SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N.° 02/2023
CRECI 11ª REGIÃO/SC

Torna-se público, para conhecimento dos interessados, que o **CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA – CRECI – 11ª Região/SC**, por meio da sua Coordenadoria de Licitação e Compras, sediado na Rua Fúlvio Aducci, n° 1.214, Ed. A&A Philippi Businnes Center, 10º Andar, Estreito, CEP 88075-001, na cidade de Florianópolis/SC, realizará CHAMAMENTO PÚBLICO para **locação de imóvel**, através da celebração de Termo de Contrato, nos termos das Leis nº 8.245/1991 e 14.133/2021 e demais legislação aplicável, mediante as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

1. DO OBJETO

1.1. O objeto deste instrumento convocatório é a **prospecção do mercado imobiliário de Itapema/SC**, fornecendo subsídios para a definição das regras de Chamamento Público com vistas à **eventual locação de imóvel para instalação da nova Delegacia Regional de Itapema do CRECI/SC**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano, que atendam aos requisitos mínimos especificados neste Edital, e eventual escolha do imóvel mais adequado às necessidades do Conselho.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de espaço físico para abrigar a nova Delegacia Regional do CRECI/SC, a ser instalada na cidade de Itapema.

2.2. A locação de imóvel também se justifica pela possibilidade de economia de recursos públicos em relação à construção ou aquisição de um imóvel próprio, além da necessidade de localização estratégia que atenda às necessidades especificas do CRECI/SC, facilitando o acesso dos Corretores de Imóveis e outros usuários interessados.

2.3. Com a locação ora proposta, pretende-se que essa proporcione a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho utilizados pelos colaboradores, Diretoria, Corretores de Imóveis e agentes fiscais do Conselho, melhor gestão por meio de locais para realização de reuniões e eventos, depósito adequado de documentos e materiais e a otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas pela entidade.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá aos dispostos da Lei n.º 14.133/2021 que normativa as licitações e contratos da Administração Pública, orientações da Advocacia-Geral da União, e as disposições contidas na Lei n.º 8.245/1991 que *“Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e procedimentos a elas pertinentes”*.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos obrigatórios e os requisitos desejáveis constam no ANEXO I – QUADRO DE REQUISITOS DO IMÓVEL deste Edital.

4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação pertinente.

5. DO LEIAUTE

5.1. Após a assinatura do instrumento contratual, conforme minuta disposta no Anexo V deste Edital, o locador acompanhará definição dos estudos dos leiautes dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto ao CRECI/SC.

5.2. Para elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações do Conselho.

5.3. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. As propostas deverão ser enviadas por e-mail licitacao@creci-sc.gov.br, **até as 18:00h do dia 28 de agosto de 2023**, horário de Brasília, conforme o Modelo de Proposta do Anexo III deste Edital.

6.1.1. O e-mail deverá ser enviado com o assunto “Proposta de Locação de Imóvel conforme Edital de Chamamento Público n. 02/2023”, ou semelhante.

6.1.2. O responsável do CRECI/SC pelo recebimento das propostas acusará o recebimento da proposta do interessado por meio de mensagem eletrônica enviada manualmente em até 24 (vinte e quatro) horas após o recebimento do e-mail.

6.1.3. O horário de recebimento do e-mail da proposta a ser utilizado como base será o horário que consta no sistema de e-mails utilizado pelo CRECI/SC.

6.2. Não será considerada proposta enviada após a data e horário limites constantes no item sobreposto.

6.3. Até a data e horário limites para apresentação de propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta enviada.

6.4. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

6.5. A proposta deverá ser entregue em nome de pessoa jurídica, sendo assinada por representante legal ou procurador, desde que possua poderes para tal.

6.6. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.7. A análise e seleção da proposta vencedora será realizada por Comissão nomeada por eventual Portaria, que poderá ser acessada pelo Portal de Transparência do CRECI/SC

6.8. As propostas serão analisadas em 3 (três) etapas distintas e subsequentes:

Etapa 1 – compreende o atendimento dos requisitos obrigatórios quanto às exigências de entrega de proposta e habilitação, constantes no Item 1 do Anexo I deste Edital, de caráter eliminatório.

Etapa 2 – compreende o atendimento aos requisitos obrigatórios quanto às exigências e especificações mínimas do imóvel, constantes no Item 2 do Anexo I deste Edital, de caráter eliminatório.

Etapa 3 – compreende o atendimento aos requisitos desejáveis, constantes no Item 3 do Anexo I deste Edital, de caráter classificatório.

6.9. A qualquer momento durante a análise das propostas, o CRECI/SC se reserva no direito de realizar questionamentos sobre o imóvel, via e-mail ou telefone, além de realizar reuniões com o preposto do proponente da proposta (presenciais ou por meio de videoconferência) e realizar vistorias no imóvel.

7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário, e em caso de aproveitamento do Chamamento em tela, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2. A contratação se dará por Inexigibilidade de Licitação, conforme disposto no art. 74, V da Lei 14.133/2021, sendo respeitados os dispostos do art. 74, § 5° da Lei anteposta.

7.3. A contratação será realizada necessariamente por meio de pessoa jurídica.

7.4. A celebração do contrato deverá ocorrer em até 10 (dez) dias contados da data de divulgação do resultado do Chamamento Público.

7.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até 60 (sessenta) dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para a desocupação do imóvel locado atualmente.

7.6. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo CRECI/SC.

7.7. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados:

a) Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

b) Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

c) Certificado de Regularidade do FGTS;

d) Certidão Negativa de Débitos do INSS;

e) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e á Dívida Ativa da União;

f) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

g) Cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

h) Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;

i) Contrato Social da imobiliária;

j) Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede da imobiliária.

k) Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica; e

l) Prova de regularidade perante as Fazendas Estadual e Municipal.

7.8. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do CRECI/SC.

7.8.1. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

7.8.2. As plantas, leiautes, projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built.*

8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue, mediante a disponibilização das chaves no prazo, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar do CRECI/SC.

8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas nos itens 1 e 2 do Anexo I deste Edital e na proposta da proponente.

8.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo CRECI/SC, observado o disposto no subitem 7.4 deste Edital.

8.3. Após a assinatura do contrato, em prazo a ser definido entre as partes, o locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:

a) Compartimentação dos ambientes internos da edificação;

b) Disposição das etapas de trabalhos nos ambientes da edificação;

c) Locação dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho;

d) Localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

9. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

9.1. São obrigações e responsabilidades da proponente adjudicatária:

I. entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina, observadas as necessidades antecipadas pelo CRECI/SC;

II. garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

III. manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel;

IV. responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V. fornecer ao CRECI/SC, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI. fornecer ao CRECI/SC recibo descriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

VII. resolver problemas estruturais que o imóvel apresente, bem como aqueles que dificultem as condições de habitabilidade predial;

VIII. manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a celebração da avença;

IX. indicar preposto para, se aceito pelo CRECI/SC, representá-la na execução do contrato decorrente deste Edital,

X. fornecer ao CRECI/SC lista de itens/elementos discriminados que compõem a edificação para fins de vistoria inicial das condições das instalações do imóvel, anterior à ocupação, e que constará anexada ao Termo de Recebimento Definitivo.

9.2. São obrigações e responsabilidades do CRECI/SC:

I. pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, considerando o prazo de carência de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do contrato;

II. servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

III. restituir o imóvel, no estado em que o recebera, salvo deterioração decorrente de seu uso norma, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse na prorrogação;

IV. comunicar à proponente adjudicatária qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V. realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si e/ou seus visitantes;

VI. não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da proponente adjudicatária;

VII. entregar imediatamente à proponente adjudicatária os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe direcionada;

VIII. pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, água e, se for o caso, condomínio;

IX. pagar os impostos (Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra incêndio e outros sinistros, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo se disposto em contrário na proposta da Contratada, e em estrita observância à disposição contida no contrato a ser celebrado em decorrência deste Edital;

X. permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por mandatário, 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 nº 8.245/1991.

10. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

10.1. O CRECI/SC designará uma comissão para recebimento do móvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução, como falhas ou defeitos observados.

10.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção de medidas convenientes.

11. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. O CRECI/SC, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após o prévio e expresso consentimento da propoente adjudicatária.

11.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo CRECI/SC, 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 n.º 8.245/1991.

11.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo CRECI/SC, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

11.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo CRECI/SC, salvo os desgastes naturais do uso normal.

12. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

12.1. Para assinatura do Contrato, deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital e seus anexos.

12.2. O contrato decorrente da locação terá uma vigência inicial de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura, podendo ser prorrogado por iguais períodos na forma da Lei, obrigatoriamente por meio de Termos Aditivos.

12.3. As regras de reajuste estão dispostas na Minuta do Contrato.

13. DO PAGAMENTO

13.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta de dotação orçamentária própria, conforme disposto abaixo:

Elemento de Despesa: 6.3.1.3.04.01.027, referente a Locação de Bens Imóveis.

13.2. O CRECI/SC pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas, de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

14. DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

14.1. Deverão ser utilizados, preferencialmente, materiais reciclados, reutilizados e biodegradáveis, e que reduzam a necessidade de manutenção.

14.2. Deverão ser priorizados o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local.

14.3. O locador deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA nº 307, de 05/07/2002, e na Instrução Normativa da extinta Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação - SLTI do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão - MPDG nº 1, de 19/01/2010.

14.4. O locador deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo à classificação presente nos termos dos arts. 3º e 10 da supracitada Resolução CONAMA.

15. DOS ANEXOS

15.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

Anexo I – Quadro de Requisitos do Imóvel;

Anexo II – Modelo de Credencial;

Anexo III – Modelo de Proposta;

Anexo IV – Modelo de Termo de Acordo; e,

Anexo V – Minuta do Contrato de Locação.

Florianópolis/SC, 09 de agosto de 2023.

C.I. FERNANDO AMORIM WILLRICH

Presidente do CRECI/SC

ANEXO I – QUADRO DE REQUISITOS DO IMÓVEL

1. REQUISITOS OBRIGATÓRIOS QUANTO À HABILITAÇÃO DA PROPOSTA

1.1. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo CRECI/SC, as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações, para análise de **caráter eliminatório:**

1.2. Apresentação de endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum;

1.3. Apresentação do preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa;

1.4. Proposta em nome de pessoa jurídica, assinada por representante legal ou procurador autorizado para tal ato, contendo e-mail e número de telefone para contato.

1.5. Cópia autenticada do habite-se;

1.6. Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias contados a partir da data de apresentação da proposta;

1.7. Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;

1.8. Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais (entre elas, a o do Corpo de Bombeiros), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).

1.9. Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 60 (sessenta) dias, a contar da data da assinatura do contrato.

1.10. O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias:

a) Centrais Elétricas de Santa Catarina – CELESC;

b) Concessionárias de telefonia e dados;

c) Companhia Catarinense de Águas e Saneamento – CASAN;

d) Serviço de limpeza urbana de Itapema/SC;

1.11. A preponente deverá apresentar, em nome da pessoa jurídica da proposta, as seguintes declarações com validade:

a) Certificado de Regularidade do FGTS;

b) Certidão Negativa de Débitos do INSS;

c) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e á Dívida Ativa da União;

d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

e) Cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do Contrato;

f) Contrato social;

g) Certidão negativa de falência expedida pelo distribuir da sede da empresa;

h) Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede da imobiliária; e,

i) Prova de regularidade com as fazendas estaduais e municipais da sede da empresa; e,

j) Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica.

2. REQUISITOS OBRIGATÓRIOS QUANTO ÀS EXIGÊNCIAS E ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS DO IMÓVEL

2.1. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo CRECI/SC, as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações, para análise de **caráter eliminatório:**

a) Área útil de aprox. 90 m²;

b) 1 (um) sanitário acessível 1,50 m x 2,00 m (3 m²), que deve observar a previsão de sanitários para PCR, seguindo a LBI, NBR 9050, 16.537 e Lei Municipal 3.891/2021 do Município de Itapema/SC.

c) Localização no Bairro Meia Praia em Itapema/SC;

d) 02 (duas) vagas de garagem privativa;

e) Sala térrea com acesso direto para a rua;

f) Deverá ter disponibilidade de estacionamento rotativos e/ou privados próximos;

g) A qualidade do imóvel deve estar em condições perfeitas de pintura de paredes e fachadas, pisos e revestimentos, telhados, além dos sistemas elétricos e hidráulicos;

h) Excelente estado de conservação das instalações;

i) Atender às normas de acessibilidade NBR 9.050/2015, do Corpo de Bombeiros e da Legislação Municipal de Itapema/SC;

j) Sistema de ar-condicionado, quente e frio, conforme normas ABNT NBR 10.080/198 e ventilação natural.

k) No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares.

l) Saída de emergência de fácil acesso.

m) **Valor mensal máximo de aluguel de R$ 5.000,00 mensais**, não incluindo despesas com impostos e condomínio.

3. REQUISITOS DESEJÁVEIS QUANTO ÀS ESPECIFICAÇÕES DOS IMÓVEIS

3.1. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo CRECI/SC, as propostas poderão conter os seguintes requisitos e informações, para análise de **caráter classificatório:**

a) Área útil de no mínimo 90m², possuindo divisões, conforme especificado abaixo:

I. 01 (um) sanitário acessível 1,50 m x 2,00 m (3 m²), que deve observar a previsão de sanitários para PCR, seguindo a LBI, NBR 9050, 16.537 e Lei Municipal 3.891/2021 do Município de Itapema/SC;

II. 01 (uma) sala para atendimento/sala de espera de aprox. 40m²;

III. 01 (uma) sala a ser utilizado pelos agentes fiscais do CRECI/SC, de aprox. 11,6m²;

IV. 01 (uma) sala de reuniões de aprox. 14m²;

V. 01 (uma) sala do Corretor de aprox. 14m²; e,

VI. 01 (uma) copa pequena de aprox. 7,5m².

b) 03 (três) vagas de garagem privativas;

c) Seguro predial (incluso no valor da proposta); e,

d) Rede de internet base.

A lista acima **não é exaustiva**, podendo o proponente incluir outras características, sendo que essas também serão levadas em consideração na análise da proposta.

ANEXO II – MODELO DE CREDENCIAL
(Folha timbrada da empresa)

AO CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA

Rua Fúlvio Aducci, 1214, Edifício A&A Philippi Business Center, 10° Andar, Bairro Estreito, Florianópolis/SC, CEP 88.075-001.

A _____ (pessoa jurídica), com endereço no(a) _____, CNPJ n.° _____, pelo seu representante legal abaixo assinado, vem credenciar o(a) senhor(a) _____ (nome), portador(a) do RG ____ e do CPF _____ para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público n.° 002/2023, instaurado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina, que tem por objetivo a prospecção do mercado imobiliário em Itapema/SC, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da nova Delegacia Regional de Itapema do CRECI/SC, outorgando-lhes poderes para, em nome da empresa _____, praticar os atos constantes no referido edital.

Local, data e assinatura.

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

ANEXO III – MODELO DE PROPOSTA
(Folha timbrada da empresa)

Nome da Empresa:_____
CNPJ_____
Endereço:_____Telefone:_____
E-mail: _____
Responsável Legal:_____ CPF:_____

Apresentamos ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Itapema/SC, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da nova Delegacia Regional de Itapema/SC, nos seguintes termos:

a) Dados do imóvel: ____;
b) Prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: ____ (por extenso) dias, contados a partir da assinatura do Contrato (prazo máximo de 60 dias)
c) Total da área privativa: ____;
d) Valor mensal do aluguel: R$ ___ (por extenso);
e) Valor mensal do condomínio: RS ___ (por extenso); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições);
f) Valor do IPTU: R$ ___ (por extenso);
g) Garagem: ___ (___) vagas privativas.

Validade da proposta: ___ (por extenso) dias. (observação: não inferior a 60 dias)

São anexos desta proposta:
a) Tabela de requisitos obrigatórios e desejáveis (etapas 1, 2 e 3), acompanhada da documentação comprobatória necessária.
b) Levantamento arquitetônico do imóvel;
c) Documentos de habilitação, declarações exigidas e outros julgados necessários.

DECLARAMOS QUE, nos preços cotados, estão incluídas todas as dispesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaiquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária, e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Local, data, assinatura do responsável legal.

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

ANEXO IV – MODELO DE TERMO DE ACORDO (TRIBUTOS E CARGOS ACESSÓRIOS)

AO CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA

Rua Fúlvio Aducci, 1214, Edifício A&A Philippi Business Center, 10° Andar, Bairro Estreito, Florianópolis/SC, CEP 88.075-001.

A _____ (pessoa jurídica), com endereço no(a) _____, CNPJ n.° _____, pelo seu representante legal abaixo assinado, vem por meio deste, anuir com o proposto por este Ministério, quanto à não incidência do pagamento destacado de quaisquer tributos e aos encargos acessórios incidentes sobre o imóvel, sito ___ (endereço do imóvel objeto da locação), de minha propriedade, ficando assim, sob minha responsabilidade a quitação dos referidos tributos e encargos acessórios, sobre este bem.

Local, data e assinatura.

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

Nota explicativa: *Trata-se de minuta de contrato padrão para que as empresas interessadas em participar do Chamamento possam usar como base para dimensionar suas propostas. As cláusulsa grifadas na cor vermelha estão sujeitas a alteração, conforme condições da proposta vencedora e conforme for acordado com a Locadora.*

MINUTA DO TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO DE CONTRATO N° __/2023, QUE CELEBRAM ENTRE SI O CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA E A EMPRESA (____).

O C**ONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA DA 11ª REGIÃO – CRECI/SC**, pessoa jurídica de direito público, devidamente inscrito no CNPJ/MF sob o n° 82.894.098/0001-32, com sede na Rua Fúlvio Aducci nº 1214, Ed. A&A Phillippi Business Center, 10º Andar– Estreito, CEP 88075-001, Florianópolis/SC, neste ato representado por seu Presidente, Corretor de Imóveis Fernando Amorim Willrich, casado, portador do RG n° _____, inscrito no CPF sob o n° _____, doravante denominada **LOCATÁRIO**, e a empresa _____, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº __.___.___/____-__, estabelecida na neste ato representada pelo(a) Sr(a). _____, portador(a) do CPF n° _____, doravante denominada **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 062/2023 e em observância às disposições da Lei n° 8.245/1991 e Lei n° 14.133, de 2021, e demais legislação pertinente, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação n° 009/2023 e o Edital de Chamamento Publico n° 002/2023, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço _____, no município de Itapema/SC, para abrigar as instalações da Delegacia Regional do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina.

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

1.3. São anexos a este instrumento e vinculam esta contratação, independentemente de transcrição, o Edital de Chamamento Público n° 002/2023, a Proposta da Locatária e eventuais anexos aos documentos antepostos.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei n° 14.133/2021, o qual autoriza a inexigibilidade de licitação para “a aquisição ou

locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha", devendo ser observado 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.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

A LOCADORA obriga-se a:

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

3.2. Fornecer declaração 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 da LOCATÁRIA;

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

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

3.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

3.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

3.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

3.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

3.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

3.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

3.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

3.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

3.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

3.10. Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

3.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

3.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

3.13. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;

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

3.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.16. 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;

3.17. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaço 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;

3.18. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

A LOCATÁRIA obriga-se a:

4.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.2. 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;

4.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.3. 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;

4.4. 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;

4.5. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.6. Quando da devolução do imóvel/espaço 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/espaço 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.

4.7. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.8. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

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

4.10. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.11. Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;

4.12. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

4.12.1. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.13. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

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

4.15. 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/espaço físico locado

4.16. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

4.17. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

5. CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

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

6. CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R$ _____ (por extenso), perfazendo o valor total de R$ ____ (por extenso).

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento

do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5° (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

7.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

7.1.2. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R$ 17.600,00 (dezessete mil e seiscentos reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos da Lei 14.133/2021.

7.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

7.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA 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 a LOCATÁRIA.

7.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

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

7.6. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.7. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX) \qquad I = \frac{6/100}{365} \qquad I = 0{,}00016438$$

$$\text{TX} = \text{Percentual da taxa anual} = 6\%$$

8. CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo da vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, nos termos do art. 3° da Lei n° 8.245/1991, podendo ser prorrogado por períodos sucessivos, por interesse da administração, obrigatoriamente por meio de celebração de Termo Aditivo.

8.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data de entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.3. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

8.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual

9. CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com pravo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do **Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M)**, ou outro que venha a substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste para os subsequentes.

9.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

9.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do CRECI/SC deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Elemento de Despesa: 6.3.1.3.04.01.027, referente a Locação de Bens Imóveis.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

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

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

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

11.4. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

12.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

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

12.3. As supressões resultantes de acordo celebrado entre as partes contratantes poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do termo de contrato.

12.4. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

13.1.1. **Advertência**, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);

13.1.2. **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);

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

13.1.4. **Multa:**

13.1.4.1. moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 10 (dez) dias;

13.1.4.2. compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;

13.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante.

13.3. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

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

13.3.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

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

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

13.5. Na aplicação das sanções serão considerados:

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d) os danos que dela provierem para o Contratante;

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

13.6. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.

13.7. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com

o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

13.8. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

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

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. O contrato se extingue quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

14.1.1. O contrato pode ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o Contratante, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

14.1.2. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do contratado pelo contratante nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

14.1.3. Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

14.2. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da NLLC, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

14.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

14.2.1. A alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

14.2.1.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

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

14.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

14.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14.6. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

14.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

14.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.6.3. Indenizações e multas.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO

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

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a publicação deste instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas, nas condições previstas pela Lei 14.133, de 2021.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

18.1. É eleito o Foro da Justiça Federal de Florianópolis/SC, com prejuízo a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

ASSINATURA
Representante Legal da Locadora

ASSINATURA
Representante Legal da Locatária

Visto PROJU/CRECI/SC