



**CONTRATO Nº 11, DE 03 DE SETEMBRO DE 2025.**

**QUE FAZEM ENTRE SI O INSTITUTO DE PREVIDENCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PUBLICOS DO MUNICÍPIO DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ – IPRESANTOAMARO E ALVARO BOING**

**CD96E8EDEB0417E26D338CD850128FC27E79E817**

O Instituto de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Santo Amaro da Imperatriz - **IPRESANTOAMARO**, com sede na Rua Frei Fidêncio Feldmann, nº 374, na cidade de Santo Amaro da Imperatriz/SC, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 03.752.747/0001-94, neste ato representado pelo senhor **Marlon Campos**, Diretor Executivo, nomeado pelo Decreto nº 7.496, de 22/12/2021 e pela Lei Complementar nº 291/ de 22/11/2023, portador da Matrícula Funcional nº 2.341, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e o senhor **Alvaro Boing**, inscrito(a) no CPF sob o n. 342.139.109-20, doravante designado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo nº 06/2025, homologado em 02/09/2025 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 2021 e Lei no, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação n. 06/2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO (art. 92, I e II)**

**1.1.** O objeto do presente instrumento é locação de imóvel com 03 (três) salas comerciais, localizado na Rua Frei Fidêncio Feldamnn, nº 374, Salas 06, 07 e 08, Centro, Santo Amaro da Imperatriz/SC, com área de 114,30 m², matrícula nº4.543, Livro 2, destinado às atividades do IPRESANTOAMARO, conforme condições estabelecidas neste Contrato.

**1.2. Objeto da contratação:**

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
01	Locação de imóvel situado na Rua Frei Fidêncio Feldmann, nº 374, possuindo 114,30m², salas 06, 07 e 08 – Centro – Santo Amaro da Imperatriz/SC.	MÊS	12	3.650,00	43.800,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$</b>				<b>43.800,00</b>

**1.3. São anexos a este instrumento e vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:**

- 1.3.1. O ETP e o Termo de Referência que embasou a contratação;
- 1.3.2. Autorização de Contratação, caso existente;
- 1.3.3. A Proposta do Locador; e
- 1.3.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

CNPJ – 03.752.747/0001-94 - INSC. EST. ISENTO

Rua Frei Fidêncio Feldmann,374- Sala 06, 07 e 08 – Edifício Boing – Centro - Santo Amaro da Imperatriz/SC - Fone: (48) 3245-4369

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO.

2.1. O prazo de vigência do presente instrumento será de 12 (doze) meses, a partir da data de **01/10/2025**, podendo ser prorrogado sucessivamente por 60 (sessenta) meses, e por Termo Aditivo, se for interesse das partes, por até 10 (dez) anos, desde que as condições, a necessidade e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

## 3. CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (art. 92, IV, VII e XVIII)

3.1. O regime de execução contratual, o modelo de gestão, assim como os prazos e condições contratuais constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

## 4. CLÁUSULA QUARTA - SUBCONTRATAÇÃO

4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

## 5. CLÁUSULA QUINTA – PAGAMENTO (art. 92, V e VI)

### 5.1. PREÇO

5.2. O valor **mensal** da locação será de **R\$ 3.650,00** (Três mil seiscentos e cinquenta reais) o valor total **anual** será de **R\$ 43.800,00** (Quarenta e três mil e oitocentos reais).

### 5.3. FORMA DE PAGAMENTO

5.3.1. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo locador.

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

### 5.4. PRAZO DE PAGAMENTO

5.4.1. O aluguel mensal deve ser pago até o **décimo dia** do mês subsequente ao de utilização do imóvel.

5.4.2. No caso de atraso pelo Locatário, os valores devidos ao locador serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice INPC de correção monetária.

## 6. CESSÃO DE CRÉDITO

6.1.1. É admitida a cessão fiduciária de direitos creditícios com instituição financeira, nos termos e de acordo com os procedimentos previstos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de Julho de 2020, conforme as regras deste presente tópico.

6.1.1.1. As cessões de crédito não fiduciárias dependerão de prévia aprovação do locatário.

6.1.2. A cessão de crédito, de qualquer natureza, a ser feita mediante celebração de termo aditivo, dependerá de comprovação da regularidade fiscal e trabalhista da cessionária, bem como da certificação de que a cessionária não se encontra impedida de licitar e contratar com

o Poder Público, conforme a legislação em vigor, nos termos do Parecer JL-01, de 18 de maio de 2020.

6.1.3. O crédito a ser pago à cessionária é exatamente aquele que seria destinado à cedente (contratada) pela execução do objeto contratual, com o desconto de eventuais multas, glosas e prejuízos causados à Administração, sem prejuízo da utilização de institutos tais como os da conta vinculada e do pagamento direto previstos na IN SEGES/ME nº 5, de 2017, caso aplicáveis.

## **7. CLÁUSULA SEXTA - REAJUSTE (art. 92, V)**

7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis.

7.2. **Após 12 (doze) meses de sua vigência** o valor do aluguel será reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (**INPC**), ou outro índice oficial que venha substituí-lo e assim sucessivamente nos anos subsequentes.

7.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o intervalo mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

7.4. O pedido de reajuste deverá ser pleiteado até o término do contrato ou até a data da prorrogação contratual subsequente.

7.5. A concessão do reajuste será formalizada por despacho da autoridade competente e registrada no contrato por Termo Aditivo.

## **8. CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (art. 92, X, XI e XIV)**

8.1. Além das obrigações legais da lei n. 8.245/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, aplicando-se ao presente caso por estar notoriamente caracterizada a destinação urbana do imóvel, compete ao locatário:

8.2. Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;

8.3. Cumprir todas as obrigações constantes neste Termo, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

8.4. Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;

8.5. O contratado obrigará-se-á, no prazo e condições estipuladas, a executar os serviços contratados pelo Instituto de Previdência;

8.6. Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

8.7. Responsabilizar-se por todos os custos, diretos e indiretos, que incidem na execução do objeto;

8.8. Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;

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

8.10. 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;

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

CNPJ – 03.752.747/0001-94 - INSC. EST. ISENTO

Rua Frei Fidêncio Feldmann, 374- Sala 06, 07 e 08 – Edifício Boing – Centro - Santo Amaro da Imperatriz/SC - Fone: (48) 3245-4369

- 8.12. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 8.13. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.14. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 8.15. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 8.16. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 8.17. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- 8.18. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 8.19. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 8.20. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 8.21. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- 8.22. 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;
- 8.23. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 8.24. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da notificação;
- 8.25. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

## **9. CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR (art. 92, XIV, XVI e XVII)**

- 9.1. Além das obrigações legais da lei n. 8.245/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, aplicando-se ao presente caso por estar notoriamente caracterizada a destinação urbana do imóvel, compete ao locador:
- 9.2. Designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução do contrato;
- 9.3. Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas neste termo e seus anexos;
- 9.4. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do imóvel recebido provisoriamente com as especificações constantes deste Termo e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- 9.5. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- 9.6. Efetuar o pagamento à proponente vencedora no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos neste Termo;
- 9.7. Emitir a Solicitação e a respectiva Nota de Empenho e comunicar à contratada para que efetue a entrega do bem ou prestação do serviço.
- 9.8. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

CNPJ – 03.752.747/0001-94 - INSC. EST. ISENTO

Rua Frei Fidêncio Feldmann, 374- Sala 06, 07 e 08 – Edifício Boing – Centro - Santo Amaro da Imperatriz/SC - Fone: (48) 3245-4369

- 9.9. 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;
- 9.10. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 9.11. 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;
- 9.12. 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;
- 9.13. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;
- 9.14. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;
- 9.15. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.16. 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 durarem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 9.17. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 9.18. 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;
- 9.19. 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;
- 9.20. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como: Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- 9.21. 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.
- 9.22. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 9.23. 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;
- 9.24. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;
- 9.25. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

9.26. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do locatário ou do Fiscal ou Gestor do contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021.

## **10. CLÁUSULA NONA- OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD**

10.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

10.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

10.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA – GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII e XIII)**

11.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)**

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

12.1.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

12.1.2. Multa:

12.1.2.1. Moratória de até 0,3% (zero vírgula três por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;

12.1.2.2. Compensatória de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

12.1.3. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até dois anos;

12.1.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o Locador ressarcir ao Locatário pelos prejuízos causados;

12.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

12.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

12.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao Locatário, observado o princípio da proporcionalidade.

12.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à Locatário serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Instituto de Previdência, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

12.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela Locatário.

12.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

### **13. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)**

13.1. 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.

13.2. O presente contrato também poderá ser rescindido nos casos seguintes:

13.2.1. Por ato unilateral e escrito do Locatário, nas situações previstas na Lei federal nº 8.245, de 1991, e na Lei federal nº 14.133, de 2021;

13.2.2. Amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, descabendo indenização a qualquer uma das partes, resguardado o interesse público;

13.2.3. Descumprimento, por parte do Locador, das obrigações legais e/ou contratuais, assegurando ao Locatário o direito de rescindir o contrato, a qualquer tempo, independentemente de aviso, interpelação judicial e/ou extrajudicial;

13.2.4. Judicialmente, nos termos da legislação vigente.

13.3. Em caso de extinção contratual, o Locatário reterá os créditos do Locador até o limite do valor dos prejuízos causados ou em face ao cumprimento irregular do avençado para a plena indenização do erário, além das demais sanções estabelecidas neste contrato e na legislação.

13.4. A rescisão do contrato sujeita o Locador à multa rescisória correspondente ao valor de 10% (dez por cento) do valor do saldo do contrato

13.5. A extinção, em qualquer das hipóteses, será formalizada por despacho da autoridade competente do Locatário.

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

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

13.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3. Indenizações e multas.

### **14. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)**

14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na dotação abaixo discriminada:

**IPRESANTOAMARO – 13.001.4.122.2004 - 3390.36.15 (3.1.802.7000.000).**

**15. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS (art. 92, III)**

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo Locatário, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e demais normas federais aplicáveis.

**16. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ALTERAÇÕES**

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

16.2. 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.

**17. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICAÇÃO**

17.1. Incumbirá à LOCATÁRIO providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133/21.

**18. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FORO (art. 92, §1º)**

18.1. É eleito o Foro da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz 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.

Santo Amaro da Imperatriz, 03 de setembro de 2025.

**MARLON CAMPOS – DIRETOR EXECUTIVO**  
LOCATÁRIO

**ALVARO BOING – 342.139.109-20**  
LOCADOR

Testemunhas :

\_\_\_\_\_  
Nome e CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome e CPF: