua correção.

16.3 Constatadas irregularidades ou desconformidades, a parte responsável promoverá as correções nos prazos fixados de comum acordo ou definidos pelo locatário, sem prejuízo das medidas contratuais cabíveis.

16.4 A periodicidade, os critérios de avaliação e as demais condições relativas às vistorias serão decididos por acordo entre as partes.

CLÁUSULA 17

Benfeitorias

17.1 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, nos termos do art. 35 da Lei Federal nº 8.245/1991 e do art. 578 do Código Civil.

17.2 As benfeitorias **voluptuárias** poderão ser levantadas pelo locatário ao final da locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, na forma do art. 36 da Lei Federal nº 8.245/1991.

17.3 A realização de benfeitorias úteis ou voluptuárias dependerá de prévia comunicação escrita ao locador e de sua autorização expressa, dispensada a autorização nas hipóteses expressamente ressalvadas na Cláusula 13 e no item 15.3.

17.4 A indenização das benfeitorias necessárias realizadas pelo locatário será efetivada mediante compensação nos aluguéis vincendos ou, não sendo possível, por ressarcimento pecuniário, podendo o valor ser parcelado em tantos meses quantos bastem à sua completa quitação, observados os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade e, quando necessário, formalizado por termo aditivo.

17.4.1 Havendo saldo remanescente devido pelo locador ao término da locação, este será compensado com os reparos necessários à devolução do imóvel ou recolhido por meio de documento de arrecadação próprio.

17.5 As ampliações, adaptações e intervenções realizadas exclusivamente para atender necessidade específica do locatário, previstas no Quadro II da Cláusula 5, correm às suas expensas, sem compensação ou abatimento nos aluguéis, salvo autorização expressa e formal em sentido contrário.

17.6 As benfeitorias desmontáveis, tais como divisórias, lambris, biombos, cofres, persianas e equipamentos instalados pelo locatário, poderão por ele ser retiradas ao final da locação, devendo o imóvel ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

17.7 Os danos causados ao imóvel pelas modificações ou adaptações realizadas pelo locatário serão por ele sanados às suas expensas.

CLÁUSULA 18

Responsabilidade por danos (arts. 120 e 121 da Lei Federal nº 14.133/2021)

18.1 A responsabilidade pelos danos causados por ato do locador, de seus empregados, prepostos ou subordinados é exclusivamente do locador.

18.2 A responsabilidade pelos compromissos assumidos pelo locador com terceiros é exclusivamente sua.

18.3 O locatário não responderá pelos compromissos assumidos pelo locador com terceiros, ainda que vinculados à execução deste contrato, nem por qualquer dano causado por ato do locador, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

18.4 A designação de fiscal e de gestor pelo locatário não exclui nem reduz a responsabilidade do locador pelos danos causados diretamente ao locatário ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo.

CLÁUSULA 19

Infrações e sanções administrativas (arts. 155 a 173 da Lei Federal nº 14.133/2021)

19.1 O regime sancionatório deste contrato aplica-se exclusivamente às hipóteses de inadimplemento contratual imputáveis ao locador. Os efeitos financeiros de eventual atraso do locatário estão disciplinados nos itens 11.12 e 11.13 e não se caracterizam como sanção administrativa.

19.2 Constituem infrações administrativas do locador, a serem punidas com as seguintes sanções:

Sanção	Multa	Infração
Advertência	Sem multa	**a)** Descumprir dever contratual de menor relevância, sem prejuízo à ocupação do imóvel, sanado no prazo fixado pela fiscalização.

Advertência	**0,3% ao dia**, limitada a 10%	**b)** Atrasar injustificadamente a entrega do imóvel ou das chaves; **c)** Deixar de executar, no prazo fixado, as adequações, os reparos ou a manutenção extraordinária que lhe incumbem; **d)** Deixar de apresentar, nos prazos contratuais, os laudos técnicos solicitados
Advertência	**0,5% a 10%**	**e)** Dar causa à inexecução parcial do contrato; **f)** Descumprir as demais obrigações da Cláusula 14, por ocorrência.
Impedimento de licitar e contratar	**10% a 20%**	**g)** Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano ao locatário, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo; **h)** Dar causa à inexecução total do contrato; **i)** Deixar de entregar a documentação exigida; **j)** Deixar de manter sua proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado; **k)** Ensejar o retardamento da entrega do imóvel sem motivo justificado.
Declaração de inidoneidade para licitar e contratar	**20% a 30%**	**l)** Apresentar declaração ou documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a contratação ou a execução do contrato; **m)** Fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato; **n)** Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza; **o)** Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do certame; **p)** Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013.

19.2.1 A base de cálculo das multas é o valor global do contrato, exceto quanto à multa moratória prevista para as infrações das alíneas *b*, *c* e *d*,

que incide por dia de atraso sobre o valor mensal do aluguel, limitada a 10% do valor global.

19.2.2 Aplica-se, ainda, multa de **2% (dois por cento)** sobre o valor mensal do aluguel na hipótese de irregularidade fiscal, trabalhista ou de habilitação não regularizada no prazo do item 11.7.

19.2.3 A fixação do percentual dentro de cada faixa observará os critérios do item 19.7, mediante decisão fundamentada, admitida, alternativamente, a fixação da multa entre **1 (um) e 5 (cinco) aluguéis** por descumprimento contratual, quando esse critério se mostrar mais proporcional à gravidade da infração e aos prejuízos causados.

19.2.4 A soma das multas aplicadas em razão do mesmo contrato não poderá ultrapassar 30% (trinta por cento) do seu valor, nos termos do art. 156, § 3º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

19.2.5 A multa aplicada será descontada dos pagamentos devidos, da garantia prestada ou, subsidiariamente, cobrada na forma dos itens 19.4 e 19.5 e da legislação, inclusive por inscrição em dívida ativa, ficando o locador desde já ciente do desconto dos valores devidos a título de aluguel.

19.3 O atraso superior a **30 dias corridos** na entrega do imóvel ou no cumprimento de obrigação essencial autoriza a extinção do contrato por descumprimento, nos termos do art. 137, I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

19.4 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor devido ao locador, além da perda deste valor, a diferença será descontada da garantia prestada e/ou encaminhada para inscrição em dívida ativa.

19.5 Antes da inscrição em dívida ativa, a multa poderá ser recolhida administrativamente em até **15 dias úteis**, contados do trânsito em julgado da decisão administrativa.

19.6 A aplicação das sanções não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao locatário, e todas elas podem ser cumuladas com a multa.

19.7 A aplicação das sanções deve observar:

- a natureza e a gravidade da infração;
- as peculiaridades do caso concreto;
- as circunstâncias agravantes e/ou atenuantes;
- os danos causados ao locatário; e,
- a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

19.8 As infrações tipificadas como atos lesivos na Lei Federal nº 12.846/2013 serão apuradas e julgadas em conjunto com as infrações previstas neste contrato, nos mesmos autos, observados o rito e a autoridade competente definidos naquele diploma e no Decreto Federal nº 11.129/2022.

19.9 A personalidade jurídica do locador poderá ser desconsiderada quando utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática de atos ilícitos ou para provocar confusão patrimonial, estendendo-se os efeitos das sanções 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, observados o contraditório, a ampla defesa e a prévia análise jurídica.

19.10 No prazo de **15 dias úteis**, contados da aplicação da sanção, o locatário informará e manterá atualizados os dados relativos às sanções aplicadas, para publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP).

19.11 As sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade são passíveis de reabilitação, na forma do art. 163 da Lei Federal nº 14.133/2021.

19.12 Os débitos do locador decorrentes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos em razão deste ou de outros contratos administrativos mantidos com o locatário.

CLÁUSULA 20

Procedimento de responsabilização por inexecução contratual (art. 158 da Lei Federal nº 14.133/2021)

20.1 A aplicação das sanções será precedida de processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa, observado o disposto em decreto municipal específico e, na sua ausência, o seguinte rito:

- **a.** ser instaurado mediante Portaria e conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis;
- **b.** a designação da comissão levará em consideração a relevância das ocorrências, seja em relação ao valor do contrato, seja em relação ao interesse da Administração na manutenção da locação;
- **c.** a instrução avaliará os fatos e circunstâncias da infração, com fundamento no instrumento convocatório ou no processo de contratação direta, no contrato e na manifestação da fiscalização;
- **d.** após a instrução, o locador será notificado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, apresentar defesa e especificar as provas que pretenda produzir, sendo indeferida, mediante decisão fundamentada, a produção de prova ilícita, impertinente, desnecessária, protelatória ou intempestiva;
- **e.** deferida a produção de provas ou juntados novos elementos, o locador será intimado para apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis;
- **f.** encerrada a instrução, será elaborado Relatório Conclusivo contendo a descrição dos fatos e das provas, o enquadramento legal da infração, os argumentos de defesa e a sugestão fundamentada de penalidade ou de arquivamento;
- **g.** antes do julgamento, o processo poderá ser encaminhado para análise jurídica;
- **h.** o julgamento acatará o relatório conclusivo, salvo quando contrário às provas dos autos, hipótese em que, motivadamente, a autoridade poderá agravar ou abrandar a sanção sugerida, ou isentar o locador de responsabilidade;

- **i.** das decisões que aplicarem advertência, multa e/ou impedimento de licitar e contratar caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da ciência;
- **j.** da decisão que aplicar declaração de inidoneidade caberá apenas pedido de reconsideração no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da ciência;
- **k.** o recurso será dirigido à autoridade que proferiu a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, o encaminhará à autoridade superior;
- **l.** aplicada a sanção pela autoridade superior, caberá apenas pedido de reconsideração no prazo de 15 (quinze) dias úteis;
- **m.** o recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo até a decisão final;
- **n.** a autoridade poderá, após a oitiva do órgão jurídico, celebrar compromisso com o locador, formalizado por termo aditivo, com previsão clara das obrigações das partes, do prazo para cumprimento e das sanções aplicáveis em caso de descumprimento, vedada a celebração nos casos de atos ilícitos da Lei Federal nº 12.846/2013;
- **o.** a celebração de compromisso suspende o curso do processo sancionatório até o cumprimento integral das obrigações, retomando-se a tramitação regular em caso de descumprimento;
- **p.** a aplicação da sanção será formalizada pelos setores competentes, que providenciarão a publicação no Diário Oficial, os registros cadastrais previstos no art. 161 da Lei Federal nº 14.133/2021 e a cobrança administrativa dos valores, com as providências necessárias à inscrição em dívida ativa, se for o caso;
- **q.** verificados indícios de crime ou de irregularidade fiscal ou trabalhista, o fato será comunicado aos órgãos competentes, inclusive ao Ministério Público; e,
- **r.** é admitida a reabilitação do locador perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, na forma do art. 163 da Lei Federal nº 14.133/2021.

20.2 A instauração do procedimento não impede o pagamento dos aluguéis relativos ao período em que o imóvel esteve efetivamente à disposição do locatário.

CLÁUSULA 21

Modelo de gestão e comunicações entre as partes

21.1 As comunicações entre as partes somente terão validade quando formalizadas por escrito, por qualquer meio admitido em direito, e serão juntadas ao processo administrativo correspondente.

21.2 A comunicação entre os agentes de fiscalização e gestão do locatário e o locador ou seu preposto será realizada, preferencialmente:

- por correspondência eletrônica, para os endereços previamente informados pelas partes; ou,
- por meio do sistema eletrônico de processos do locatário, mediante cadastro do locador como usuário externo, nos casos de notificações e intimações relativas a ocorrências na execução contratual e a decisões administrativas.

21.3 Nas comunicações por correspondência eletrônica relativas a decisão sobre pedido de dilação de prazo ou de alteração contratual, considera-se realizada a comunicação no dia em que o destinatário confirmar o recebimento, presumindo-se recebida caso a confirmação não ocorra no prazo de **5 (cinco) dias úteis**.

21.4 Nas comunicações por sistema eletrônico, considera-se realizada a comunicação no dia em que o usuário externo proceder à consulta do seu teor; ocorrendo a consulta em dia não útil, a comunicação reputa-se realizada no primeiro dia útil seguinte. Não realizada a consulta em até **10 (dez) dias corridos** do encaminhamento, a comunicação considera-se automaticamente realizada no termo final desse prazo.

21.5 O locatário não se responsabiliza por inconsistências nos dados de contato fornecidos pelo locador, a quem incumbe mantê-los atualizados.

21.6 As partes reconhecem, desde já, plena validade e eficácia probatória aos documentos e comunicações trocados na forma desta cláusula, durante a vigência do contrato e de seus aditivos.

CLÁUSULA 22

Fiscalização e gestão do contrato (art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021)

22.1 A gestão e a fiscalização da execução do presente contrato serão exercidas por servidor(es) ou comissão designado(s) pela autoridade competente do locatário, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, os quais são:

Decreto n° 30/2026 – Gestores de Contratos

Eduardo João Hanel, Gestor de Contratos, e-mail gestorcontratosadm@capinzal.sc.gov.br, telefone (49) 3555-8749;

Elisângela Aparecida Bagnolin, Gestora de Contratos, e-mail gestorcontratosadm2@capinzal.sc.gov.br, telefone (49) 3555-8752.

Portaria n° 415/2026 – Fiscais de Contrato

I – Alexandre Roca Nascimento, matrícula nº 407441/7, designado para exercer a fiscalização dos contratos administrativos geridos no âmbito municipal, vinculados à Secretaria da Administração e Finanças, ao Corpo de Bombeiros, à Polícia Militar, ao Fundo Municipal da Criança e do Adolescente e ao Fundo Municipal do Idoso, e-mail fiscalcontratosadm@capinzal.sc.gov.br e telefone (49) 3555-8739;

II – Diana Clara Klemann, matrícula nº 327743/1, designada para exercer a fiscalização dos contratos administrativos geridos no âmbito municipal, vinculados à Secretaria da Saúde e ao Fundo Municipal de Saúde, e-mail fiscalsaude@capinzal.sc.gov.br, telefone (49) 3555-8791;

III – Katia Souza Duarte, matrícula nº 330345/01, designada para exercer a fiscalização dos contratos administrativos geridos no âmbito municipal, vinculados à Secretaria da Assistência Social e ao Fundo Municipal da

Assistência Social, e-mail admsocial@capinzal.sc.gov.br, telefone (49) 3555-3526;

IV – Wilian Bortoli, matrícula nº 411021/02, designado para exercer a fiscalização dos contratos administrativos geridos no âmbito municipal, vinculados à Secretaria da Agricultura e Meio Ambiente, à Secretaria da Infraestrutura e ao Fundo Municipal de Habitação, e-mail fiscalcontratosinfra@capinzal.sc.gov.br, telefone (49) 3555-3343;

V – Kerolin Serafini, matrícula nº 410936/01, designada para exercer a fiscalização dos contratos administrativos geridos no âmbito municipal, vinculados à Secretaria da Educação, Cultura e Esportes e à Fundação Municipal de Esportes, e-mail fiscalcontratoseduca@capinzal.sc.gov.br, telefone (49) 3555-8710.

22.2 Compete ao fiscal do contrato, entre outras atribuições:

- anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com indicação de dia, mês e ano e das pessoas envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;
- encaminhar à autoridade competente, em tempo hábil, as decisões e providências que ultrapassarem a sua competência;
- conferir e encaminhar ao setor financeiro as faturas dos encargos de responsabilidade do locatário, com antecedência mínima de **7 (sete) dias úteis** do respectivo vencimento;
- notificar o locador em caso de descumprimento de cláusulas ou condições contratuais, comunicando o fato à autoridade competente;
- acompanhar a validade das certidões, laudos, apólices e alvarás cujo fornecimento incumba ao locador; e,
- adotar, ao término da locação, as providências necessárias à vistoria de saída e à devolução das chaves.

22.3 A remessa intempestiva das faturas de encargos, quando dela resultar a incidência de multa ou de juros evitáveis, será objeto de apuração de responsabilidade funcional.

22.4 A fiscalização é exercida no interesse do locatário e não exclui nem reduz a responsabilidade do locador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade.

22.5 O locador poderá indicar preposto para representá-lo na execução do contrato, comunicando formalmente ao locatário os respectivos dados de contato.

CLÁUSULA 23

Alterações do contrato (arts. 124 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021)

23.1 As alterações contratuais reger-se-ão pelos arts. 124 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021 e serão formalizadas por termo aditivo, submetido à prévia análise jurídica, salvo justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês, na forma do art. 132 da mesma Lei.

23.2 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por *simples apostila*, dispensada a celebração de termo aditivo, conforme o art. 136 da Lei Federal nº 14.133/2021.

23.3 A alteração na titularidade ou na fruição do imóvel, comunicada na forma da Cláusula 14, será formalizada por termo aditivo de alteração subjetiva, mantidas as demais condições pactuadas.

23.4 Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o locatário decida devolver o imóvel antes do término da vigência, ficará dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o locador, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

23.5 Não sendo tempestiva a notificação de que trata o item 23.4, e desde que o locador não tenha incorrido em culpa, o locatário ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 1 (um) aluguel, na proporção prevista no art. 4º da Lei Federal nº 8.245/1991 e no art. 413 do Código Civil, considerado o prazo restante para o término da vigência.

23.6 Se, durante a locação, o imóvel se deteriorar sem culpa do locatário e ainda servir ao fim a que se destina, caberá a este pedir a redução proporcional do valor do aluguel.

23.7 Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel locado, nos termos do art. 4º da Lei Federal nº 8.245/1991.

CLÁUSULA 24

Extinção do contrato (arts. 137 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021)

24.1 O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

24.2 O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo fixado, por algum dos motivos previstos nos arts. 106, inciso III e § 1º, e 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, no que couber, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa, aplicando-se também os arts. 138 e 139 da mesma Lei.

24.3 O locatário poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de cláusula contratual ou de obrigação imposta ao locador, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, especialmente nas seguintes hipóteses:

- descumprimento das obrigações relativas à entrega do imóvel, às adequações do Quadro I, à manutenção extraordinária ou à regularidade documental da edificação;
- inadimplência do locador quanto a tributos, encargos ou obrigações que comprometa a regularidade da locação ou exponha a Administração a riscos jurídicos ou patrimoniais; e,
- ocorrência de danos estruturais que inviabilizem, total ou parcialmente, a utilização do imóvel, sem que o locador adote, em prazo razoável, as providências necessárias ao reparo.

24.3.1 A extinção por descumprimento contratual acarretará a execução das multas e indenizações devidas ao locatário, bem como a

retenção dos créditos decorrentes do contrato até o limite dos prejuízos causados.

24.4 O contrato será considerado extinto de pleno direito, independentemente de comunicação prévia ou de indenização por qualquer das partes, na ocorrência de sinistro, incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior que impossibilite o uso do imóvel para os fins a que se destina, desde que o locatário não tenha concorrido para a situação.

24.5 O contrato poderá, ainda, ser extinto caso se constate que o locador mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha atuado na contratação, na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, na forma do art. 14, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021.

24.6 O procedimento formal de extinção terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao locador, por via postal com aviso de recebimento ou por meio eletrônico, na forma da Cláusula 21.

24.7 O termo de extinção, sempre que possível, será precedido de:

- balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; e,
- apuração das indenizações e multas.

CLÁUSULA 25

Devolução do imóvel

25.1 A devolução do imóvel dar-se-á ao término da vigência contratual, ou na data definida no ato de extinção, mediante assinatura do **Protocolo de Devolução de Chaves** pelas partes.

25.2 A devolução será precedida de vistoria de saída, para a qual o locador será notificado com antecedência mínima de **5 (cinco) dias úteis**, lavrando-se termo circunstanciado que confronte o estado do imóvel com o Termo de Vistoria inicial.

25.3 Não comparecendo o locador na data agendada, prevalecerá, para fins de verificação de eventuais danos, o laudo elaborado pelo locatário, ficando as chaves à sua disposição.

25.4 Realizada a vistoria de saída, o locador será notificado para, no prazo de **3 (três) dias**, receber as chaves mediante termo. O não comparecimento importa recebimento tácito das chaves e põe fim à locação.

25.5 Verificando o locador que as deteriorações excedem o uso normal, deverá consignar as ressalvas no Protocolo de Devolução de Chaves, cabendo ao locatário providenciar os reparos pertinentes no prazo de **30 (trinta) dias**, contados da assinatura do protocolo.

25.6 Alternativamente à execução dos reparos, o locatário poderá optar pelo pagamento de indenização, calculada com base no confronto dos termos de vistoria e apurada pelo setor técnico competente, ou pelo valor apresentado pelo locador, se inferior, desde que haja disponibilidade orçamentária, aprovação da autoridade competente e concordância expressa do locador quanto ao valor.

25.7 A eventual necessidade de reparos ou de apuração dos valores de indenização **não constitui óbice** à entrega do imóvel nem ao encerramento da locação.

25.8 Os vícios e defeitos que não constarem do termo de vistoria de saída não poderão ser posteriormente imputados ao locatário; a emissão do termo de devolução não exime o locador das responsabilidades decorrentes de vícios ocultos, defeitos construtivos ou falhas estruturais constatados posteriormente.

25.9 O locatário entregará, com as chaves, os comprovantes de pagamento do consumo final de energia elétrica, água e esgoto e do desligamento dos serviços de telefonia e dados, bem como as demais quitações a seu cargo.

CLÁUSULA 26

Alienação do imóvel, direito de preferência e registro

26.1 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação ou de transmissão, a qualquer título, do domínio ou da posse

do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei Federal nº 8.245/1991, obrigando-se os sucessores e cessionários ao seu inteiro teor.

26.2 Em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locador notificará o locatário para o exercício do direito de preferência, nas mesmas condições oferecidas a terceiros, observados os arts. 27 e seguintes da Lei Federal nº 8.245/1991.

26.3 O direito de preferência caducará se o locatário não manifestar, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta no prazo de **30 (trinta) dias**, contados do recebimento da notificação.

26.4 Não havendo interesse na aquisição, o locatário permitirá que os interessados na compra visitem o imóvel em dias e horários previamente combinados, compatíveis com o funcionamento da unidade administrativa.

26.5 O locatário poderá promover a averbação deste contrato na matrícula do imóvel, para que produza efeitos perante terceiros e assegure o exercício do direito de preferência, ficando o locador desde já obrigado a fornecer os documentos necessários.

CLÁUSULA 27

Vigência e prorrogação (arts. 105 a 114 da Lei Federal nº 14.133/2021)

27.1 O contrato terá vigência de **12 (doze) meses**, observado o art. 3º da Lei Federal nº 8.245/1991.

27.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da assinatura do Protocolo de Entrega de Chaves, precedido da vistoria prevista na Cláusula 6.

27.3 O prazo de vigência poderá ser prorrogado por períodos sucessivos, enquanto persistirem a necessidade pública e a vantajosidade da contratação, mediante termo aditivo e observados os requisitos legais aplicáveis.

27.4 A prorrogação é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, admitida a negociação com o locador e a

realização de nova avaliação do imóvel, devendo o processo ser instruído com:

- relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informação de que a locação transcorreu regularmente;
- justificativa escrita quanto à manutenção do interesse na locação e à adequação do imóvel à demanda;
- manifestação expressa do locador quanto ao interesse na prorrogação; e,
- comprovação de que o locador mantém as condições iniciais de habilitação e de regularidade.

27.5 O locador não tem direito subjetivo à prorrogação contratual, que não ocorrerá caso esteja sancionado com impedimento de licitar e contratar ou com declaração de inidoneidade, observada a abrangência da penalidade.

27.6 Caso não tenha interesse na prorrogação, o locador deverá enviar comunicação escrita ao locatário com antecedência mínima de **90 (noventa) dias** do término da vigência, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

27.7 Antes da prorrogação, o locatário verificará a regularidade fiscal, trabalhista e de habilitação do locador, consultará o CEIS e o CNEP, emitirá as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e as juntará ao respectivo processo.

CLÁUSULA 28

Anulação (art. 147 da Lei Federal nº 14.133/2021)

28.1 Este contrato poderá ser anulado no caso de constatação de nulidade ou ilegalidade não sanável no processo de contratação, na formalização do contrato ou em cláusula essencial de seus anexos.

28.2 As nulidades e ilegalidades serão apuradas em processo administrativo que garanta ao locador o contraditório e a ampla defesa.

28.3 Constatados os vícios, o locatário poderá convalidar os atos administrativos, em decisão fundamentada, desde que a convalidação não importe violação da literalidade do texto constitucional nem lesão

ao patrimônio público, e seja mais benéfica ao fim a que se destina o ato e ao interesse público.

28.4 A decisão sobre a suspensão da execução ou sobre a declaração de nulidade somente será adotada quando se revelar medida de interesse público, avaliados os aspectos indicados no art. 147 da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente os riscos de interrupção das atividades administrativas desenvolvidas no imóvel e os custos de nova ocupação.

CLÁUSULA 29

Interpretação (art. 89 da Lei Federal nº 14.133/2021)

29.1 As dúvidas interpretativas sobre as cláusulas deste contrato serão submetidas ao locatário e por ele decididas, observando-se sucessivamente a seguinte ordem:

a. em 1º lugar, prevalecerão as disposições constantes deste CONTRATO e de seus respectivos ANEXOS, sendo que as do CONTRATO prevalecerão sobre as de seus ANEXOS;

b. em 2º lugar, prevalecerão as disposições constantes do instrumento convocatório ou do processo de contratação direta e de seus respectivos ANEXOS;

c. em 3º lugar, as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e de seus regulamentos, bem como as da Lei Federal nº 8.245/1991 aplicáveis à relação locatícia, além das normas e princípios de direito público; e,

d. supletivamente, as normas da teoria geral do direito e do direito privado, observada a jurisprudência dos Tribunais sobre o assunto.

CLÁUSULA 30

Retenção do Imposto de Renda (Decreto Municipal n. 083, de 18 de julho de 2023)

30.1 Nos pagamentos efetuados em razão deste instrumento, o Município de Capinzal reterá, na fonte, o Imposto de Renda incidente sobre os

valores devidos ao LOCADOR, observado o Decreto Municipal nº 083, de 18 de julho de 2023, e a legislação federal de regência.

30.2 A retenção não se aplica ao optante pelo Simples Nacional, inclusive ao Microempreendedor Individual — MEI, nem àquele amparado por isenção, imunidade, não incidência ou alíquota zero, hipóteses em que a condição deverá ser comprovada perante o órgão pagador mediante declaração própria, na forma da legislação aplicável, sob pena de realizar-se a retenção pela alíquota cabível.

30.3 O documento fiscal deverá indicar de forma expressa o valor da retenção do Imposto de Renda. A ausência ou incorreção dessa informação implicará devolução do documento para correção ou substituição, ficando suspensa a contagem do prazo de pagamento até o saneamento, sem que disso decorra mora, atualização monetária ou qualquer ônus para a Administração.

30.4 A retenção constitui obrigação legal do órgão pagador, não configurando desconto, glosa ou redução do valor, e será comprovada mediante documento hábil juntado ao respectivo processo de pagamento, à disposição dos órgãos de controle interno e externo.

30.5 O LOCADOR obriga-se a manter atualizados, durante toda a execução, os dados e documentos que amparem seu regime tributário, comunicando à Administração, de imediato, qualquer alteração que repercuta na retenção de que trata esta cláusula.

CLÁUSULA 31

Dos procedimentos anticorrupção

31.1 Na execução deste CONTRATO é vedado ao locatário e ao locador:

a. prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público ou a quem quer que seja, ou a terceira pessoa a ele relacionada;

b. criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para celebrar este CONTRATO;

c. obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificação ou prorrogação deste CONTRATO, sem autorização em lei, no ato convocatório ou nos respectivos instrumentos contratuais;

d. manipular ou fraudar o equilíbrio econômico-financeiro deste CONTRATO; e,

e. de qualquer maneira fraudar este CONTRATO, assim como realizar ação ou omissão que constitua prática ilegal ou de corrupção nos termos da Lei Federal nº 12.846/2013 e de outras normas aplicáveis, ainda que não relacionadas a este CONTRATO.

CLÁUSULA 32

Proteção de dados pessoais (Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018)

32.1 É dever das partes observar e cumprir as regras da Lei Federal nº 13.709/2018 (LGPD), suas alterações e regulamentações posteriores, devendo ser observadas, no tratamento de dados, a finalidade específica, a consonância com o interesse público e a competência administrativa aplicável.

32.2 Para os fins deste contrato, o locatário assume a posição de **controlador**, nos termos do art. 5º, inciso VI, e o locador a de **operador**, nos termos do art. 5º, inciso VII, da Lei Federal nº 13.709/2018, quando houver tratamento de dados por sua conta.

32.3 O tratamento de dados pessoais observará as bases legais dos arts. 7º e 11 da LGPD e ficará limitado às atividades necessárias à execução deste contrato, ao cumprimento de obrigação legal ou regulatória, ao exercício regular de direito, à determinação judicial ou à requisição da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD).

32.4 O locador guardará sigilo sobre os dados pessoais a que tiver acesso, sendo-lhe vedado o compartilhamento com terceiros sem autorização expressa do locatário, bem como o tratamento incompatível com as

finalidades e prazos acordados, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

32.5 O dever de sigilo subsiste durante a vigência contratual e pelo prazo de até 10 (dez) anos contados do seu termo final.

32.6 O locador orientará e treinará seus empregados, prepostos e colaboradores sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da legislação de proteção de dados e adotará as medidas de segurança técnicas, administrativas e operacionais necessárias a resguardar os dados que lhe forem confiados, exigindo idêntico compromisso de eventuais subcontratados.

32.7 Quando solicitado, o locador fornecerá as informações necessárias para comprovar sua conformidade com as obrigações de proteção de dados e cooperará com o locatário no atendimento aos direitos dos titulares e às requisições de autoridades competentes.

32.8 O locador comunicará ao locatário, no prazo máximo de **72 (setenta e duas) horas** contadas do seu conhecimento, qualquer incidente de acesso não autorizado, destruição, perda, alteração, comunicação ou tratamento inadequado ou ilícito de dados pessoais, informando, no mínimo:

- a descrição e a natureza dos dados pessoais afetados;
- as informações sobre os titulares envolvidos;
- as medidas técnicas e de segurança adotadas para a proteção dos dados, observados os sigilos legais;
- os riscos relacionados ao incidente;
- os motivos da demora, no caso de a comunicação não ter sido imediata; e,
- as medidas adotadas ou a adotar para reverter ou mitigar os efeitos do prejuízo.

32.9 Encerrado o tratamento, os dados pessoais serão eliminados, ressalvadas as hipóteses do art. 16 da LGPD, inclusive a necessidade de guarda de documentação para comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais, enquanto não prescritas.

32.10 Eventuais responsabilidades das partes serão apuradas conforme este contrato e o disposto na Seção III do Capítulo VI da Lei Federal nº 13.709/2018.

CLÁUSULA 33

Divulgação e publicação (arts. 91 e 94 da Lei Federal nº 14.133/2021)

33.1 O locatário divulgará e publicará este contrato:

a. no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), em até **20 dias úteis** no caso de licitação e **10 dias úteis** no caso de contratação direta;

b. no Diário Oficial, em forma de extrato, no prazo de **10 dias úteis**; e,

c. no sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade contratante.

33.2 Os prazos do item 33.1 são contados da data da assinatura do contrato.

33.3 A divulgação observará a Lei Federal nº 12.527/2011 e a proteção dos dados pessoais constantes do instrumento.

CLÁUSULA 34

Casos omissos e disposições gerais

34.1 Os casos omissos ou as situações não explicitadas neste contrato serão decididos pelo locatário, segundo as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991, bem como dos demais atos normativos correlatos e dos princípios gerais dos contratos, que integram este instrumento independentemente de transcrição.

34.2 As partes comprometem-se a buscar soluções amigáveis e consensuais para dirimir dúvidas ou controvérsias decorrentes da execução deste contrato, observadas as competências e os limites da legislação aplicável.

34.3 A tolerância de qualquer das partes quanto ao descumprimento de obrigação contratual constitui mera liberalidade e não implica novação, renúncia a direito ou alteração das condições pactuadas.

34.4 A nulidade ou a ineficácia de qualquer cláusula não prejudica a validade das demais, que permanecem íntegras.

CLÁUSULA 35

Foro (art. 92, § 1º da Lei Federal nº 14.133/2021)

35.1 As partes elegem o foro da Comarca de Capinzal-SC para resolver os litígios oriundos deste contrato que não puderem ser compostos pela conciliação.

Capinzal, data da última assinatura digital.

FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
LEANDRO JACÓ PAZA
Locatário

CLEITON CARDOSO IMÓVEIS LTDA
CLEITON CARDOSO DE AGUIAR
Locador/Administradora