

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

Senhora, Talita Zilio Albiero;

Assunto: Notificação Vencimento de Contrato.

Contrato nº: 1273

Objeto: Aluguel de sala comercial para operação da subsede de Joinville.

Contratado: GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS

Valor: R\$ 1.645,93 (mensal)

Data de vencimento: 16/09/2026.

1. É possível a prorrogação de prazo com valor reajustado pelo IGPM nos termos do contrato (SEI 1393695).
2. As providências necessárias constam do Manual de Gestão e fiscalização de Contratos (SEI0328795).
3. Caso a renovação não seja do seu interesse deverá ser realizado novo pedido de contratação.
4. Na falta de apresentação dos documentos para renovação ou nova contratação o serviço será descontinuado.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Pamela Duart Araujo Parizotto, Auxiliar Administrativo**, em 02/06/2026, às 16:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1393692** e o código CRC **4A86FA89**.

TERMO DE CONTRATO

PROCESSO Nº 2022/000065
TERMO DE CONTRATO Nº 1273

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA, E GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS

O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA, com sede no Avenida Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900 –Centro, na cidade de Florianópolis/SC, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 83.901.983/0001-64 neste ato representado por sua presidente, Sra. Marisa Luciana Schvabe de Moraes, doravante denominada CONTRATANTE e Guiomar W. Baggentoss, inscrita no CPF sob o nº 890.473.709-53, sediada na Rua Cruz e Souza, 92 – Joinville/SC, neste ato representada por Guiomar W. Baggentoss, doravante designada CONTRATADA, tendo em vista o que consta no Processo nº 2022/000065 e em observância às disposições da Lei nº 8.245/91 e da 14.133/2021, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, 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 Avenida Juscelino Kubitschek, 410 – Sala 1005 - Bloco A - CEP 89201-906 - Joinville/SC, para abrigar as instalações da Delegacia Regional do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina.

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

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 14.133/2021, que estabelece ser inexigível a licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

3.1. A LOCADORA obriga-se a:

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

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

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

3.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

Este documento foi assinado eletronicamente por CLEBER, GUIOMAR, MARISA, PAMELA

Para verificar a validade das assinaturas acesse: Minha Central de Verificação em

<https://cadastro2.crcsc.org.br/verificacao/assinaturas/eletronicas/GuiomarWenckBaggentoss/2022/000065/1273/1273-87af-c9d8f7c22666&sequencia=504>

- a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

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

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

3.1.10. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaco 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;

3.1.11. 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

4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

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

4.1.2. 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;

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

4.1.4. 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;

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

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco 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/espaco 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.

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

4.1.6. 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 nº 8.245, de 1991;

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

4.1.8. 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;

4.1.9. 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;

4.1.10. 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;
- e. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- f. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- g. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.10.1. 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.

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

4.1.12. 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;

4.1.13. 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/espaco físico locado;

4.1.14. 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 LOCADORA;

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

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\$ 1.533,25 (mil quinhentos e trinta e três reais e vinte e cinco centavos), perfazendo um total de R\$ 18.399,00 (dezoito mil trezentos e noventa e nove reais).

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 acerto 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 acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia 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.

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

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.

7.8. 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:

$EM = I \times N \times VP$, 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:

Este documento foi assinado eletronicamente por CLEBER, GUIOMAR, MARISA, PAMELA

Para verificar a validade das assinaturas acesse a Minha Central de Verificação em

<https://cadastro2.crcsc.org.br/spw/AssinaturaDigital/ValidaAssEletronica.aspx?codigo=d1767bbc-d252-4552-87af-c9d8f7c22666&sequencia=504>

365 TX = Percentual da taxa anual = 6%.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (dozes) meses, com início na data de 17/09/2022 e encerramento em 16/09/2023, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991.

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

8.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. 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.

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

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

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IGPM: O Índice Geral de Preços - Mercado, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. 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.

10.3. 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.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do CRCSC, na classificação abaixo:

Conta: 6.3.1.3.02.01.027

Projeto: 5008 - MODERNIZAÇÃO E MANUTENÇÃO DA ESTRUTURA

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. 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.

12.1.1. 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.

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

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

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

Este documento foi assinado eletronicamente por CLEBER, GUIOMAR, MARISA, PAMELA

Para verificar a validade das assinaturas acesse a minha Central de Verificação em

<https://cadastro2.crcsc.org.br/spw/AssinaturaDigital/ValidaAssEletronica.aspx?codigo=d1767bbc-d252-4552-87af-c9d8f7c22666&sequencia=504>

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 da Lei nº 14.133, de 2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. 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:

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

b. Multa:

b.1. Moratória de 1% (um) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

c. Compensatória de 10% (dez) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA, pelo prazo de até dois anos;

e. 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 a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

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

14.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

14.2.1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

14.2.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

14.3. 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.

14.4. 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 à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

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

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

14.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção

dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

15.1.2. As hipóteses de rescisão são aquelas previstas nos artigos 137 e 138 da Lei nº 14.133/21 e reconhece os direitos da Administração previstos nos artigos 137 a 139 da mesma Lei.

15.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 2 (dois) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

15.3. 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.

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

15.5. 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.

15.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

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

15.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.6.3. Indenizações e multas.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Florianópolis, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato.

Marisa Luciana Schvabe de Moraes
Presidente do CRCSC

Guiomar W. Baggentoss
Proprietária

Este documento foi assinado eletronicamente [com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.](#)

Signatários e datas conforme horário oficial de Brasília:

- ✓ CLEBER DIAS (CPF XXX.564.389-XX) em 19/09/2022 15:44:35
- ✓ MARISA LUCIANA SCHVABE DE MORAIS (CPF XXX.133.239-XX) em 19/09/2022 18:02:47
- ✓ GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS (CPF XXX.473.709-XX) em 19/09/2022 19:02:43
- ✓ PAMELA DUART ARAUJO PARIZOTTO (CPF XXX.151.929-XX) em 20/09/2022 11:10:03

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: d1767bbc-d252-4552-87af-c9d8f7c22666

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Minha Central de Verificação
acessando o link abaixo:

<https://cadastro2.crcsc.org.br/spw/AssinaturaDigital/ValidaAssEletronica.aspx?codigo=d1767bbc-d252-4552-87af-c9d8f7c22666&sequencia=504>

**1º TERMO ADITIVO AO CONTRATO
LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
PROCESSO Nº 65/2022 – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 15/2022**

CONTRATANTE:	CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA – CRCSC , com sede a Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, nº 1900, Centro – Florianópolis – SC, inscrito no CNPJ sob o nº 83.901.983/0001-64, neste ato representado por sua Presidente, Sra. Marisa Luciana Schvabe De Moraes.
CONTRATADO:	GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS , inscrita no CPF sob o nº 890.473.709-53, sediada na Rua Cruz e Souza, 92 – Joinville/SC, neste ato representada por Guiomar W. Baggentoss.
HISTÓRICO:	Em setembro de 2022, o contratante acordou com a contratada, locação de uma sala, situada o no Avenida Juscelino Kubitscheck, 410 – Sala 1005 - Bloco A - CEP 89201-906 - Joinville/SC, para abrigar as instalações da Delegacia Regional do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina. Em face ao interesse público, pretende-se por este termo, prorrogar a prestação do respectivo serviço.

Nesta data as partes acima mencionadas e identificadas resolvem firmar o presente instrumento, mediante as Cláusulas e condições seguintes que, mútua e reciprocamente, aceitam e outorgam, a saber, tudo em conformidade ao CONTRATO inicial.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA PRORROGAÇÃO

Fica ajustado que o prazo do contrato de locação será prorrogado por mais 12 (doze) meses, isto é, do dia 17 de setembro de 2023 até o dia 16 de setembro de 2024.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA MANUTENÇÃO DAS DEMAIS CLÁUSULAS

Permanecem em vigor e ora são ratificadas, as demais Cláusulas contratuais que não foram alteradas pelo presente instrumento.

E, por estarem as partes justas e aditadas em seus respectivos direitos e obrigações, firmam o presente instrumento.

Florianópolis, 12 de setembro de 2023.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA-CRCSC
Marisa Luciana Schvabe De Moraes
CONTRATANTE

GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS
CONTRATADA

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

Este documento foi assinado eletronicamente [com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.](#)

Signatários e datas conforme horário oficial de Brasília:

- ✓ JHONATAN ALBERTO COSTA (CPF XXX.428.909-XX) em 13/09/2023 14:34:47
- ✓ CLEBER DIAS (CPF XXX.564.389-XX) em 13/09/2023 17:25:29
- ✓ MARISA LUCIANA SCHVABE DE MORAIS (CPF XXX.133.239-XX) em 13/09/2023 17:38:10
- ✓ GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS (CPF XXX.473.709-XX) em 18/09/2023 21:16:06

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 80e356b1-a3c4-4aa6-b5af-c5fa2a865253

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Minha Central de Verificação
acessando o link abaixo:

<https://cadastro2.crcsc.org.br/spw/AssinaturaDigital/ValidaAssEletronica.aspx?codigo=80e356b1-a3c4-4aa6-b5af-c5fa2a865253&sequencia=2199>



CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA
Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900, - Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-710
Telefone: (48) 3027-7000 - www.crcsc.org.br E-mail: crcsc@crcsc.org.br

MINUTA DE TERMO ADITIVO

Processo nº 9079626110000692.000059/2024-17

2º TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 1499
CUJO OBJETO É A LOCAÇÃO DE SALA
COMERCIAL, QUE CELEBRAM ENTRE SI A
CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE
DE SANTA CATARINA E A GUIOMAR
WENCK BAGGENSTOSS.

O **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA – CRCSC**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 83.901.983/0001-64, com endereço na Avenida Osvaldo Rodrigues Cabral 1900, Cep 88.015-710, Centro, Florianópolis/SC, doravante denominada CONTRATANTE, por intermédio do seu Diretor Administrativo e de Infraestrutura, Senhor Cleber Dias, Brasileiro, portador do CPF nº 014.564.389-13, e de outro lado a GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS, inscrita no CPF sob o nº 890.473.709-53, estabelecida à Rua Cruz e Souza, 92 – Joinville/SC, doravante denominada CONTRATADA, neste ato representada pela Senhora GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS, portadora do CPF nº 890.473.709-53, resolvem celebrar o presente Termo Aditivo ao Contrato nº 1499, doravante denominado CONTRATO ORIGINAL, que será regido pela Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, e legislação correlata, sob os termos e condições a seguir estabelecidos:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é:

1.1.1. **PRORROGAR** o prazo da vigência do Contrato nº 1273/2023, por 12 (doze) meses, contemplando-se, nesta ocasião, o período de 17/09/2024 a 16/09/2025, nos termos do art. 3º da Lei 8245, de 18 de outubro de 1991.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO

2.1. 2.1. O contrato será reajustado nos termos do contrato original, com base no IGPM (09/2023-08/2024), representando 4,26%, passando de R\$ 1.533,25 (mil quinhentos e trinta e três reais e vinte e cinco centavos) mensais para R\$ 1.598,59 (mil quinhentos e noventa e oito reais e cinco centavos) mensais.

Este documento foi assinado eletronicamente por ALBERTO, CLEBER, GUIOMAR

Para verificar a validade das assinaturas acesse a Minha Central de Verificação em

<https://cadastro2.crcsc.org.br/spw/AssinaturaDigital/ValidaAssEletronica.aspx?codigo=67de0414-a5e9-4e5b-bf28-e7a8584df259&sequencia=3762>

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do CRCSC deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Conta: 6.3.1.3.02.01.027 - LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;

Projeto: 5008 - MODERNIZAÇÃO E MANUTENÇÃO DA ESTRUTURA;

Nota de Empenho: 88/2024.

3.2 No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correspondentes correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro

4. CLÁUSULA QUARTA– DA PUBLICAÇÃO

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

5. CLÁUSULA QUINTA– DA RATIFICAÇÃO

5.1. Permanecem inalteradas as demais Cláusulas e condições do CONTRATO ORIGINAL e de outros instrumentos não modificadas por este Termo Aditivo.

E, para firmeza e prova de assim haverem, entre si, ajustado e acordado, após ter sido lido, o presente Termo Aditivo é assinado eletronicamente pelas partes.

Cleber Dias

Representante legal da CONTRATANTE

Guiomar Wenck Baggenstoss

Representante legal da CONTRATADA

Referência: Processo nº 9079626110000692.000059/2024-17

SEI nº 0501503

Este documento foi assinado eletronicamente [com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.](#)

Signatários e datas conforme horário oficial de Brasília:

- ✓ CLEBER DIAS (CPF XXX.564.389-XX) em 17/09/2024 14:23:05
- ✓ JHONATAN ALBERTO COSTA (CPF XXX.428.909-XX) em 17/09/2024 15:09:12
- ✓ GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS (CPF XXX.473.709-XX) em 18/09/2024 09:16:33

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 67de0414-a5e9-4e5b-bf28-e7a8584df259

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Minha Central de Verificação
acessando o link abaixo:

<https://cadastro2.crcsc.org.br/spw/AssinaturaDigital/ValidaAssEletronica.aspx?codigo=67de0414-a5e9-4e5b-bf28-e7a8584df259&sequencia=3762>



CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA
Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900, - Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-710
Telefone: (48) 3027-7000 - www.crcsc.org.br E-mail: crcsc@crcsc.org.br

TERMO ADITIVO

Processo nº 9079626110000692.000052/2025-86

3º TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 1273
CUJO OBJETO É A LOCAÇÃO DE SALA
COMERCIAL, QUE CELEBRAM ENTRE SI A
CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE
DE SANTA CATARINA E A GUIOMAR
WENCK BAGGENSTOSS.

O **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA – CRCSC**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 83.901.983/0001-64, com endereço na Avenida Osvaldo Rodrigues Cabral 1900, Cep 88.015-710, Centro, Florianópolis/SC, doravante denominada CONTRATANTE, por intermédio do seu Diretor Administrativo e de Infraestrutura, Senhor Cleber Dias, Brasileiro, portador do CPF nº 014.564.389-13, e de outro lado a GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS, inscrita no CPF sob o nº 890.473.709-53, estabelecida à Rua Cruz e Souza, 92 – Joinville/SC, doravante denominada CONTRATADA, neste ato representada pela Senhora GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS, portadora do CPF nº 890.473.709-53, resolvem celebrar o presente Termo Aditivo ao Contrato nº 1273, doravante denominado CONTRATO ORIGINAL, que será regido pela Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, e legislação correlata, sob os termos e condições a seguir estabelecidos:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é:

1.1.1. **PRORROGAR** o prazo da vigência do Contrato nº 1273/2022, por 12 (doze) meses, contemplando-se, nesta ocasião, o período de 17/09/2025 a 16/09/2026, nos termos do art. 3º da Lei 8245, de 18 de outubro de 1991.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO

2.1. 2.1.1. O contrato será reajustado nos termos do contrato original, com base no IGPM (08/2024-07/2025), representando 2,96%, passando de R\$ 1.598,59 (mil quinhentos e noventa e oito reais e cinquenta e nove centavos) mensais para R\$ 1.645,93 (mil seiscentos e quarenta e cinco reais e três centavos) mensais.

Este documento foi assinado eletronicamente por CLEBER, GUIOMAR

Para verificar a validade das assinaturas acesse a Minha Central de Verificação em

<https://cadastro2.crcsc.org.br/spw/AssinaturaDigital/ValidaAssEletronica.aspx?codigo=0db74444-9b7c-4b61-aa63-d1f21a16d1d1&sequencia=5246>

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do CRCSC deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Conta: 6.3.1.3.02.01.027 - LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;

Projeto: 5008 - MODERNIZAÇÃO E MANUTENÇÃO DA ESTRUTURA;

Nota de Empenho: 88/2024.

3.2 No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correspondentes correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro

4. CLÁUSULA QUARTA– DA PUBLICAÇÃO

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

5. CLÁUSULA QUINTA– DA RATIFICAÇÃO

5.1. Permanecem inalteradas as demais Cláusulas e condições do CONTRATO ORIGINAL e de outros instrumentos não modificadas por este Termo Aditivo.

E, para firmeza e prova de assim haverem, entre si, ajustado e acordado, após ter sido lido, o presente Termo Aditivo é assinado eletronicamente pelas partes.

Cleber Dias

Representante legal da CONTRATANTE

Guiomar Wenck Baggenstoss

Representante legal da CONTRATADA

Este documento foi assinado eletronicamente [com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.](#)

Signatários e datas conforme horário oficial de Brasília:

✓ GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS (CPF XXX.473.709-XX) em 15/09/2025 15:05:18

✓ CLEBER DIAS (CPF XXX.564.389-XX) em 15/09/2025 15:26:18

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0db74444-9b7c-4b61-aa63-d1f21a16d1d1

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Minha Central de Verificação
acessando o link abaixo:

<https://cadastro2.crcsc.org.br/spw/AssinaturaDigital/ValidaAssEletronica.aspx?codigo=0db74444-9b7c-4b61-aa63-d1f21a16d1d1&sequencia=5246>



CRCSC - Prorrogação do Contrato de Locação nº 1273 - Subsede do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina em Joinville

De Talita Albiero - CRCSC <relacionamento8@crcsc.org.br>

Data Ter, 25/08/2026 14:46

Para Ricardo Baggenstoss <ricardo@megaplan.com.br>

Prezado Sr. Ricardo,

Boa tarde!

Reporto-me ao Contrato nº 1273, cujo objeto é a locação do imóvel situado na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 410 – Sala 1005 – Bloco A – CEP 89201-906 – Joinville/SC, destinado a abrigar as instalações da Subsede do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina em Joinville.

O referido contrato teve início em 17/09/2025, com vigência de 12 (doze) meses, tendo seu término previsto para 16/09/2026.

Nesse sentido, considerando a proximidade do término da vigência contratual, gostaríamos de consultar o interesse dessa empresa na prorrogação do contrato por mais 12 (doze) meses, mantendo-se as demais condições contratuais, salvo eventual necessidade de alteração a ser acordada entre as partes.

Quanto ao reajuste do valor locatício, destacamos o disposto na Cláusula Décima – Do Reajuste do contrato:

“10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IGPM: O Índice Geral de Preços - Mercado, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. 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.

10.3. 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.”

Dessa forma, solicitamos, juntamente com a manifestação quanto ao interesse na prorrogação, o encaminhamento dos atos constitutivos da empresa, bem como dos documentos que comprovem os poderes do representante legal responsável pela assinatura do termo aditivo, para que possamos dar prosseguimento aos procedimentos necessários à formalização da prorrogação contratual.

Agradeço desde já pela atenção e permaneço à disposição para quaisquer esclarecimentos.

**TALITA ZILIO ALBIERO**

Auxiliar Administrativo

Departamento de Registro e Relacionamento

<http://www.crcsc.org.br> | relacionamento8@crcsc.org.br |+55 (49) 3522-1338  +55 (48) 3027-7001**CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA**

Rua Frei Edgar, 138, Sala 504, Centro. CEP: 89600-000, Joaçaba (SC)

 Economize papel. Imprima somente o que for indispensável. O Meio Ambiente agradece



Outlook

Retransmitidas: CRCSC - Prorrogação do Contrato de Locação nº 1273 - Subsede do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina em Joinville

De Microsoft Outlook <MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@crcsc.org.br>

Data Ter, 25/08/2026 14:46

Para Ricardo Baggenstoss <ricardo@megaplan.com.br>

 1 anexo (40 KB)

CRCSC - Prorrogação do Contrato de Locação nº 1273 - Subsede do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina em Joinville;

A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:

[Ricardo Baggenstoss \(ricardo@megaplan.com.br\)](mailto:ricardo@megaplan.com.br)

Assunto: CRCSC - Prorrogação do Contrato de Locação nº 1273 - Subsede do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina em Joinville



CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

Formulário de prorrogação contratual nº 9/2026/CRCSC-DRER/CRCSC-DIRP/CRCSC-PRES/CRCSC-CONSDIR/CRCSC-PLEN/CRCSC

FORMULÁRIO DE PRORROGAÇÃO CONTRATUAL*

UNIDADE DEMANDANTE: DEPARTAMENTO DE RELACIONAMENTO E REGISTRO

CONTRATO Nº:** 1273

VIGÊNCIA ATUAL DO CONTRATO: (data início e fim): 17/09/2025 - 16/09/2026.

CONTRATADA:** GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS

OBJETO DO CONTRATO:** Locação de imóvel situado na Avenida Juscelino Kubitscheck, 410 – Sala 1005 - Bloco A - CEP 89201-906 - Joinville/SC para abrigar as instalações da Subsede do CRCSC em Joinville-SC.

VALOR ATUAL DO CONTRATO (valor mensal e/ou anual – conforme o caso): R\$ 1.645,93 (mil seiscentos e quarenta e cinco reais e noventa e três centavos).

GARANTIA (valor – conforme o caso):

Solicitar ao contratado renovação da garantia, caso haja.

1) AVALIAÇÃO DO GESTOR DO CONTRATO

Eu, **TALITA ZILIO ALBIERO**(X) sou () não sou*** favorável à prorrogação do Contrato acima identificado, em face das razões abaixo elencadas:

Considerando que o objeto do contrato é a contratação de aluguel de sala comercial para a operação da subsede do CRCSC em Joinville, destaca-se que as instalações atualmente ocupadas atendem plenamente às necessidades operacionais da autarquia. Até o momento, não houve qualquer registro de ocorrência ou fato que desabone a empresa locadora ou comprometa a execução das atividades no local.

Adicionalmente, os valores praticados no contrato estão compatíveis com os preços de mercado, o que demonstra a vantajosidade da manutenção da relação contratual vigente.

Cabe ressaltar que uma eventual mudança de endereço implicaria em custos adicionais com mudança, adaptação de novo espaço, atualização de cadastros, comunicação institucional, além de interrupções nas atividades e no atendimento ao público. Tais impactos poderiam comprometer a continuidade e a eficiência dos serviços prestados pela subsede.

Diante disso, a renovação do contrato de locação se apresenta como a alternativa mais eficiente e econômica para o CRCSC, assegurando a continuidade dos serviços com plena adequação técnica e operacional, além de evitar ônus desnecessários para o CRCSC.

2) ANUÊNCIA DA CONTRATADA

O fornecedor declarou interesse na renovação contratual? (x) sim () não.

- A contratada encaminhou e-mail (SEI 1529844) aceitando a renovação contratual, propondo a adequação do valor além do reajuste previsto em contrato.

3) ALTERAÇÕES DE VALOR (REVISÃO/REAJUSTE/REPACTUAÇÃO)

Foi pleiteado alguma revisão, reajuste ou repactuação pelo fornecedor? Há previsão contratual? (x) sim () não.

O contrato prevê, em sua Cláusula Décima (SEI 0874935), a aplicação do índice IGPM como critério de correção

Em conformidade com as disposições contratuais, foi realizada a consulta (SEI 1530800) para apuração do índice aplicável, a fim de definir o valor a ser adotado no próximo termo aditivo.

4) VANTAJOSIDADE

A vantajosidade está comprovada no mapa de preços (SEI 1521618).

5) CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

A contratada e proprietária da sala GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS, instrita no CPF nº 890.473.709-53 mantém as condições iniciais de habilitação quanto sua regularidade fiscal, trabalhista e social.

NOME COMPLETO: GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS

CPF: 890.473.709-53

Apresenta-se as certidões negativas atualizadas relativas da GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS nas esferas Municipal, Estadual, União, Trabalhista, Tribunal de Contas da União, Improbidade Administrativa e Inidoneidad e Sanções.



Documento assinado eletronicamente por **Talita Zilio Albiero, Auxiliar Administrativo**, em 02/09/2026, às 09:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **1520140** e o código CRC **455862E7**.

Referência: Processo nº 9079626110000692.000073/2026-82

SEI nº 1520140

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO
GERAL

303.678-2

DATA DE
EXPEDIÇÃO

30/JUL/1998

NOME

GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS

FILIAÇÃO

ESTEFANIO WENCK
ELVIRA WENCK

NATURALIDADE

JOINVILLE SC

DATA DE NASCIMENTO

19/OUT/1944

DOC ORIGEM

C CAS 14495 LV 28B FL 285
CART LIMA JOINVILLE SC

CPF

890.473.709/53-

JOINVILLE SC

Dra. M^{re} DE LOURDES C. P. ZACCH
Delegada Regional de Polícia

MAR 056.635-7

ASSINATURA DO DIRETOR

LEI N^o 7.116 DE 29/08/83

Documento pessoal Sra. Giomar (1521329)

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
DIRETORIA DE POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO



POLEGAR DIREITO



Guiomar Baggenstoss

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

SEI 9079626110000692.000073/2026-82 / pg. 28



Ministério da Fazenda
Secretaria da Receita Federal do Brasil

Comprovante de Situação Cadastral no CPF

Nº do CPF: **890.473.709-53**

Nome: **GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS**

Data de Nascimento: **19/10/1944**

Situação Cadastral: **REGULAR**

Data da Inscrição: **20/02/1991**

Digito Verificador: **00**

Comprovante emitido às: **10:48:10** do dia **26/08/2026** (hora e data de Brasília).
Código de controle do comprovante: **3909.E0BE.2275.8B4F**



Este documento não substitui o ["Comprovante de Inscrição no CPF"](#).

(Modelo aprovado pela IN/RFB nº 1.548, de 13/02/2015.)



**ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA**

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAIS

Nome (razão social): **GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS**
CNPJ/CPF: **890.473.709-53**

Ressalvando o direito da Fazenda Estadual de inscrever e cobrar as dívidas que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, na presente data, pendências em nome do contribuinte acima identificado, relativas aos tributos, dívida ativa e demais débitos administrados pela Secretaria de Estado da Fazenda.

Dispositivo Legal: **Lei nº 3938/66, Art. 154**
Número da certidão: **260140307655113**
Data de emissão: **28/07/2026 22:58:15**
Validade (Lei nº 3938/66, Art. 158): **24/01/2027**

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria de Estado da Fazenda na Internet, no endereço: <http://www.sef.sc.gov.br>

Este documento foi assinado digitalmente
Impresso em: 26/08/2026 10:36:33



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS

CPF: 890.473.709-53

Certidão nº: 72390043/2026

Expedição: 26/08/2026, às 10:38:14

Validade: 22/02/2027 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS**, inscrito(a) no CPF sob o nº **890.473.709-53**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS
CPF: 890.473.709-53

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 23:01:35 do dia 28/07/2026 <hora e data de Brasília>.
Válida até 24/01/2027.

Código de controle da certidão: **92D4.EFDA.0FDF.BB08**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Improbidade Administrativa e Inelegibilidade

Certidão Negativa

Certifico que nesta data (26/08/2026 às 10:39) NÃO CONSTA no Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade registros de condenação com trânsito em julgado ou sanção ativa quanto ao CPF nº 890.473.709-53.

A condenação por atos de improbidade administrativa não implica automático e necessário reconhecimento da inelegibilidade do condenado.

Para consultas sobre inelegibilidade acesse portal do TSE em <http://divulgacandcontas.tse.jus.br/>

Esta certidão é expedida gratuitamente. Sua autenticidade pode ser por meio do número de controle 6A8E.EC82.CCE5.8554 no seguinte endereço: https://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/autenticar_certidao.php

**Certidão Negativa de Débitos****Número: 2026178212/2026****Data de emissão: 25/08/2026****Dados do contribuinte****Contribuinte: Guiomar Wenck Baggenstoss****Cód. contribuinte: 483032****CPF/CNPJ: 890.473.709-53****Validade****Esta certidão tem validade até 23/11/2026.****Aviso****Não constam débitos até a presente data.****Descrição**

Certificamos a pedido, conforme Decreto 18674/2012 que o contribuinte acima identificado não possui pendências relativas aos tributos municipais até a presente data.

Ressalvado, porém, o direito da Fazenda Municipal cobrar quaisquer débitos que oportunamente vierem a ser apurados sob sua responsabilidade.



Para a validação do documento acesse o QRCode ou no portal da Prefeitura utilize a chave de validação.

04008fe3-b433-4fd1-91f5-e5b7725cd2ad



CERTIDÃO NEGATIVA DE LICITANTES INIDÔNEOS

O Tribunal de Contas da União certifica, em 26/08/2026, que **GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS**, CPF: **890.473.709-53**, **NÃO CONSTA** no cadastro de responsáveis declarados inidôneos para participar de licitação na Administração Pública.



O que significa não constar nesse cadastro?

Significa que não há decisões do TCU que impeçam a pessoa de participar de licitações no âmbito da Administração Pública.



O cadastro não inclui:

- Responsáveis ainda não notificados sobre a decisão;
- Decisões ainda não transitadas em julgado; e
- Decisões anuladas ou suspensas pelo TCU ou pela Justiça.



Base legal:

Artigo 46 da Lei 8.443/1992 (Lei Orgânica do TCU)

- O trânsito em julgado marca uma decisão como não mais sujeita a recursos com efeitos suspensivos.



Certidão válida até **25/09/2026**

Quer confirmar os dados? Acesse <https://certidoes.apps.tcu.gov.br> com o código LOSV20260826134449

<https://portal.tcu.gov.br/carta-de-servicos/certidoes>

 DADOS ATUALIZADOS

Dados atualizados até: 08/2026 (Sistema Integrado de Registro do CEIS/CNEP - CNEP) , 08/2026 (Sistema Integrado de Registro do CEIS/CNEP - CEIS) , 08/2026 (Sistema Integrado de Administração Financeira do Governo Federal (SIAFI) - CEPIM) , 08/2026 (Sistema Integrado de Registro do CEIS/CNEP - Acordos de Leniência) , 08/2026 (Diário Oficial da União - CEAF)

Dados da consulta: 26/08/2026 13:42:26

FILTROS APLICADOS:

Busca Livre: 890.473.709-53

Cadastro: CEIS

Consulta

DETALHAR	CADASTRO	CNPJ/CPF SANCIONADO	NOME SANCIONADO	UF SANCIONADO	ÓRGÃO/ENTIDADE SANCIONADORA	CATEGORIA SANÇÃO	DATA DE PUBLICAÇÃO DA SANÇÃO	VALOR DA MULTA	QUANTIDADE
Nenhum registro encontrado									

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

MAPA DE COMPARATIVO DE PREÇOS

ITEM	DESCRIÇÃO OBJETO	CONTRATO EM VIGOR (APÓS APLICAÇÃO DE CORREÇÃO)	Pesquisa de preço 1	Pesquisa de preço 2	Pesquisa de preço 3	Pesquisa de preço 4	MÉDIA DE PREÇOS
1	Locação de imóvel situado na Avenida Juscelino Kubitschek, 410 – Sala 1005 - Bloco A - CEP 89201-906 - destinada as operações da Subsede de Joinville/SC	R\$ 1.681,50	R\$ 2.000,00	R\$ 2.500,00	R\$ 1.950,00	R\$ 2.000,00	R\$ 2.112,50

Foram anexadas aos autos pesquisas de preços obtidas por meio de consultas na internet (SEI 1529878, 1529879, 1529880 e 1529881), realizadas com base em imóveis que apresentam características, especificações e localização semelhantes ao objeto da contratação, com a finalidade de subsidiar a avaliação da compatibilidade do valor locatício com os preços praticados no mercado, em observância aos princípios da economicidade e da vantajosidade previstos.

A presente pesquisa de preços foi realizada com fundamento no art. 5º, inciso IV, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, mediante consulta a anúncios públicos de imóveis com características semelhantes ao objeto contratual, localizados no Município de Joinville/SC, visando aferir a compatibilidade do valor da locação atualmente praticado com os valores de mercado e a proposta de revisão do valor do aluguel proposta pelo proprietário .

Registra-se que a contratação em análise possui natureza peculiar, consistindo na prorrogação de contrato de locação de imóvel já ocupado pelo CRCSC para funcionamento da Subsede de Joinville, situação em que a avaliação de vantajosidade deve considerar não apenas o valor locatício, mas também aspectos relacionados à localização, infraestrutura disponível, adequação às necessidades institucionais,

continuidade da prestação dos serviços e custos indiretos decorrentes de eventual mudança de endereço.

RELATÓRIO DE ANÁLISE DO VALOR LOCATÍCIO

Subsede do CRCSC em Joinville/SC – análise da proposta de atualização do aluguel

Campo	Informação
Imóvel	Sala comercial nº 1005, Bloco A, e vaga de garagem nº 74
Endereço	Avenida Juscelino Kubitschek, 410, Centro, Joinville/SC
Área considerada	45 m ² de área privativa e 1 vaga de garagem
Aluguel mensal vigente	R\$ 1.645,93
Valor apurado para a nova vigência	R\$ 2.000,00 mensais
Período proposto	17/09/2026 a 16/09/2027

1. Objeto e finalidade

O presente relatório constitui a análise final da solicitação de revisão do aluguel do imóvel utilizado como Subsede do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRCSC em Joinville/SC. A apuração compreende o pedido apresentado pelo proprietário, o reajuste monetário ordinário aplicável à base vigente e a definição da nova base locatícia mediante confronto objetivo com referências atuais do mercado imobiliário.

A ocupação institucional do imóvel e o endereço da Subsede constam dos registros do CRCSC (SEI 1530860). O contrato e os termos aditivos estabelecem o histórico da locação e a utilização do IGP-M como índice de reajuste (SEI 1393695 e 1393698). A solicitação do proprietário e a memória histórica apresentada encontram-se juntadas ao processo (SEI1529844).

2. Histórico e delimitação da negociação

A presente análise decorre de solicitação apresentada pelo proprietário do imóvel por ocasião da renovação da locação da Subsede do CRCSC em Joinville/SC. O locador propôs a atualização do aluguel mensal atualmente fixado em R\$ 1.645,93 para R\$ 2.240,58, apresentando, para fundamentar o pedido, memória de cálculo com a evolução do valor locatício desde 2019 e o histórico dos reajustes incidentes sobre o contrato (SEI1529844).

Em síntese, o proprietário sustenta que o valor atualmente praticado se encontra defasado. Conforme exposto em sua solicitação, ao longo da execução contratual determinados reajustes teriam deixado de ser aplicados ou teriam sido limitados, circunstância que, segundo sua memória de cálculo, teria provocado distanciamento progressivo entre o aluguel efetivamente pago e o valor que resultaria da aplicação dos índices previstos contratualmente. A proposta de R\$ 2.240,58 decorre, portanto, da metodologia apresentada pelo locador para recomposição dessa diferença histórica.

O pedido apresentado constitui o fato que impulsiona a presente análise, mas a metodologia utilizada pelo proprietário não vincula a Administração. A eventual existência de reajustes não aplicados em períodos anteriores não implica, por si só, o reconhecimento de crédito, saldo ou diferença pretérita em favor do locador, nem autoriza que índices relativos a períodos passados sejam simplesmente acumulados e incorporados ao aluguel atual como forma de recuperação retroativa.

A análise administrativa adota metodologia própria. Para a nova vigência, aplica-se inicialmente o reajuste ordinário previsto contratualmente ao valor atualmente vigente. Em seguida, a adequação ao valor locatício é determinada a partir da pesquisa de mercado, sem incorporação de índices pretéritos

que deixaram de ser aplicados.

Essa distinção é relevante porque a adequação do aluguel ao mercado não se confunde com a recuperação de índices que deixaram de ser aplicados. Os reajustes pretéritos integram o histórico da relação contratual e ajudam a compreender a origem da solicitação do proprietário, mas não constituem a base de cálculo da adequação ora examinada. A definição da nova base locatícia deve decorrer da avaliação das condições atuais do imóvel e de sua confrontação com imóveis comparáveis disponíveis no mercado.

Nesse sentido, os arts. 18 e 19 da Lei nº 8.245/1991 estabelecem, respectivamente, que as partes podem, de comum acordo, fixar novo valor para o aluguel e que, não havendo acordo, a revisão judicial tem por finalidade ajustá-lo ao preço de mercado (SEI 1530802). Embora o art. 19 discipline especificamente a revisão judicial, o parâmetro econômico nele consagrado reforça que a revisão do valor locatício se orienta pelo preço de mercado, e não pela mera recomposição acumulada de índices que deixaram de incidir em períodos anteriores.

Sob a perspectiva da contratação pública, a definição do novo aluguel exige demonstração objetiva de compatibilidade com os valores praticados no mercado. Para essa finalidade, a Administração utiliza exclusivamente as quatro referências mercadológicas examinadas neste relatório.

Assim, a proposta de R\$ 2.240,58 apresentada pelo proprietário constitui o fato desencadeador da análise. A Administração, entretanto, define a nova base por apuração própria: aplica o reajuste ordinário à base vigente e estabelece o valor locatício de mercado com fundamento nas quatro referências selecionadas para o período de 17/09/2026 a 16/09/2027.

3. Cálculo do reajuste e formação do valor apurado

3.1 Reajuste ordinário pelo IGP-M

A Fundação Getulio Vargas divulgou, em 28/08/2026, que o IGP-M variou -0,22% em agosto de 2026 e acumulou 2,16% nos 12 meses encerrados naquele mês (SEI1530800). Por ser o último acumulado anual oficialmente disponível antes do início da nova vigência, utiliza-se 2,16% como referência para a atualização monetária ordinária.

Cálculo do reajuste ordinário pelo IGP-M		
Etapas	Cálculo	Resultado
Valor vigente	—	R\$ 1.645,93
IGP-M acumulado em 12 meses	2,160880%	R\$ 35,57
Valor corrigido	$R\$ 1.645,93 \times 1,0216$	R\$ 1.681,50

O reajuste ordinário de 2,160880% eleva o aluguel vigente de R\$ 1.645,93 para R\$ 1.681,50. Esse resultado constitui a primeira etapa da formação da nova base locatícia.

3.2 Parcela de adequação ao mercado

Componente	Valor	Percentual
------------	-------	------------

Aluguel vigente	R\$ 1.645,93	—
Reajuste pelo IGP-M (2,16%)	R\$ 35,57	2,160880% sobre o vigente
Aluguel após IGP-M	R\$ 1.681,50	—
Adequação ao valor locatício de mercado	R\$ 318,50	Diferença entre R\$ 2.000,00 e R\$ 1.681,50
Novo aluguel mensal	R\$ 2.000,00	21,5113% sobre o vigente

A segunda etapa corresponde à adequação do aluguel corrigido ao valor locatício de mercado. A pesquisa descrita no item 4 estabelece R\$ 2.000,00 como valor de referência: a mediana das quatro cotações é de R\$ 2.000,00 e as duas referências de maior aderência física ao imóvel da Subsede, ambas com 45 m² e estacionamento, apresentam aluguéis de R\$ 1.950,00 e R\$ 2.000,00. Dessa forma, sobre o aluguel corrigido de R\$ 1.681,48, a adequação ao mercado corresponde a R\$ 318,52, resultando na nova base mensal de R\$ 2.000,00. A variação total em relação ao aluguel vigente é de 21,5113%, composta pelo reajuste ordinário de R\$ 35,57 e pela adequação mercadológica de R\$ 318,50.

4. Pesquisa de mercado

Para aferir a compatibilidade do valor locatício, foram utilizados exclusivamente quatro parâmetros de mercado em Joinville/SC: os dois orçamentos/pesquisas juntados ao processo e os anúncios de salas comerciais nos bairros Saguazu e Floresta. Não integram a presente apuração outras referências anteriormente pesquisadas. Para comparação, considerou-se apenas o valor mensal do aluguel, sem condomínio, IPTU, TLU ou demais encargos.

Nº	Localização	Área útil/privativa	Vaga	Aluguel	R\$/m ²	Fonte
1	Centro – Rua Princesa Isabel, 238	48,56	não informada	R\$ 2.000,00	R\$ 41,19	Galeria Imóveis – Ref. 15899 (SEI 1529878)
2	Centro – Rua Dona Francisca, 260	41,72	1 vaga*	R\$ 2.500,00	R\$ 59,92	Zibell Imóveis – Ref. L89302 (SEI 1529879)
3	Saguazu – Rua Saguazu	45,00	1 vaga	R\$ 1.950,00	R\$ 43,33	Imovelweb (SEI1529880)
4	Floresta – Rua Copacabana	45,00	vaga	R\$ 2.000,00	R\$ 44,44	Corretor/portal (SEI1529881)

A primeira pesquisa corresponde a sala comercial no Centro, na Rua Princesa Isabel, 238, com 48,56 m² de área útil e aluguel anunciado de R\$ 2.000,00 mensais. O anúncio não informa vaga de garagem, razão pela qual essa referência é utilizada principalmente como parâmetro de preço para sala comercial de metragem próxima à da Subsede.

A segunda pesquisa corresponde a sala no Centro, na Rua Dona Francisca, 260, com 41,72 m² de área privativa e aluguel de R\$ 2.500,00 mensais. A página anuncia uma vaga de garagem entre as características do imóvel, embora a descrição registre que a vaga está 'a negociar'. Por cautela, a referência é considerada pelo valor locatício e pela proximidade de metragem, sem atribuir ao anúncio equivalência plena quanto à garagem.

Os dois anúncios complementares possuem aderência mais direta ao imóvel do CRCSC: a referência de

Saguaçu possui 45 m² e uma vaga, com aluguel de R\$ 1.950,00; e a referência do Floresta possui 45 m² e vaga de estacionamento, com aluguel de R\$ 2.000,00.

Considerados exclusivamente os quatro valores, a faixa observada é de R\$ 1.950,00 a R\$ 2.500,00, com média simples de R\$ 2.112,50 e mediana de R\$ 2.000,00. Em termos unitários, os valores variam de aproximadamente R\$ 41,19/m² a R\$ 59,92/m², com média de R\$ 47,22/m² e mediana de R\$ 43,89/m².

A apuração mercadológica estabelece R\$ 2.000,00 como valor locatício para a Subsede. Esse montante equivale a R\$ 44,44/m², coincide com a mediana dos quatro aluguéis pesquisados e com a referência do Floresta, e supera em apenas R\$ 50,00 a referência de Saguaçu, que possui a mesma área de 45 m² e uma vaga. O valor também permanece abaixo da referência de R\$ 2.500,00 do Centro.

5. Análise de compatibilidade e vantajosidade

A amostra selecionada estabelece a compatibilidade do aluguel mensal de R\$ 2.000,00. Entre as quatro referências, duas apresentam exatamente R\$ 2.000,00, uma apresenta R\$ 1.950,00 e uma apresenta R\$ 2.500,00. A mediana da amostra é de R\$ 2.000,00.

As referências de maior aderência física – Saguaçu e Floresta – possuem 45 m², mesma área considerada para a Subsede, e contam com estacionamento. Seus aluguéis são de R\$ 1.950,00 e R\$ 2.000,00, respectivamente. Esses parâmetros confirmam R\$ 2.000,00 como valor locatício compatível com imóveis diretamente comparáveis.

Em relação à proposta do proprietário, de R\$ 2.240,58, o valor apurado é inferior em R\$ 240,58 mensais, correspondendo a redução de aproximadamente 10,74% e a diferença anual de R\$ 2.886,96. A manutenção da ocupação também evita custos de prospecção, mudança, adaptação, reinstalação, alteração de endereço institucional e eventual interrupção do atendimento.

A Lei nº 8.245/1991 admite que locador e locatário, de comum acordo, fixem novo valor de aluguel, e orienta a revisão do valor locatício pelo preço de mercado (arts. 18 e 19) (SEI1530802). Na contratação pública, a demonstração de compatibilidade com os valores praticados no mercado integra a motivação e a instrução da locação (Lei nº 14.133/2021, especialmente arts. 23 e 74, § 5º) (SEI1530803).

6. Natureza e efeitos da apuração

A nova base locatícia para o período de 17/09/2026 a 16/09/2027 é de R\$ 2.000,00 mensais. Sua formação não decorre da recomposição de reajustes que deixaram de ser aplicados em exercícios anteriores. Essas circunstâncias integram exclusivamente o histórico e as alegações apresentadas pelo proprietário e não compõem o cálculo da nova quantia.

A formação do novo aluguel ocorre em duas etapas objetivas. Na primeira, o reajuste ordinário de 2,160880% eleva a base vigente de R\$ 1.645,93 para R\$ 1.681,50. Na segunda, a pesquisa de mercado estabelece R\$ 2.000,00 como valor locatício adequado, pois a mediana das quatro referências é de R\$ 2.000,00 e os dois imóveis de maior aderência física – ambos com 45 m² e estacionamento – apresentam aluguéis de R\$ 1.950,00 e R\$ 2.000,00. A diferença entre o valor corrigido e o valor locatício de mercado é de R\$ 318,50.

Consequentemente, o aluguel mensal é fixado em R\$ 2.000,00, composto pela atualização ordinária da base vigente e pela adequação ao valor locatício demonstrado pela pesquisa de mercado. A nova base produz efeitos exclusivamente prospectivos e não compreende pagamento retroativo nem reconhecimento de saldo, crédito, indenização ou dívida relativo a exercícios anteriores.

7. Conclusão

A presente análise foi instaurada em razão da proposta encaminhada pelo proprietário para elevação do aluguel mensal de R\$ 1.645,93 para R\$ 2.240,58. Embora o pedido tenha sido fundamentado pelo locador em memória de cálculo que considera reajustes que, segundo alega, deixaram de ser aplicados ou foram limitados ao longo da relação contratual, tal metodologia não foi adotada pela Administração

para a definição do valor da locação para a nova vigência contratual.

Considerando a aplicação do reajuste ordinário pelo IGP-M, correspondente a 2,160880%, o aluguel vigente de R\$ 1.645,93 passaria para R\$ 1.681,50. Paralelamente, a pesquisa de mercado realizada, composta pelos dois orçamentos anexos e pelos anúncios de imóveis localizados nos bairros Saguau e Floresta, identificou valores mensais de R\$ 2.000,00, R\$ 2.500,00, R\$ 1.950,00 e R\$ 2.000,00, respectivamente. A média simples dos valores pesquisados corresponde a R\$ 2.112,50, enquanto a mediana corresponde a R\$ 2.000,00.

Destaca-se que as duas referências que apresentam maior aderência às características físicas do imóvel atualmente ocupado pela Subsede do CRCSC, ambas com aproximadamente 45 m² e disponibilidade de estacionamento, apresentam valores de R\$ 1.950,00 e R\$ 2.000,00 mensais. Nesse contexto, a mediana de R\$ 2.000,00 mostra-se como parâmetro adequado para a definição do valor locatício para a nova vigência.

Dessa forma, a diferença entre o valor resultante exclusivamente da aplicação do reajuste contratual, de R\$ 1.681,50, e o valor de mercado apurado, de R\$ 2.000,00, corresponde a R\$ 318,50. Assim, a nova base locatícia de R\$ 2.000,00 mensais decorre da atualização da base vigente, acrescida da adequação aos valores praticados no mercado, para o período de 17/09/2026 a 16/09/2027. O valor definido permanece, ainda, R\$ 240,58 abaixo daquele inicialmente pleiteado pelo proprietário, de R\$ 2.240,58.

Ressalta-se que a nova base locatícia produz efeitos exclusivamente para a nova vigência contratual. Os reajustes pretéritos mencionados pelo proprietário são considerados apenas como fundamento histórico de sua solicitação e não integram a formação do valor ora estabelecido, não implicando, por parte do CRCSC, reconhecimento de saldo, crédito, diferença, indenização ou qualquer obrigação financeira relativa a períodos anteriores.

Diante dos valores obtidos na pesquisa de mercado e da análise comparativa realizada, verifica-se que, embora a proposta inicialmente apresentada pelo proprietário seja superior ao valor resultante da aplicação do reajuste contratual previsto para o período, houve negociação quanto ao valor pretendido, resultando na definição de uma nova base locatícia inferior àquela inicialmente pleiteada e compatível com os parâmetros identificados na pesquisa de mercado.

Considerando, portanto, o valor final negociado, a mediana dos preços obtidos na pesquisa de mercado e as características do imóvel atualmente utilizado pelo CRCSC, conclui-se que o valor de R\$ 2.000,00 mensais se encontra compatível com os valores praticados no mercado para imóveis com características semelhantes.

Além da compatibilidade do valor, a manutenção da locação mostra-se vantajosa para o CRCSC sob os aspectos econômico e operacional, considerando a adequação do imóvel às necessidades institucionais, sua localização, a estrutura já instalada e os custos, transtornos e demais impactos que poderiam decorrer da desocupação do imóvel e da eventual necessidade de prospecção, adaptação e instalação da Subsede em novo espaço.

Assim, ainda que o valor da locação para a nova vigência represente atualização superior àquela decorrente exclusivamente do índice de reajuste contratualmente previsto, a análise realizada demonstra que o valor final de R\$ 2.000,00 mensais permanece compatível com os parâmetros de mercado pesquisados e inferior à proposta inicialmente apresentada pelo proprietário.

Diante desses elementos, conclui-se pela vantajosidade econômica e pela conveniência da renovação da locação do imóvel atualmente ocupado pela Subsede do CRCSC em Joinville, por se mostrar, no cenário analisado, a alternativa mais adequada e vantajosa para a Administração, em comparação com a substituição por outro imóvel.



Documento assinado eletronicamente por **Talita Zilio Albiero, Auxiliar Administrativo**, em 02/09/2026, às 09:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1521618** e o código CRC **A89FD5A3**.

Referência: Processo nº 9079626110000692.000073/2026-82

SEI nº 1521618

SOLICITAÇÃO DE REVISÃO DO VALOR LOCATÍCIO

Sala Comercial nº 1005 — Edifício Centro Comercial Cidade de Joinville

Novo Termo Aditivo

Joinville, 26 de agosto de 2026

Ao Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina — CRCSC

A/C: Sra. TALITA ZILIO ALBIERO

Prezados,

Em atenção ao contato telefônico recente e à orientação recebida por e-mail, encaminho a solicitação de revisão do valor locatício referente à sala comercial nº 1005 (Bloco A) e vaga de garagem nº 74, do Edifício Centro Comercial Cidade de Joinville, ocupada pela Subsede do CRCSC em Joinville, tendo em vista a proximidade do vencimento do período contratual em 17/09/2026 e a necessidade de formalização do novo Termo Aditivo.

1. Novo valor mensal pretendido

Para o período de 17/09/2026 a 16/09/2027, proponho o valor de **R\$ 2.240,58 (dois mil, duzentos e quarenta reais e cinquenta e oito centavos)**, pelas razões técnicas detalhadas a seguir.

2. Justificativa

O 5º Termo Aditivo (documento anexo), firmado em 11/09/2019, fixou o aluguel em R\$ 1.353,44, com reajuste anual pelo IGP-M na data-base de 17 de setembro — mecanismo que sempre foi a regra do contrato. Em 2020, no início da pandemia, e diante da solicitação do CRCSC — então em regime de home office e passando, como todos, por um momento de grande incerteza —, concordei em postergar/limitar a aplicação do reajuste que seria devido naquele período específico, quando o IGP-M acumulado em 12 meses já superava 20%. Fiz isso de boa-fé, como medida pontual para aquele momento excepcional.

Os reajustes dos anos seguintes voltaram a ser aplicados normalmente, mas, como incidem sobre uma base que ficou reduzida desde 2020, o efeito daquela postergação pontual não se dissolveu — ao contrário, foi carregado e ampliado a cada novo reajuste anual, já que os percentuais passaram a incidir sobre um valor sempre proporcionalmente menor do que o previsto pelo próprio índice contratual. É esse efeito de arrasto, e não a ausência de reajustes, que explica a defasagem atual.

Para dimensionar esse efeito, reconstruí o valor que o IGP-M teria gerado, ano a ano, se aplicado integralmente sobre o valor original do 5º Termo Aditivo:

Data-base (set)	Reajuste IGP-M (12m)	Valor que o índice geraria
2019	—	R\$ 1.353,44
2020	17,94%	R\$ 1.596,25
2021	24,86%	R\$ 1.993,07
2022	8,25%	R\$ 2.157,50
2023	-5,97%	R\$ 2.028,70
2024	4,53%	R\$ 2.120,60

2025	2,82%	R\$ 2.180,40
2026 (próximo período — IGP-M 12m mais recente disponível)	2,76%	R\$ 2.240,58

Fonte: FGV/IBRE, série histórica do IGP-M (acumulado em 12 meses, apurado em setembro de cada ano; para o período 2026/2027, utilizado o último dado disponível, referente a julho/2026, por ainda não ter sido divulgado o índice de setembro).

O valor de R\$ 2.240,58 não é, portanto, um valor de mercado estimado, mas o resultado direto da aplicação do próprio mecanismo de reajuste já previsto em contrato, apenas recompondo o efeito de arrasto gerado pela postergação pontual de 2020.

3 e 4. Documentos comprobatórios e imóveis de referência

Este mês foram celebrados 2 (dois) novos contratos de locação, com firmas reconhecidas em cartório, referentes a outras salas de minha propriedade no mesmo edifício (Bloco A), que demonstram os valores atualmente praticados no local:

Unidade	Locatário(s) / CPF	Vigência	Valor mensal
Sala 605 (Bloco A) — metragem semelhante à Sala 1005, porém andar inferior	Rafaela Lilitti da Silva CPF 119.439.919-36	desde 01/08/2026	R\$ 2.000,00
Sala 803 (Bloco A) — metragem menor	Ivan Sanches Pereira — CPF 183.452.958-19 Manuela Maciel — CPF 003.604.919-01	desde 01/08/2026	R\$ 1.900,00

Ambos os contratos foram firmados há poucas semanas, refletindo com precisão as condições de mercado atuais para salas comerciais no mesmo edifício.

Vale ainda um esclarecimento técnico relevante quanto à posição da unidade: a Sala 1005 está localizada em andar alto e na face sul do Bloco A. Como o edifício possui fachada inteiramente envidraçada, a orientação solar tem impacto direto no conforto térmico e no custo de climatização das unidades — as salas com exposição solar direta (face norte) recebem carga térmica significativamente maior ao longo do dia. A face sul, sem incidência solar direta, é reconhecidamente a posição mais valorizada do edifício sob esse critério. Tanto esse fator (face sul) quanto o andar elevado da unidade devem ser considerados em qualquer comparativo, e reforçam que o valor ora proposto é realista frente ao potencial de mercado da unidade.

Coloco-me à disposição para esclarecimentos adicionais e para avaliarmos juntos a forma mais adequada de formalizar o ajuste no novo Termo Aditivo, preservando a relação de confiança que sempre marcou esta locação.

Atenciosamente,
Ricardo Baggenstoss

VIGÉSIMA TERCEIRA - FORO

feito o foro da Comarca de Joinville/SC, onde se situa o Imóvel, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, com renúncia a outro, por mais privilegiado que seja.
por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 testemunhas, ficando uma via com o **LOCADOR** e outra com o **LOCATÁRIO**.
Joinville/SC, 28 de julho de 2026.

Hamilton Baggenstoss

HAMILTON BAGGENSTOSS
CPF: 009.945.379-72
LOCADOR

Rafaela Lilitti

RAFAELA LILITTI DA SILVA
CPF 119.439.919-36
LOCATÁRIA

1º Tabelionato
Joinville/SC

Ricardo Baggenstoss

RICARDO BAGGENSTOSS
CPF: 817.655.259-34
TESTEMUNHA 1

Guilherme Wenc Baggenstoss

GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS
CPF: 890.473.709-53
TESTEMUNHA 2

Camila M. B. S. Mates
Escrevente

TABELIONATO
DE NOTAS E PROTESTOS DE JOINVILLE
Rua Orestes Guimarães, 538, América, Joinville/SC - CEP: 89200-000
Fone: (47) 3433-5844 - Whatsapp Business: (47) 3433-5844
e-mail: cartorio@tabelionatojoinville.com.br
Horário de atendimento: 9h às 17h

Reconheço a assinatura por AUTENTICIDADE de:
RAFAELA LILITTI DA SILVA

JOINVILLE/SC, 30/07/2026

Selo digital: Normal
Emol. R\$ 0,59
FRJ* R\$ 1,40 + ISS R\$ 0,20
Total R\$ 2,19
Em test. _____ da verdade.

(1) Surden Felício - Escrevente

HVH79891-CKNB

CONSULTE EM SELO.TJSC.JUS.BR

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL SEM GARANTIA LOCATÍCIA

Inciso IX, parágrafo 1º, art. 59 da Lei nº 8.245 | Lei do Inquilinato

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo identificadas celebram o presente Contrato de Locação Comercial, sem garantia locatícia, o qual se regerá pelas cláusulas e condições a seguir, bem como pela legislação aplicável, especialmente a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

CLÁUSULA PRIMEIRA - PARTES E DECLARAÇÕES

§ 1º **LOCADOR:** HAMILTON BAGGENSTOSS, brasileiro, casado, aposentado, residente e domiciliado à Rua Cruz e Souza, nº 92, Bairro: América, Joinville/SC, CEP: 89.201-750, Identidade: 59.644-2 SESP, CPF 009.945.379-72, e-mail: ricardo.br@megaplan.com.br, WhatsApp: (47) 9.9609-8208, proprietário do imóvel abaixo descrito neste contrato.

§ 2º **LOCATÁRIA:**

RAFAELA LILITTI DA SILVA, brasileira, Estado Civil: união estavel, empresária, residente e domiciliada à Rua José Moreira, nº 361, Casa 3, Bairro: Santa Catarina, Joinville/SC, CEP: 89.212-620, RG 7.456.073 SSP/SC, CPF 119.439.919-36, e-mail: studio.rafaelalilitti@gmail.com, WhatsApp: (47) 9.8843-5094.

§ 3º O termo **LOCATÁRIO**, empregado neste contrato como definição, designa a locatária ora qualificada e, havendo pluralidade de locatários, todos os **LOCATÁRIOS** em conjunto, de forma solidária, salvo quando o texto exigir identificação individual.

§ 4º O contrato é celebrado sem garantia locatícia. Qualquer tolerância do **LOCADOR** quanto a prazos, valores ou exigências constitui mera liberalidade, não importando novação, renúncia ou alteração contratual, salvo se formalizada por escrito.

§ 5º **RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.** Havendo mais de um **LOCATÁRIO**, todos respondem solidariamente pelo aluguel, encargos, demais obrigações pecuniárias e indenizações por danos ao Imóvel, instalações, móveis e equipamentos, ressalvado vício oculto preexistente comprovado. O **LOCADOR** poderá exigir de qualquer **LOCATÁRIO** o adimplemento integral, sem benefício de ordem ou prévia cobrança dos demais.

§ 6º **CONTATO OPERACIONAL.** Os **LOCATÁRIOS** indicam o primeiro locatário como contato operacional principal para comunicações. Essa centralização não limita a responsabilidade solidária nem restringe a validade de notificações formais dirigidas a qualquer **LOCATÁRIO**, individual ou conjuntamente, nos termos da CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.

§ 7º **RETIRADA DE LOCATÁRIO.** Havendo pluralidade de **LOCATÁRIOS**, a retirada, exclusão ou substituição de qualquer deles depende de anuência prévia, expressa e escrita do **LOCADOR** e de formalização por termo aditivo assinado por todas as partes. Enquanto não formalizado o aditivo, o **LOCATÁRIO** retirante permanece solidariamente responsável por todas as obrigações deste contrato, vencidas e vincendas, inclusive aluguéis, encargos, tributos, multas, indenizações e reparos, até a efetiva devolução do Imóvel nos termos da CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. A mera retirada, exclusão, substituição ou o ingresso de **LOCATÁRIO**, caberá exclusivamente ao **LOCADOR**, a seu critério e sem necessidade de motivação, anuir à alteração — podendo condicioná-la à apresentação de garantia ou à comprovação de capacidade financeira dos **LOCATÁRIOS** remanescentes ou do ingressante —, manter o contrato inalterado, com todos os **LOCATÁRIOS** solidariamente responsáveis, ou considerar a alteração causa de rescisão, exigindo por escrito a restituição do Imóvel em 30 (trinta) dias, sem direito do **LOCATÁRIO** a indenização, abatimento ou compensação.

§ 8º **SUCESSÃO DO LOCATÁRIO.** Em caso de falecimento de **LOCATÁRIO** pessoa física, a locação poderá prosseguir com o espólio ou com seu sucessor no negócio, nos termos do art. 11, II, da Lei nº 8.245/1991, mediante comunicação escrita ao **LOCADOR** em até 30 (trinta) dias do evento e formalização por termo aditivo, mantida a responsabilidade solidária dos demais **LOCATÁRIOS**, se houver. Em caso de dissolução, liquidação ou extinção de **LOCATÁRIO** pessoa jurídica, o fato será comunicado por escrito ao **LOCADOR** no mesmo prazo, permanecendo exigíveis todas as obrigações contratuais na forma da lei. A ausência de comunicação constitui infração contratual, sem prejuízo dos direitos do **LOCADOR** de apurar a situação do Imóvel e adotar as medidas cabíveis, inclusive as da CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA, § 9º (abandono).

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO DA LOCAÇÃO

§ 1º O objeto da locação é a unidade condominial (Sala 605 - Bloco A) situada no Edifício Centro Comercial Cidade de Joinville, localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 410, Joinville/SC, registrado sob o nº 5.329 do Livro nº 2 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição desta Comarca de Joinville (SC) e cadastrado na Prefeitura do Município de Joinville (SC), sob o nº 13.20.13.99.05.94.0059, bem como a vaga de garagem nº 09, doravante denominados, em conjunto, o "Imóvel".

§ 2º O Imóvel é entregue ao **LOCATÁRIO** nas condições descritas no Auto de Vistoria Inicial e Inventário, com registro fotográfico, que integra este contrato como ANEXO I, aceito expressamente pelas partes.

CLÁUSULA TERCEIRA - DESTINAÇÃO, USO E REGULARIDADE

§ 1º A locação destina-se exclusivamente ao uso comercial. São vedadas a alteração de destinação, a cessão, o empréstimo, a transferência, a sublocação total ou parcial e o compartilhamento do Imóvel com terceiros, salvo autorização prévia, expressa e escrita do **LOCADOR**.

§ 2º O **LOCATÁRIO** é exclusivamente responsável por licenças, alvarás, autorizações, descartes biológicos, regularidade de sua atividade e responsabilidade técnica, respondendo por multas, autuações, danos e penalidades decorrentes de sua conduta ou atividade no Imóvel, no Condomínio e com terceiros.

§ 3º O exercício de atividade comercial no Imóvel não implica garantia de renovação nem obriga o **LOCADOR** a indenizar ponto, clientela ou verbas correlatas. Eventual renovação compulsória, se aplicável, observará os requisitos e prazos legais.

§ 4º **ESTRUTURA DO LOCATÁRIO.** Sendo o **LOCATÁRIO** pessoa física, a constituição de pessoa jurídica para o exercício da atividade no Imóvel não transfere a locação, não caracteriza cessão autorizada e não exonera a pessoa física, que permanece locatária e devedora solidária de todas as obrigações. Sendo o **LOCATÁRIO** pessoa jurídica, a alteração de seu controle societário, a cessão de quotas ou ações que implique mudança de controle, bem como operações de transformação, fusão, cisão ou incorporação, serão comunicadas por escrito ao **LOCADOR** em até 30 (trinta) dias, não importando, em nenhuma hipótese, exoneração das obrigações contratuais nem cessão da locação sem a anuência prevista no § 1º desta Cláusula.

CLÁUSULA QUARTA – PRAZO, ENCERRAMENTO E CONTINUIDADE

§ 1º A presente locação comercial, sem garantia locatícia, é celebrada por prazo determinado de 30 (trinta) meses, com início em 01/08/2026 e término em 31/01/2029. Findo o prazo, a locação encerra-se de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação, devendo o **LOCATÁRIO** restituir o Imóvel desocupado, nas condições da CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. É assegurado ao **LOCADOR** reaver o Imóvel ao término, independentemente de motivação ou de indenização (art. 56 da Lei nº 8.245/1991), ressalvado eventual direito de renovação na forma da lei e da CLÁUSULA TERCEIRA, § 3º.

§ 2º Qualquer das partes poderá comunicar à outra, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término, o interesse em encerrar ou em renovar a locação. A continuidade dependerá de novo contrato ou termo aditivo assinado por ambas, com as condições a negociar. A falta dessa comunicação é mera liberalidade e não importa renúncia, prorrogação automática ou perda de direitos.

§ 3º **PRORROGAÇÃO.** Permanecendo o **LOCATÁRIO** no Imóvel por mais de 30 (trinta) dias após o término, sem oposição do **LOCADOR** e sem novo contrato, a locação prorroga-se por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas (art. 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991) e aplicado o reajuste anual da CLÁUSULA QUINTA, § 6º. Nessa hipótese, o **LOCADOR** poderá, a qualquer tempo, propor novo contrato ou solicitar a restituição do Imóvel mediante comunicação escrita, concedendo ao **LOCATÁRIO** o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação (art. 57 da mesma Lei). A simples tolerância do **LOCADOR** não significa concordância com a permanência nem renúncia a direitos.

§ 4º Vigorando a locação por prazo indeterminado, na forma do § 3º desta Cláusula, caso o **LOCADOR** manifeste por escrito, na forma da CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA, o interesse na restituição do Imóvel, e este não seja devolvido no prazo indicado, o **LOCATÁRIO** pagará, enquanto perdurar a permanência indevida e a título de aluguel-pena (art. 575 do Código Civil), indenização diária equivalente a 2/30 (dois trinta avos) do último aluguel vigente, além dos encargos, tributos, consumos e eventuais perdas e danos, podendo o **LOCADOR** adotar as medidas legais cabíveis para reaver o Imóvel. O recebimento desses valores não implica prorrogação, renovação, consentimento com a permanência ou renúncia à restituição.

CLÁUSULA QUINTA – ALUGUEL, PAGAMENTO E REAJUSTE

§ 1º O aluguel mensal é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Além do aluguel, o **LOCATÁRIO** pagará os encargos, tributos, despesas e reembolsos previstos neste contrato.

§ 2º **VENCIMENTO E PAGAMENTO ANTECIPADO.** Por se tratar de locação sem garantia, o aluguel é pago em regime de mês vincendo, todo dia 01, referente ao mês corrente (art. 42 da Lei nº 8.245/1991). Vencimento em dia não útil prorroga-se para o primeiro dia útil seguinte, salvo pagamentos já exigíveis na assinatura ou no início da locação.

§ 3º **FORMA DE PAGAMENTO.** O pagamento será feito em dinheiro, mediante recibo, ou por PIX destinado à chave abaixo, vedada a alegação de pagamento sem o respectivo recibo ou comprovante de transferência:

PIX - CPF do locador (CPF: 009.945.379-72)

§ 4º O não pagamento integral até o vencimento caracteriza mora automática, independentemente de aviso, notificação ou interpelação.

§ 5º O comprovante de pagamento será enviado ao **LOCADOR** no mesmo dia, por meio eletrônico, para identificação e baixa. Em pagamento em dinheiro, o **LOCADOR** emitirá recibo ao **LOCATÁRIO**.

§ 6º O aluguel será reajustado anualmente, na data-base de aniversário do contrato, pela variação acumulada do IGP-M/FGV, vedada redução automática em caso de índice negativo. Extinto ou substituído o índice, adota-se o oficial que o substitua e, na falta, o IPCA/IBGE.

§ 7º **VEDAÇÃO À COMPENSAÇÃO OU RETENÇÃO UNILATERAL.** O **LOCATÁRIO** não poderá reter, compensar, abater ou suspender, por iniciativa própria, aluguéis, encargos, tributos, despesas condominiais ou quaisquer valores devidos ao **LOCADOR**. Qualquer compensação ou reembolso depende de autorização prévia, expressa e escrita do **LOCADOR**, sem prejuízo de o **LOCATÁRIO** discutir eventual crédito pelas vias próprias.

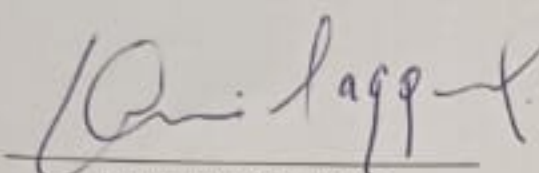
§ 8º **IMPUTAÇÃO DE PAGAMENTO.** Havendo pagamento parcial ou insuficiente para quitar o total devido em determinado mês, os valores devidos serão imputados, independentemente de qualquer indicação do **LOCATÁRIO** e na seguinte ordem de prioridade: (1º) multas; (2º) juros moratórios; (3º) correção monetária; (4º) encargos da locação (condomínio, impostos, taxas e seguro); e, por último, (5º) o aluguel. O pagamento não quita a parcela do mês nem impede a cobrança do saldo remanescente, dos acréscimos legais e contratuais, nem a adoção das medidas de cobrança e despejo, na forma do art. 354, parte final, do Código Civil (estipulação em contrário), que autoriza as partes a estabelecer ordem de pagamento diversa da supletiva legal.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - FORO

§ 1º Fica eleito o foro da Comarca de Joinville/SC, onde se situa o Imóvel, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

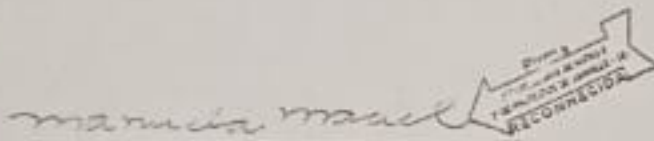
§ 2º E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas, ficando uma via com o LOCADOR e outra com o LOCATÁRIO.

Joinville/SC, 14 de julho de 2026.


HAMILTON BAGGENSTOSS

CPF: 009.945.379-72
LOCADOR


IVAN SANCHES PEREIRA
CPF 183.452.958-19
LOCATÁRIO


MANUELA MACIEL
CPF 003.604.919-01
LOCATÁRIO


RICARDO BAGGENSTOSS

CPF: 817.655.259-34
TESTEMUNHA 1

GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS
CPF: 890.473.709-53
TESTEMUNHA 2



CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL SEM GARANTIA LOCATÍCIA

Inciso IX, parágrafo 1º, art. 59 da Lei nº 8.245 | Lei do Inquilinato

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo identificadas celebram o presente Contrato de Locação Comercial, sem garantia locatícia, o qual se regerá pelas cláusulas e condições a seguir, bem como pela legislação aplicável, especialmente a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

CLÁUSULA PRIMEIRA - PARTES E DECLARAÇÕES

§ 1º **LOCADOR:** HAMILTON BAGGENSTOSS, brasileiro, casado, aposentado, residente e domiciliado à Rua Cruz e Souza, nº 92, Bairro: América, Joinville/SC, CEP: 89.201-750, Identidade: 59.644-2 SESP, CPF 009.945.379-72, e-mail: ricardo.br@megaplan.com.br, WhatsApp: (47) 99961-1914, proprietário do imóvel abaixo descrito neste contrato.

§ 2º **LOCATÁRIOS:**

a) **MANUELA MACIEL**, brasileira, divorciada, empresária, residente e domiciliada à Rua: Visconde de Taunay, nº 1.102, Apto. 304, Bairro: Atiradores, Joinville/SC, CEP: 89.203-062, RG 2.277.063 SSP/SC (IGP/SC), CPF 003.604.919-01, e-mail: manuela@vipturismo.tur.br, WhatsApp: (47) 99979-7969.

b) **IVAN SANCHES PEREIRA**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, residente e domiciliado à Rua: Pará, nº 344, Apto. 402, Bairro: América, Joinville/SC, CEP: 89.204-420, Carteira de Identidade Nacional (CIN) nº 183.452.958-19, expedida pela Polícia Científica de Santa Catarina em 05/01/2024, CPF 183.452.958-19, e-mail: ivansanchesp@gmail.com, WhatsApp: (11) 99659-7725.

§ 3º Havendo pluralidade de locatários, o termo **LOCATÁRIO** designa todos os **LOCATÁRIOS** em conjunto, de forma solidária, salvo quando o texto exigir identificação individual.

§ 4º O contrato é celebrado sem garantia locatícia. Qualquer tolerância do **LOCADOR** quanto a prazos, valores ou exigências constitui mera liberalidade, não importando novação, renúncia ou alteração contratual, salvo se formalizada por escrito.

§ 5º **RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.** Havendo mais de um **LOCATÁRIO**, todos respondem solidariamente pelo aluguel, encargos, demais obrigações pecuniárias e indenizações por danos ao Imóvel, instalações, móveis e equipamentos, ressalvado vício oculto preexistente comprovado. O **LOCADOR** poderá exigir de qualquer **LOCATÁRIO** o adimplemento integral, sem benefício de ordem ou prévia cobrança dos demais.

§ 6º **CONTATO OPERACIONAL.** Os **LOCATÁRIOS** indicam o primeiro locatário como contato operacional principal para comunicações. Essa centralização não limita a responsabilidade solidária nem restringe a validade de notificações formais dirigidas a qualquer **LOCATÁRIO**, individual ou conjuntamente, nos termos da CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.

§ 7º **RETIRADA DE LOCATÁRIO.** Havendo pluralidade de **LOCATÁRIOS**, a retirada, exclusão ou substituição de qualquer deles depende de anuência prévia, expressa e escrita do **LOCADOR** e de formalização por termo aditivo assinado por todas as partes. Enquanto não formalizado o aditivo, o **LOCATÁRIO** retirante permanece solidariamente responsável por todas as obrigações deste contrato, vencidas e vincendas, inclusive aluguéis, encargos, tributos, multas, indenizações e reparos, até a efetiva devolução do Imóvel nos termos da CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. A mera comunicação de saída, o encerramento das atividades no Imóvel ou a ciência do **LOCADOR**, sem aditivo, não exonera o retirante.

§ 8º **SUCESSÃO DO LOCATÁRIO.** Em caso de falecimento de **LOCATÁRIO** pessoa física, a locação poderá prosseguir com o espólio ou com seu sucessor no negócio, nos termos do art. 11, II, da Lei nº 8.245/1991, mediante comunicação escrita ao **LOCADOR** em até 30 (trinta) dias do evento e formalização por termo aditivo, mantida a responsabilidade solidária dos demais **LOCATÁRIOS**, se houver. Em caso de dissolução, liquidação ou extinção de **LOCATÁRIO** pessoa jurídica, o fato será comunicado por escrito ao **LOCADOR** no mesmo prazo, permanecendo exigíveis todas as obrigações contratuais na forma da lei. A ausência de comunicação constitui infração contratual, sem prejuízo dos direitos do **LOCADOR** de apurar a situação do Imóvel e adotar as medidas cabíveis, inclusive as da CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA, § 9º (abandono).

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO DA LOCAÇÃO

§ 1º O objeto da locação é a unidade condominial (Sala 803 - Bloco A) situada no Edifício Centro Comercial Cidade de Joinville, localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 410, Joinville/SC, registrado sob o nº 7.013 do Livro nº 2 da Ficha n.1 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição desta Comarca de Joinville (SC) e cadastrado na Prefeitura do Município de Joinville (SC), sob o nº 13.20.13.99.05.94.0075, bem como as vagas de garagem nº 08 e nº 149, doravante denominados, em conjunto, o "Imóvel".

§ 2º O Imóvel é entregue ao **LOCATÁRIO** nas condições descritas no Auto de Vistoria Inicial e Inventário, com registro fotográfico, que integra este contrato como ANEXO I, aceito expressamente pelas partes.

CLÁUSULA TERCEIRA - DESTINAÇÃO, USO E REGULARIDADE

§ 1º A locação destina-se exclusivamente ao uso comercial. São vedadas a alteração de destinação, a cessão, o empréstimo, a transferência, a sublocação total ou parcial e o compartilhamento do Imóvel com terceiros, salvo autorização prévia, expressa e escrita do **LOCADOR**.

§ 2º O **LOCATÁRIO** é exclusivamente responsável por licenças, alvarás, autorizações, descartes biológicos, regularidade de sua atividade e responsabilidade técnica, respondendo por multas, autuações, danos e penalidades decorrentes de sua conduta ou atividade no Imóvel, no Condomínio e com terceiros.

1/9

Rua Dona Francisca, 363 - Centro
Joinville - SC, 89201-250 | 47 3422-6968

2º TABELIONATO DE NOTAS
3º DE PROTESTOS DE JOINVILLE
Dr. Márcio Flávio Mafra Leal - Tabel

AUTENTICAÇÃO

Autentico a presente fotocópia por ser reprodução fiel do original que me foi
apresentado. Do que dou fé.

JOINVILLE/SC, 16/07/2026

Em test. _____ da verdade.

DIEGO FELIPE QUEIROZ - Escrevente

o digital: Normal

al: R\$ 5,51

* R\$ 1,25 + IBS R\$ 0,17

R\$ 6,43

HWW28844-

JGCO

§ 3º O exercício de atividade comercial no imóvel não implica garantia de renovação nem obriga o LOCADOR a indenizar ponto, clientela ou verbas correlatas. Eventual renovação compulsória, se aplicável, observará os requisitos e prazos legais.

§ 4º ESTRUCTURA DO LOCATÁRIO. Sendo o LOCATÁRIO pessoa física, a constituição de pessoa jurídica para o exercício da atividade no imóvel não transfere a locação, não caracteriza cessão autorizada e não exonera a pessoa física, que permanece locatária e devedora solidária de todas as obrigações. Sendo o LOCATÁRIO pessoa jurídica, a alteração de seu controle societário, a cessão de quotas ou ações que implique mudança de controle, bem como operações de transformação, fusão, cisão ou incorporação, serão comunicadas por escrito ao LOCADOR em até 30 (trinta) dias, não importando, em nenhuma hipótese, exoneração das obrigações contratuais nem cessão da locação sem a anuência prevista no § 1º desta cláusula.

CLÁUSULA QUARTA - PRAZO, ENCERRAMENTO E CONTINUIDADE

§ 1º A presente locação comercial, sem garantia locatícia, é celebrada por prazo determinado de 30 (trinta) meses, com início em 01/08/2026 e término em 31/01/2029. Findo o prazo, a locação encerra-se de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação, devendo o LOCATÁRIO restituir o imóvel desocupado, nas condições da CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. É assegurado ao LOCADOR reaver o imóvel ao término, independentemente de motivação ou de indenização (art. 56 da Lei nº 8.245/1991), ressalvado eventual direito de renovação na forma da lei e da CLÁUSULA TERCEIRA, § 3º.

§ 2º Qualquer das partes poderá comunicar à outra, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término, o interesse em encerrar ou em renovar a locação. A continuidade dependerá de novo contrato ou termo aditivo assinado por ambas, com as condições a negociar. A falta dessa comunicação é mera liberalidade e não importa renúncia, prorrogação automática ou perda de direitos.

§ 3º PRORROGAÇÃO. Permanecendo o LOCATÁRIO no imóvel por mais de 30 (trinta) dias após o término, sem oposição do LOCADOR e sem novo contrato, a locação prorroga-se por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas (art. 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991) e aplicado o reajuste anual da CLÁUSULA QUINTA, § 6º. Nessa hipótese, o LOCADOR poderá, a qualquer tempo, propor novo contrato ou solicitar a restituição do imóvel mediante comunicação escrita, concedendo ao LOCATÁRIO o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação (art. 57 da mesma Lei). A simples tolerância do LOCADOR não significa concordância com a permanência nem renúncia a direitos.

§ 4º Vigorando a locação por prazo indeterminado, na forma do § 3º desta cláusula, caso o LOCADOR manifeste por escrito, na forma da CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA, o interesse na restituição do imóvel, e este não seja devolvido no prazo indicado, o LOCATÁRIO pagará, enquanto perdurar a permanência indevida e a título de aluguel-pena (art. 575 do Código Civil), indenização diária equivalente a 2/30 (dois trinta avos) do último aluguel vigente, além dos encargos, tributos, consumos e eventuais perdas e danos, podendo o LOCADOR adotar as medidas legais cabíveis para reaver o imóvel. O recebimento desses valores não implica prorrogação, renovação, consentimento com a permanência ou renúncia à restituição.

CLÁUSULA QUINTA - ALUGUEL, PAGAMENTO E REAJUSTE

§ 1º O aluguel mensal é de R\$ 1.900,00 (mil e novecentos reais). Além do aluguel, o LOCATÁRIO pagará os encargos, tributos, despesas e reembolsos previstos neste contrato.

§ 2º VENCIMENTO E PAGAMENTO ANTECIPADO. Por se tratar de locação sem garantia, o aluguel é pago em regime de mês vincendo, todo dia 01, referente ao mês corrente (art. 42 da Lei nº 8.245/1991). Vencimento em dia não útil prorroga-se para o primeiro dia útil seguinte, salvo pagamentos já exigíveis na assinatura ou no início da locação.

§ 3º FORMA DE PAGAMENTO. O pagamento será feito em dinheiro, mediante recibo, ou por PIX destinado à chave abaixo, vedada a alegação de pagamento sem o respectivo recibo ou comprovante de transferência:

PIX - CPF do locador (CPF: 009.945.379-72)

§ 4º O não pagamento integral até o vencimento caracteriza mora automática, independentemente de aviso, notificação ou interpelação.

§ 5º O comprovante de pagamento será enviado ao LOCADOR no mesmo dia, por meio eletrônico, para identificação e baixa. Em pagamento em dinheiro, o LOCADOR emitirá recibo ao LOCATÁRIO.

§ 6º O aluguel será reajustado anualmente, na data-base de aniversário do contrato, pela variação acumulada do IGP-M/FGV, vedada redução automática em caso de índice negativo. Extinto ou substituído o índice, adota-se o oficial que o substitua e, na falta, o IPCA/IBGE.

§ 7º VEDAÇÃO À COMPENSAÇÃO OU RETENÇÃO UNILATERAL. O LOCATÁRIO não poderá reter, compensar, abater ou suspender, por iniciativa própria, aluguéis, encargos, tributos, despesas condominiais ou quaisquer valores devidos ao LOCADOR. Qualquer compensação ou reembolso depende de autorização prévia, expressa e escrita do LOCADOR, sem prejuízo de o LOCATÁRIO discutir eventual crédito pelas vias próprias.

§ 8º - IMPUTAÇÃO DE PAGAMENTO. Havendo pagamento parcial ou insuficiente para quitar o total devido em determinado mês, os valores recebidos serão imputados, independentemente de qualquer indicação do LOCATÁRIO e na seguinte ordem de prioridade: (1º) multas; (2º) juros de mora; (3º) correção monetária; (4º) encargos da locação (condomínio, impostos, taxas e seguro); e, por último, (5º) o aluguel. O pagamento parcial não quita a parcela do mês nem impede a cobrança do saldo remanescente, dos acréscimos legais e contratuais, nem a adoção das medidas de cobrança e despejo, na forma do art. 354, parte final, do Código Civil (estipulação em contrário), que autoriza as partes a estabelecer ordem de imputação diversa da supletiva legal.

2/9

randisca, 363 - Centro
89201-250 | 47 3422-6968

2º TABELIONATO DE NOTAS
5º DE PROTESTOS DE JOINVILLE

Dr. Márcio Flávio Mafra Leal - Tabelião

AUTENTICAÇÃO

presente fotocópia por ser reprodução fiel do original que me foi
do que dou fé

JOINVILLE/SC, 16/07/2026

de verdade.

EGO FELIPE QUEIROZ - Escrevente

S P\$ 0,17

HWVW28838-T7CL

U rasura será considerado como indicio de adulteração do documento.

7 897478 400936

Nos siga:

(47) 3029 9797



Venda: (47) 99950 6362



Locação: (47) 99742 0480



Home

Venda

Locação

Oportunidades

Permuta

Lançamentos

Detalhes do **Imóvel**

Código do Imóvel



Ref: 15899

Sala Comercial

Centro - Joinville /SC

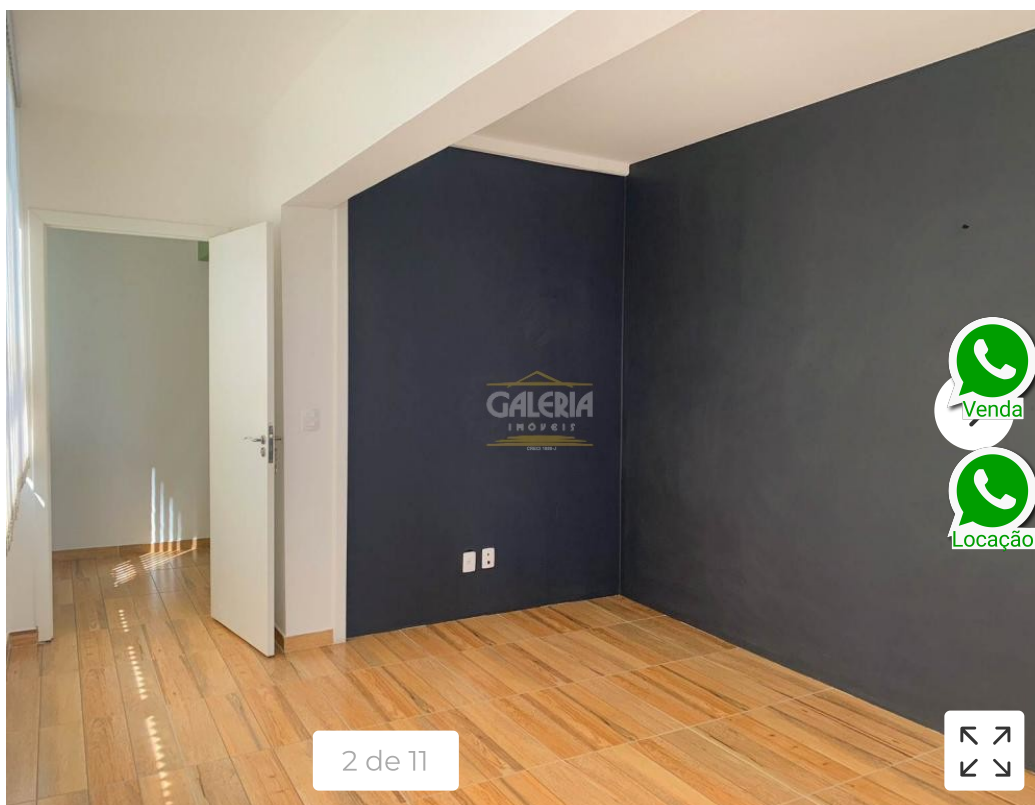
Valor de locação:

R\$ 2.000,00

Fale pelo WhatsApp



Fotos



2 de 11



67,24m² Área total



48,56m² Área útil

ED. PRINCIPE. RUA PRINCESA ISABEL, 238. ÓTIMA SALA COMERCIAL LOCALIZADA NO CENTRO DE JOINVILLE, IMEDIAÇÕES DA JUSTIÇA DO TRABALHO! DISPÕE DE RECEPÇÃO + 3 SALAS E O PRÉDIO OFERECE ELEVADORES. EM FRENTE AO BANCO DO BRASIL E BEM PERTO DO TERMINAL URBANO CENTRAL.

****VALORES DE TAXAS INFORMADAS SÃO APROXIMADOS E VARIÁVEIS, PODENDO OSCILAR DE ACORDO COM A ADMINISTRAÇÃO DO MESMO. OS CONSUMOS SÃO À PARTE (LUZ, ÁGUA, GÁS).**

Nos siga:**(47) 3029 9797**Venda: **(47) 99950 6362**Locação: **(47) 99742 0480**

IPTU: R\$ 51,65

TLU: R\$ 44,00

Valor aluguel + taxas: R\$ 2.555,45

Composição

✓ Salas: 2

✓ BWC

✓ Recepção

Infraestrutura

✓ Central de Gás

✓ Elevador

Gostou? **Solicite mais informações****Nome:**

Digite seu nome

E-mail:

Digite seu e-mail

Telefone:

(DDD) 9999 9999



Nos siga:

(47) 3029 9797



Venda: (47) 99950 6362



Locação: (47) 99742 0480



Enviar

ou

Agende uma visita



Nos siga:**(47) 3029 9797****Venda: (47) 99950 6362****Locação: (47) 99742 0480**

Fundada em 1995, a Galeria Imóveis é uma imobiliária que atua em Joinville e região, tanto na venda, aluguel como na administração de imóveis.

A empresa conhece o potencial do Norte de Santa Catarina e por isso é uma das que mais investe em publicidade para impulsionar os negócios. Estamos constantemente presentes em diversas plataformas como mídia impressa, jornal, revistas, placas, televisão, internet e rádio.

Saiba mais**Onde estamos**

R. Blumenau, 1107. América - Joinville/SC
Copyright 2026. Galeria Imoveis Creci 1889-J. Todos os direitos reservados.





Zibell Imóveis
Rua Max Colin, 1155, América, Joinville - SC, 89204-041
(47) 3121-7000

Sala de 42m² com 1 banheiro e 1 vaga de garagem para alugar no Centro, Joinville - Ref: L89302

Rua Dona Francisca, 260, Centro - Joinville/SC

R\$ 2.500 /mês • Condomínio: R\$ 324/mês • IPTU: R\$ 105/mês • TLU: R\$ 64/mês •

Valor + Taxas: R\$ 2.993/mês



Cômodos

1 Banheiro 1 Vaga 42m²

Áreas

Área total: 56,62m²

Área privativa: 41,72m²

Características do Imóvel

✓ BWC ✓ Copa ✓ 2 Escritórios ✓ Garagem ✓ Sala

Infraestrutura

✓ Elevador ✓ Portaria

Descrição do imóvel

(L89302) Loja térrea comercial com divisórias em drywall, porcelanato, vitrine para interior da galeria e para rua Gustavo Grossembacher, película anti-furto, fibra optica instalada e passada, copa com bancada de ganito e armário sob medida. Recepção, 2 salas, copa e banheiro.

Vaga de garagem à negociar.

Agende ja sua visita!

As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável.



Zibell Imóveis - CRECI 4389J

(47) 3121-7000

REGISTRO DE CONSULTA A ANÚNCIO IMOBILIÁRIO

Sala comercial - Rua Saguazu, Saguazu, Joinville/SC

Campo	Informação verificada
Tipo	Sala comercial para locação
Área útil	45 m ²
Vaga	1 vaga interna, além de vagas rotativas
Aluguel mensal	R\$ 1.950,00
Valor unitário	R\$ 43,33/m ²
Características	3 ambientes, 2 banheiros e banheiro PNE

Justificativa de utilização: Referência utilizada por possuir a mesma área privativa considerada para o imóvel do CRCSC e uma vaga de estacionamento.

Endereço eletrônico consultado:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-2950888863.html>

Data da consulta: 01/09/2026

Documento produzido para registro da pesquisa eletrônica. Os dados reproduzem as informações exibidas pela fonte na data da consulta. Anúncios imobiliários representam preços ofertados e estão sujeitos a alteração ou retirada pelo anunciante.

REGISTRO DE CONSULTA A ANÚNCIO IMOBILIÁRIO

Sala comercial - Rua Copacabana, Floresta, Joinville/SC

Campo	Informação verificada
Tipo	Sala comercial para locação
Área privativa	45 m ²
Vaga	Vaga de estacionamento
Aluguel mensal	R\$ 2.000,00
Valor unitário	R\$ 44,44/m ²
Prazo mínimo informado	12 meses

Justificativa de utilização: Referência de elevada aderência: mesma área considerada para a Subsede, disponibilidade de vaga e aluguel idêntico ao valor apurado pela Administração.

Endereço eletrônico consultado:

<https://manoelcorretorimob.com.br/imovel/sala-para-locacao-no-bairro-floresta-em-joinville-sc/SA0490-3>

Data da consulta: 01/09/2026

Documento produzido para registro da pesquisa eletrônica. Os dados reproduzem as informações exibidas pela fonte na data da consulta. Anúncios imobiliários representam preços ofertados e estão sujeitos a alteração ou retirada pelo anunciante.

**Calculadora do cidadão**Acesso público
01/09/2026 - 22:35

[CALFW0302]

Início → Calculadora do cidadão → Correção de valores

Resultado da Correção pelo IGP-M (FGV)**Dados básicos da correção pelo IGP-M (FGV)****Dados informados**

Data inicial	09/2025
Data final	08/2026
Valor nominal	R\$ 1.645,93 (REAL)

Dados calculados

Índice de correção no período	1,02160880
Valor percentual correspondente	2,160880 %
Valor corrigido na data final	R\$ 1.681,50 (REAL)

*O cálculo da correção de valores pelo IGP-M foi atualizado e está mais preciso. Saiba mais clicando [aqui](#).



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Centro de Documentação e Informação

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I **DA LOCAÇÃO**

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Seção I **Da locação em geral**

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;

3. de espaços destinados à publicidade;

4. em *apart-hotéis*, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênua conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (["Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.744, de 19/12/2012](#))

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a missão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite - se aos herdeiros.

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações:

I - nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do *de cujus*, desde que residentes no imóvel;

II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio.

Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. [\("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

§ 1º Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a subrogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia. [\(Parágrafo único transformado em § 1º com nova redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

§ 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

§ 1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

§ 2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

Seção II

Das sublocações

Art. 14. Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

Seção III

Do aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

Seção IV **Dos deveres do locador e do locatário**

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

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

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

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

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

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 a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato.

Seção V

Do direito de preferência

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.

Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. [\(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por duas testemunhas.

Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

Seção VI

Das benfeitorias

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, 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.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Seção VII

Das garantias locatícias

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)*](#)

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei. [*\(Artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

I - morte do fiador;

II - ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)

III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;

IV - exoneração do fiador;

V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

VI - desaparecimento dos bens móveis;

VII - desapropriação ou alienação do imóvel.

VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento; [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)*](#)

IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)*](#)

X - prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação. [\(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

Seção VIII

Das penalidades criminais e civis

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

Seção IX

Das nulidades

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção I Da locação residencial

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

Seção II Das locação para temporada

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

Seção III

Da locação não residencial

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

§ 2º Nas locações de espaço em *shopping centers*, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

Art. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido: ([“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.256, de 9/1/1996](#))

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em *shopping center*:

a) as despesas referidas nas alíneas a , b e d do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite-se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

§ 3º (VETADO) (Artigo acrescido pela Lei nº 12.744, de 19/12/2012)

Art. 55. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando - se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile , ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

CAPÍTULO II DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI - o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consentilas; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

VII - o término do prazo notificadorio previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

VIII - o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

IX - a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer

dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: ([*"Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*](#))

I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; ([*Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*](#))

II - o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: ([*"Caput" do inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*](#))

- a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;
- b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;
- c) os juros de mora;
- d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

III - efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; ([*Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*](#))

IV - não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; ([*Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*](#))

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá-los desde que incontestados;

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. ([*Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*](#))

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes. ([*"Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*](#))

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. ([*Alínea com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*](#))

§ 2º Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.256, de 9/1/1996\)](#)

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução. [\("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

§ 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

§ 2º Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.

Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

CAPÍTULO III DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código de Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação, ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido, declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;
- b) ter sido justa a recusa;
- c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;
- d) não ter sido o depósito integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvindo a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia.

CAPÍTULO IV DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: *("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)*

I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II - ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: *("Caput" do inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)*

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; *(Alínea acrescida pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)*

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; *(Alínea acrescida pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)*

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

IV - na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento; *(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009)*

V - o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

§ 1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

§ 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 70. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

CAPÍTULO V DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V - indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;

II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluía a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;

III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;

IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

§ 1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

§ 2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida.

§ 3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado.

§ 4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

§ 5º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato renovando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

Art. 73. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação. (*"Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

§ 1º (*VETADO na Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

§ 2º (*VETADO na Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

§ 3º (*VETADO na Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

Art. 75. Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76. Não se aplicam as disposições desta Lei aos processos em curso.

Art. 77. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

Art. 78. As locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação.

Parágrafo único. Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta Lei.

Art. 79. No que for omissa esta Lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 80. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 81. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167.
II -
16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência."

"Art. 169.
.....
III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador."

Art. 82. O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

"Art. 3º
.....
VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação."

Art. 83. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 fica acrescido o seguinte § 4º:

"Art. 24.
.....
§ 4º Nas decisões da assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não compareça."

Art. 84. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta Lei.

Art. 85. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto a preço, periodicidade e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:

I - dos imóveis novos, com habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta Lei;

II - dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta Lei.

Art. 86. O art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado."

Art. 87. (VETADO)

Art. 88. (VETADO).

Art. 89. Esta lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 90. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente:

I - o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934;

II - a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;

III - a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;

IV - a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;

V - a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;

VI - a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986;

VII - a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987; e

VIII - a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991.

Brasília, 18 de outubro de 1991; 170º da Independência e 103º da República.

FERNANDO COLLOR

Jarbas Passarinho



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Centro de Documentação e Informação

LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021

Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

CAPÍTULO I **DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO DESTA LEI**

Art. 1º Esta Lei estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, e abrange:

I - os órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário da União, dos Estados e do Distrito Federal e os órgãos do Poder Legislativo dos Municípios, quando no desempenho de função administrativa;

II - os fundos especiais e as demais entidades controladas direta ou indiretamente pela Administração Pública.

§ 1º Não são abrangidas por esta Lei as empresas públicas, as sociedades de economia mista e as suas subsidiárias, regidas pela Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, ressalvado o disposto no art. 178 desta Lei.

§ 2º As contratações realizadas no âmbito das repartições públicas sediadas no exterior obedecerão às peculiaridades locais e aos princípios básicos estabelecidos nesta Lei, na forma de regulamentação específica a ser editada por ministro de Estado.

§ 3º Nas licitações e contratações que envolvam recursos provenientes de empréstimo ou doação oriundos de agência oficial de cooperação estrangeira ou de organismo financeiro de que o Brasil seja parte, podem ser admitidas:

I - condições decorrentes de acordos internacionais aprovados pelo Congresso Nacional e ratificados pelo Presidente da República;

II - condições peculiares à seleção e à contratação constantes de normas e procedimentos das agências ou dos organismos, desde que:

- a) sejam exigidas para a obtenção do empréstimo ou doação;
- b) não conflitem com os princípios constitucionais em vigor;

c) sejam indicadas no respectivo contrato de empréstimo ou doação e tenham sido objeto de parecer favorável do órgão jurídico do contratante do financiamento previamente à celebração do referido contrato;

d) (VETADO).

§ 4º A documentação encaminhada ao Senado Federal para autorização do empréstimo de que trata o § 3º deste artigo deverá fazer referência às condições contratuais que incidam na hipótese do referido parágrafo.

§ 5º As contratações relativas à gestão, direta e indireta, das reservas internacionais do País, inclusive as de serviços conexos ou acessórios a essa atividade, serão disciplinadas em ato normativo próprio do Banco Central do Brasil, assegurada a observância dos princípios estabelecidos no *caput* do art. 37 da Constituição Federal.

Art. 2º Esta Lei aplica-se a:

I - alienação e concessão de direito real de uso de bens;

II - compra, inclusive por encomenda;

III - locação;

IV - concessão e permissão de uso de bens públicos;

V - prestação de serviços, inclusive os técnico-profissionais especializados;

VI - obras e serviços de arquitetura e engenharia;

VII - contratações de tecnologia da informação e de comunicação.

Art. 3º Não se subordinam ao regime desta Lei:

I - contratos que tenham por objeto operação de crédito, interno ou externo, e gestão de dívida pública, incluídas as contratações de agente financeiro e a concessão de garantia relacionadas a esses contratos;

II - contratações sujeitas a normas previstas em legislação própria.

Art. 4º Aplicam-se às licitações e contratos disciplinados por esta Lei as disposições constantes dos arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

§ 1º As disposições a que se refere o *caput* deste artigo não são aplicadas:

I - no caso de licitação para aquisição de bens ou contratação de serviços em geral, ao item cujo valor estimado for superior à receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte;

II - no caso de contratação de obras e serviços de engenharia, às licitações cujo valor estimado for superior à receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte.

§ 2º A obtenção de benefícios a que se refere o *caput* deste artigo fica limitada às microempresas e às empresas de pequeno porte que, no ano-calendário de realização da licitação, ainda não tenham celebrado contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte, devendo o órgão ou entidade exigir do licitante declaração de observância desse limite na licitação.

§ 3º Nas contratações com prazo de vigência superior a 1 (um) ano, será considerado o valor anual do contrato na aplicação dos limites previstos nos §§ 1º e 2º deste artigo.

CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS

Art. 5º Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).

CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

I - órgão: unidade de atuação integrante da estrutura da Administração Pública;

II - entidade: unidade de atuação dotada de personalidade jurídica;

III - Administração Pública: administração direta e indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, inclusive as entidades com personalidade jurídica de direito privado sob controle do poder público e as fundações por ele instituídas ou mantidas;

IV - Administração: órgão ou entidade por meio do qual a Administração Pública atua;

V - agente público: indivíduo que, em virtude de eleição, nomeação, designação, contratação ou qualquer outra forma de investidura ou vínculo, exerce mandato, cargo, emprego ou função em pessoa jurídica integrante da Administração Pública;

VI - autoridade: agente público dotado de poder de decisão;

VII - contratante: pessoa jurídica integrante da Administração Pública responsável pela contratação;

VIII - contratado: pessoa física ou jurídica, ou consórcio de pessoas jurídicas, signatária de contrato com a Administração;

IX - licitante: pessoa física ou jurídica, ou consórcio de pessoas jurídicas, que participa ou manifesta a intenção de participar de processo licitatório, sendo-lhe equiparável, para os fins desta Lei, o fornecedor ou o prestador de serviço que, em atendimento à solicitação da Administração, oferece proposta;

X - compra: aquisição remunerada de bens para fornecimento de uma só vez ou parceladamente, considerada imediata aquela com prazo de entrega de até 30 (trinta) dias da ordem de fornecimento;

XI - serviço: atividade ou conjunto de atividades destinadas a obter determinada utilidade, intelectual ou material, de interesse da Administração;

XII - obra: toda atividade estabelecida, por força de lei, como privativa das profissões de arquiteto e engenheiro que implica intervenção no meio ambiente por meio de um conjunto harmônico de ações que, agregadas, formam um todo que inova o espaço físico da natureza ou acarreta alteração substancial das características originais de bem imóvel;

XIII - bens e serviços comuns: aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado;

XIV - bens e serviços especiais: aqueles que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não podem ser descritos na forma do inciso XIII do *caput* deste artigo, exigida justificativa prévia do contratante;

XV - serviços e fornecimentos contínuos: serviços contratados e compras realizadas pela Administração Pública para a manutenção da atividade administrativa, decorrentes de necessidades permanentes ou prolongadas;

XVI - serviços contínuos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra: aqueles cujo modelo de execução contratual exige, entre outros requisitos, que:

a) os empregados do contratado fiquem à disposição nas dependências do contratante para a prestação dos serviços;

b) o contratado não compartilhe os recursos humanos e materiais disponíveis de uma contratação para execução simultânea de outros contratos;

c) o contratado possibilite a fiscalização pelo contratante quanto à distribuição, controle e supervisão dos recursos humanos alocados aos seus contratos;

XVII - serviços não contínuos ou contratados por escopo: aqueles que impõem ao contratado o dever de realizar a prestação de um serviço específico em período predeterminado, podendo ser prorrogado, desde que justificadamente, pelo prazo necessário à conclusão do objeto;

XVIII - serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual: aqueles realizados em trabalhos relativos a:

a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos e projetos executivos;

b) pareceres, perícias e avaliações em geral;

c) assessorias e consultorias técnicas e auditorias financeiras e tributárias;

d) fiscalização, supervisão e gerenciamento de obras e serviços;

e) patrocínio ou defesa de causas judiciais e administrativas;

f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;

g) restauração de obras de arte e de bens de valor histórico;

h) controles de qualidade e tecnológico, análises, testes e ensaios de campo e laboratoriais, instrumentação e monitoramento de parâmetros específicos de obras e do meio ambiente e demais serviços de engenharia que se enquadrem na definição deste inciso;

XIX - notória especialização: qualidade de profissional ou de empresa cujo conceito, no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, permite inferir que o seu trabalho é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato;

XX - estudo técnico preliminar: documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação;

XXI - serviço de engenharia: toda atividade ou conjunto de atividades destinadas a obter determinada utilidade, intelectual ou material, de interesse para a Administração e que, não enquadradas no conceito de obra a que se refere o inciso XII do *caput* deste artigo, são estabelecidas, por força de lei, como privativas das profissões de arquiteto e engenheiro ou de técnicos especializados, que compreendem:

a) serviço comum de engenharia: todo serviço de engenharia que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens;

b) serviço especial de engenharia: aquele que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não pode se enquadrar na definição constante da alínea "a" deste inciso;

XXII - obras, serviços e fornecimentos de grande vulto: aqueles cujo valor estimado supera R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais); [Vide Decreto nº 12.807, de 29/12/2025](#)

XXIII - termo de referência: documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos:

- a) definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação;
- b) fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas;
- c) descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto;
- d) requisitos da contratação;
- e) modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento;
- f) modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade;
- g) critérios de medição e de pagamento;
- h) forma e critérios de seleção do fornecedor;
- i) estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado;
- j) adequação orçamentária;

XXIV - anteprojeto: peça técnica com todos os subsídios necessários à elaboração do projeto básico, que deve conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) demonstração e justificativa do programa de necessidades, avaliação de demanda do público-alvo, motivação técnico-econômico-social do empreendimento, visão global dos investimentos e definições relacionadas ao nível de serviço desejado;
- b) condições de solidez, de segurança e de durabilidade;
- c) prazo de entrega;
- d) estética do projeto arquitetônico, traçado geométrico e/ou projeto da área de influência, quando cabível;
- e) parâmetros de adequação ao interesse público, de economia na utilização, de facilidade na execução, de impacto ambiental e de acessibilidade;
- f) proposta de concepção da obra ou do serviço de engenharia;
- g) projetos anteriores ou estudos preliminares que embasaram a concepção proposta;
- h) levantamento topográfico e cadastral;
- i) pareceres de sondagem;
- j) memorial descritivo dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais de construção, de forma a estabelecer padrões mínimos para a contratação;

XXV - projeto básico: conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra ou o serviço, ou o complexo de obras ou de serviços objeto da licitação, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegure a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução, devendo conter os seguintes elementos:

a) levantamentos topográficos e cadastrais, sondagens e ensaios geotécnicos, ensaios e análises laboratoriais, estudos socioambientais e demais dados e levantamentos necessários para execução da solução escolhida;

b) soluções técnicas globais e localizadas, suficientemente detalhadas, de forma a evitar, por ocasião da elaboração do projeto executivo e da realização das obras e montagem, a necessidade de reformulações ou variantes quanto à qualidade, ao preço e ao prazo inicialmente definidos;

c) identificação dos tipos de serviços a executar e dos materiais e equipamentos a incorporar à obra, bem como das suas especificações, de modo a assegurar os melhores resultados para o empreendimento e a segurança executiva na utilização do objeto, para os fins a que se destina, considerados os riscos e os perigos identificáveis, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;

d) informações que possibilitem o estudo e a definição de métodos construtivos, de instalações provisórias e de condições organizacionais para a obra, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;

e) subsídios para montagem do plano de licitação e gestão da obra, compreendidos a sua programação, a estratégia de suprimentos, as normas de fiscalização e outros dados necessários em cada caso;

f) orçamento detalhado do custo global da obra, fundamentado em quantitativos de serviços e fornecimentos propriamente avaliados, obrigatório exclusivamente para os regimes de execução previstos nos incisos I, II, III, IV e VII do *caput* do art. 46 desta Lei;

XXVI - projeto executivo: conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, com o detalhamento das soluções previstas no projeto básico, a identificação de serviços, de materiais e de equipamentos a serem incorporados à obra, bem como suas especificações técnicas, de acordo com as normas técnicas pertinentes;

XXVII - matriz de riscos: cláusula contratual definidora de riscos e de responsabilidades entre as partes e caracterizadora do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, em termos de ônus financeiro decorrente de eventos supervenientes à contratação, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) listagem de possíveis eventos supervenientes à assinatura do contrato que possam causar impacto em seu equilíbrio econômico-financeiro e previsão de eventual necessidade de prolação de termo aditivo por ocasião de sua ocorrência;

b) no caso de obrigações de resultado, estabelecimento das frações do objeto com relação às quais haverá liberdade para os contratados inovarem em soluções metodológicas ou tecnológicas, em termos de modificação das soluções previamente delineadas no anteprojeto ou no projeto básico;

c) no caso de obrigações de meio, estabelecimento preciso das frações do objeto com relação às quais não haverá liberdade para os contratados inovarem em soluções metodológicas ou tecnológicas, devendo haver obrigação de aderência entre a execução e a solução predefinida no anteprojeto ou no projeto básico, consideradas as características do regime de execução no caso de obras e serviços de engenharia;

XXVIII - empreitada por preço unitário: contratação da execução da obra ou do serviço por preço certo de unidades determinadas;

XXIX - empreitada por preço global: contratação da execução da obra ou do serviço por preço certo e total;

XXX - empreitada integral: contratação de empreendimento em sua integralidade, compreendida a totalidade das etapas de obras, serviços e instalações necessárias, sob inteira

responsabilidade do contratado até sua entrega ao contratante em condições de entrada em operação, com características adequadas às finalidades para as quais foi contratado e atendidos os requisitos técnicos e legais para sua utilização com segurança estrutural e operacional;

XXXI - contratação por tarefa: regime de contratação de mão de obra para pequenos trabalhos por preço certo, com ou sem fornecimento de materiais;

XXXII - contratação integrada: regime de contratação de obras e serviços de engenharia em que o contratado é responsável por elaborar e desenvolver os projetos básico e executivo, executar obras e serviços de engenharia, fornecer bens ou prestar serviços especiais e realizar montagem, teste, pré-operação e as demais operações necessárias e suficientes para a entrega final do objeto;

XXXIII - contratação semi-integrada: regime de contratação de obras e serviços de engenharia em que o contratado é responsável por elaborar e desenvolver o projeto executivo, executar obras e serviços de engenharia, fornecer bens ou prestar serviços especiais e realizar montagem, teste, pré-operação e as demais operações necessárias e suficientes para a entrega final do objeto;

XXXIV - fornecimento e prestação de serviço associado: regime de contratação em que, além do fornecimento do objeto, o contratado responsabiliza-se por sua operação, manutenção ou ambas, por tempo determinado;

XXXV - licitação internacional: licitação processada em território nacional na qual é admitida a participação de licitantes estrangeiros, com a possibilidade de cotação de preços em moeda estrangeira, ou licitação na qual o objeto contratual pode ou deve ser executado no todo ou em parte em território estrangeiro;

XXXVI - serviço nacional: serviço prestado em território nacional, nas condições estabelecidas pelo Poder Executivo federal;

XXXVII - produto manufaturado nacional: produto manufaturado produzido no território nacional de acordo com o processo produtivo básico ou com as regras de origem estabelecidas pelo Poder Executivo federal;

XXXVIII - concorrência: modalidade de licitação para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia, cujo critério de julgamento poderá ser:

- a) menor preço;
- b) melhor técnica ou conteúdo artístico;
- c) técnica e preço;
- d) maior retorno econômico;
- e) maior desconto;

XXXIX - concurso: modalidade de licitação para escolha de trabalho técnico, científico ou artístico, cujo critério de julgamento será o de melhor técnica ou conteúdo artístico, e para concessão de prêmio ou remuneração ao vencedor;

XL - leilão: modalidade de licitação para alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos a quem oferecer o maior lance;

XLI - pregão: modalidade de licitação obrigatória para aquisição de bens e serviços comuns, cujo critério de julgamento poderá ser o de menor preço ou o de maior desconto;

XLII - diálogo competitivo: modalidade de licitação para contratação de obras, serviços e compras em que a Administração Pública realiza diálogos com licitantes previamente selecionados mediante critérios objetivos, com o intuito de desenvolver uma ou mais alternativas capazes de atender às suas necessidades, devendo os licitantes apresentar proposta final após o encerramento dos diálogos;

XLIII - credenciamento: processo administrativo de chamamento público em que a Administração Pública convoca interessados em prestar serviços ou fornecer bens para que, preenchidos os requisitos necessários, se credenciem no órgão ou na entidade para executar o objeto quando convocados;

XLIV - pré-qualificação: procedimento seletivo prévio à licitação, convocado por meio de edital, destinado à análise das condições de habilitação, total ou parcial, dos interessados ou do objeto;

XLV - sistema de registro de preços: conjunto de procedimentos para realização, mediante contratação direta ou licitação nas modalidades pregão ou concorrência, de registro formal de preços relativos a prestação de serviços, a obras e a aquisição e locação de bens para contratações futuras;

XLVI - ata de registro de preços: documento vinculativo e obrigacional, com característica de compromisso para futura contratação, no qual são registrados o objeto, os preços, os fornecedores, os órgãos participantes e as condições a serem praticadas, conforme as disposições contidas no edital da licitação, no aviso ou instrumento de contratação direta e nas propostas apresentadas;

XLVII - órgão ou entidade gerenciadora: órgão ou entidade da Administração Pública responsável pela condução do conjunto de procedimentos para registro de preços e pelo gerenciamento da ata de registro de preços dele decorrente;

XLVIII - órgão ou entidade participante: órgão ou entidade da Administração Pública que participa dos procedimentos iniciais da contratação para registro de preços e integra a ata de registro de preços;

XLIX - órgão ou entidade não participante: órgão ou entidade da Administração Pública que não participa dos procedimentos iniciais da licitação para registro de preços e não integra a ata de registro de preços;

L - comissão de contratação: conjunto de agentes públicos indicados pela Administração, em caráter permanente ou especial, com a função de receber, examinar e julgar documentos relativos às licitações e aos procedimentos auxiliares;

LI - catálogo eletrônico de padronização de compras, serviços e obras: sistema informatizado, de gerenciamento centralizado e com indicação de preços, destinado a permitir a padronização de itens a serem adquiridos pela Administração Pública e que estarão disponíveis para a licitação;

LII - sítio eletrônico oficial: sítio da internet, certificado digitalmente por autoridade certificadora, no qual o ente federativo divulga de forma centralizada as informações e os serviços de governo digital dos seus órgãos e entidades;

LIII - contrato de eficiência: contrato cujo objeto é a prestação de serviços, que pode incluir a realização de obras e o fornecimento de bens, com o objetivo de proporcionar economia ao contratante, na forma de redução de despesas correntes, remunerado o contratado com base em percentual da economia gerada;

LIV - seguro-garantia: seguro que garante o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo contratado;

LV - produtos para pesquisa e desenvolvimento: bens, insumos, serviços e obras necessários para atividade de pesquisa científica e tecnológica, desenvolvimento de tecnologia ou inovação tecnológica, discriminados em projeto de pesquisa;

LVI - sobrepreço: preço orçado para licitação ou contratado em valor expressivamente superior aos preços referenciais de mercado, seja de apenas 1 (um) item, se a licitação ou a contratação for por preços unitários de serviço, seja do valor global do objeto, se a

licitação ou a contratação for por tarefa, empreitada por preço global ou empreitada integral, semi-integrada ou integrada;

LVII - superfaturamento: dano provocado ao patrimônio da Administração, caracterizado, entre outras situações, por:

- a) medição de quantidades superiores às efetivamente executadas ou fornecidas;
- b) deficiência na execução de obras e de serviços de engenharia que resulte em diminuição da sua qualidade, vida útil ou segurança;
- c) alterações no orçamento de obras e de serviços de engenharia que causem desequilíbrio econômico-financeiro do contrato em favor do contratado;
- d) outras alterações de cláusulas financeiras que gerem recebimentos contratuais antecipados, distorção do cronograma físico-financeiro, prorrogação injustificada do prazo contratual com custos adicionais para a Administração ou reajuste irregular de preços;

LVIII - reajustamento em sentido estrito: forma de manutenção do equilíbrio econômico-financeiro de contrato consistente na aplicação do índice de correção monetária previsto no contrato, que deve retratar a variação efetiva do custo de produção, admitida a adoção de índices específicos ou setoriais;

LIX - repactuação: forma de manutenção do equilíbrio econômico-financeiro de contrato utilizada para serviços contínuos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, por meio da análise da variação dos custos contratuais, devendo estar prevista no edital com data vinculada à apresentação das propostas, para os custos decorrentes do mercado, e com data vinculada ao acordo, à convenção coletiva ou ao dissídio coletivo ao qual o orçamento esteja vinculado, para os custos decorrentes da mão de obra;

LX - agente de contratação: pessoa designada pela autoridade competente, entre servidores efetivos ou empregados públicos dos quadros permanentes da Administração Pública, para tomar decisões, acompanhar o trâmite da licitação, dar impulso ao procedimento licitatório e executar quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento do certame até a homologação.

CAPÍTULO IV DOS AGENTES PÚBLICOS

Art. 7º Caberá à autoridade máxima do órgão ou da entidade, ou a quem as normas de organização administrativa indicarem, promover gestão por competências e designar agentes públicos para o desempenho das funções essenciais à execução desta Lei que preencham os seguintes requisitos:

I - sejam, preferencialmente, servidor efetivo ou empregado público dos quadros permanentes da Administração Pública;

II - tenham atribuições relacionadas a licitações e contratos ou possuam formação compatível ou qualificação atestada por certificação profissional emitida por escola de governo criada e mantida pelo poder público; e

III - não sejam cônjuge ou companheiro de licitantes ou contratados habituais da Administração nem tenham com eles vínculo de parentesco, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, ou de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista e civil.

§ 1º A autoridade referida no *caput* deste artigo deverá observar o princípio da segregação de funções, vedada a designação do mesmo agente público para atuação simultânea em funções mais suscetíveis a riscos, de modo a reduzir a possibilidade de ocultação de erros e de ocorrência de fraudes na respectiva contratação.

§ 2º O disposto no *caput* e no § 1º deste artigo, inclusive os requisitos estabelecidos, também se aplica aos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração.

Art. 8º A licitação será conduzida por agente de contratação, pessoa designada pela autoridade competente, entre servidores efetivos ou empregados públicos dos quadros permanentes da Administração Pública, para tomar decisões, acompanhar o trâmite da licitação, dar impulso ao procedimento licitatório e executar quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento do certame até a homologação.

§ 1º O agente de contratação será auxiliado por equipe de apoio e responderá individualmente pelos atos que praticar, salvo quando induzido a erro pela atuação da equipe.

§ 2º Em licitação que envolva bens ou serviços especiais, desde que observados os requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei, o agente de contratação poderá ser substituído por comissão de contratação formada por, no mínimo, 3 (três) membros, que responderão solidariamente por todos os atos praticados pela comissão, ressalvado o membro que expressar posição individual divergente fundamentada e registrada em ata lavrada na reunião em que houver sido tomada a decisão.

§ 3º As regras relativas à atuação do agente de contratação e da equipe de apoio, ao funcionamento da comissão de contratação e à atuação de fiscais e gestores de contratos de que trata esta Lei serão estabelecidas em regulamento, e deverá ser prevista a possibilidade de eles contarem com o apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno para o desempenho das funções essenciais à execução do disposto nesta Lei.

§ 4º Em licitação que envolva bens ou serviços especiais cujo objeto não seja rotineiramente contratado pela Administração, poderá ser contratado, por prazo determinado, serviço de empresa ou de profissional especializado para assessorar os agentes públicos responsáveis pela condução da licitação.

§ 5º Em licitação na modalidade pregão, o agente responsável pela condução do certame será designado pregoeiro.

Art. 9º É vedado ao agente público designado para atuar na área de licitações e contratos, ressalvados os casos previstos em lei:

I - admitir, prever, incluir ou tolerar, nos atos que praticar, situações que:

a) comprometam, restrinjam ou frustrem o caráter competitivo do processo licitatório, inclusive nos casos de participação de sociedades cooperativas;

b) estabeleçam preferências ou distinções em razão da naturalidade, da sede ou do domicílio dos licitantes;

c) sejam impertinentes ou irrelevantes para o objeto específico do contrato;

II - estabelecer tratamento diferenciado de natureza comercial, legal, trabalhista, previdenciária ou qualquer outra entre empresas brasileiras e estrangeiras, inclusive no que se refere a moeda, modalidade e local de pagamento, mesmo quando envolvido financiamento de agência internacional;

III - opor resistência injustificada ao andamento dos processos e, indevidamente, retardar ou deixar de praticar ato de ofício, ou praticá-lo contra disposição expressa em lei.

§ 1º Não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação ou da execução do contrato agente público de órgão ou entidade licitante ou contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria.

§ 2º As vedações de que trata este artigo estendem-se a terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica.

Art. 10. Se as autoridades competentes e os servidores públicos que tiverem participado dos procedimentos relacionados às licitações e aos contratos de que trata esta Lei precisarem defender-se nas esferas administrativa, controladora ou judicial em razão de ato praticado com estrita observância de orientação constante em parecer jurídico elaborado na forma do § 1º do art. 53 desta Lei, a advocacia pública promoverá, a critério do agente público, sua representação judicial ou extrajudicial.

§ 1º Não se aplica o disposto no *caput* deste artigo quando:

I - (VETADO);

II - provas da prática de atos ilícitos dolosos constarem nos autos do processo administrativo ou judicial.

§ 2º Aplica-se o disposto no *caput* deste artigo inclusive na hipótese de o agente público não mais ocupar o cargo, emprego ou função em que foi praticado o ato questionado.

TÍTULO II DAS LICITAÇÕES

CAPÍTULO I DO PROCESSO LICITATÓRIO

Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos:

I - assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto;

II - assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição;

III - evitar contratações com sobrepreço ou com preços manifestamente inexequíveis e superfaturamento na execução dos contratos;

IV - incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável.

Parágrafo único. A alta administração do órgão ou entidade é responsável pela governança das contratações e deve implementar processos e estruturas, inclusive de gestão de riscos e controles internos, para avaliar, direcionar e monitorar os processos licitatórios e os respectivos contratos, com o intuito de alcançar os objetivos estabelecidos no *caput* deste artigo, promover um ambiente íntegro e confiável, assegurar o alinhamento das contratações ao planejamento estratégico e às leis orçamentárias e promover eficiência, efetividade e eficácia em suas contratações.

Art. 12. No processo licitatório, observar-se-á o seguinte:

I - os documentos serão produzidos por escrito, com data e local de sua realização e assinatura dos responsáveis;

II - os valores, os preços e os custos utilizados terão como expressão monetária a moeda corrente nacional, ressalvado o disposto no art. 52 desta Lei;

III - o desatendimento de exigências meramente formais que não comprometam a aferição da qualificação do licitante ou a compreensão do conteúdo de sua proposta não importará seu afastamento da licitação ou a invalidação do processo;

IV - a prova de autenticidade de cópia de documento público ou particular poderá ser feita perante agente da Administração, mediante apresentação de original ou de declaração de autenticidade por advogado, sob sua responsabilidade pessoal;

V - o reconhecimento de firma somente será exigido quando houver dúvida de autenticidade, salvo imposição legal;

VI - os atos serão preferencialmente digitais, de forma a permitir que sejam produzidos, comunicados, armazenados e validados por meio eletrônico;

VII - a partir de documentos de formalização de demandas, os órgãos responsáveis pelo planejamento de cada ente federativo poderão, na forma de regulamento, elaborar plano de contratações anual, com o objetivo de racionalizar as contratações dos órgãos e entidades sob sua competência, garantir o alinhamento com o seu planejamento estratégico e subsidiar a elaboração das respectivas leis orçamentárias.

§ 1º O plano de contratações anual de que trata o inciso VII do *caput* deste artigo deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial e será observado pelo ente federativo na realização de licitações e na execução dos contratos.

§ 2º É permitida a identificação e assinatura digital por pessoa física ou jurídica em meio eletrônico, mediante certificado digital emitido em âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil).

Art. 13. Os atos praticados no processo licitatório são públicos, ressalvadas as hipóteses de informações cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado, na forma da lei.

Parágrafo único. A publicidade será diferida:

I - quanto ao conteúdo das propostas, até a respectiva abertura;

II - quanto ao orçamento da Administração, nos termos do art. 24 desta Lei.

Art. 14. Não poderão disputar licitação ou participar da execução de contrato, direta ou indiretamente:

I - autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;

II - empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;

III - pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

IV - aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue 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, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação;

V - empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;

VI - pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho

infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

§ 1º O impedimento de que trata o inciso III do *caput* deste artigo será também aplicado ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante.

§ 2º A critério da Administração e exclusivamente a seu serviço, o autor dos projetos e a empresa a que se referem os incisos I e II do *caput* deste artigo poderão participar no apoio das atividades de planejamento da contratação, de execução da licitação ou de gestão do contrato, desde que sob supervisão exclusiva de agentes públicos do órgão ou entidade.

§ 3º Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico.

§ 4º O disposto neste artigo não impede a licitação ou a contratação de obra ou serviço que inclua como encargo do contratado a elaboração do projeto básico e do projeto executivo, nas contratações integradas, e do projeto executivo, nos demais regimes de execução.

§ 5º Em licitações e contratações realizadas no âmbito de projetos e programas parcialmente financiados por agência oficial de cooperação estrangeira ou por organismo financeiro internacional com recursos do financiamento ou da contrapartida nacional, não poderá participar pessoa física ou jurídica que integre o rol de pessoas sancionadas por essas entidades ou que seja declarada inidônea nos termos desta Lei.

Art. 15. Salvo vedação devidamente justificada no processo licitatório, pessoa jurídica poderá participar de licitação em consórcio, observadas as seguintes normas:

I - comprovação de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados;

II - indicação da empresa líder do consórcio, que será responsável por sua representação perante a Administração;

III - admissão, para efeito de habilitação técnica, do somatório dos quantitativos de cada consorciado e, para efeito de habilitação econômico-financeira, do somatório dos valores de cada consorciado;

IV - impedimento de a empresa consorciada participar, na mesma licitação, de mais de um consórcio ou de forma isolada;

V - responsabilidade solidária dos integrantes pelos atos praticados em consórcio, tanto na fase de licitação quanto na de execução do contrato.

§ 1º O edital deverá estabelecer para o consórcio acréscimo de 10% (dez por cento) a 30% (trinta por cento) sobre o valor exigido de licitante individual para a habilitação econômico-financeira, salvo justificação.

§ 2º O acréscimo previsto no § 1º deste artigo não se aplica aos consórcios compostos, em sua totalidade, de microempresas e pequenas empresas, assim definidas em lei.

§ 3º O licitante vencedor é obrigado a promover, antes da celebração do contrato, a constituição e o registro do consórcio, nos termos do compromisso referido no inciso I do *caput* deste artigo.

§ 4º Desde que haja justificativa técnica aprovada pela autoridade competente, o edital de licitação poderá estabelecer limite máximo para o número de empresas consorciadas.

§ 5º A substituição de consorciado deverá ser expressamente autorizada pelo órgão ou entidade contratante e condicionada à comprovação de que a nova empresa do consórcio possui,

no mínimo, os mesmos quantitativos para efeito de habilitação técnica e os mesmos valores para efeito de qualificação econômico-financeira apresentados pela empresa substituída para fins de habilitação do consórcio no processo licitatório que originou o contrato.

Art. 16. Os profissionais organizados sob a forma de cooperativa poderão participar de licitação quando:

I - a constituição e o funcionamento da cooperativa observarem as regras estabelecidas na legislação aplicável, em especial a Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, a Lei nº 12.690, de 19 de julho de 2012, e a Lei Complementar nº 130, de 17 de abril de 2009;

II - a cooperativa apresentar demonstrativo de atuação em regime cooperado, com repartição de receitas e despesas entre os cooperados;

III - qualquer cooperado, com igual qualificação, for capaz de executar o objeto contratado, vedado à Administração indicar nominalmente pessoas;

IV - o objeto da licitação referir-se, em se tratando de cooperativas enquadradas na Lei nº 12.690, de 19 de julho de 2012, a serviços especializados constantes do objeto social da cooperativa, a serem executados de forma complementar à sua atuação.

Art. 17. O processo de licitação observará as seguintes fases, em sequência:

I - preparatória;

II - de divulgação do edital de licitação;

III - de apresentação de propostas e lances, quando for o caso;

IV - de julgamento;

V - de habilitação;

VI - recursal;

VII - de homologação.

§ 1º A fase referida no inciso V do *caput* deste artigo poderá, mediante ato motivado com explicitação dos benefícios decorrentes, anteceder as fases referidas nos incisos III e IV do *caput* deste artigo, desde que expressamente previsto no edital de licitação.

§ 2º As licitações serão realizadas preferencialmente sob a forma eletrônica, admitida a utilização da forma presencial, desde que motivada, devendo a sessão pública ser registrada em ata e gravada em áudio e vídeo.

§ 3º Desde que previsto no edital, na fase a que se refere o inciso IV do *caput* deste artigo, o órgão ou entidade licitante poderá, em relação ao licitante provisoriamente vencedor, realizar análise e avaliação da conformidade da proposta, mediante homologação de amostras, exame de conformidade e prova de conceito, entre outros testes de interesse da Administração, de modo a comprovar sua aderência às especificações definidas no termo de referência ou no projeto básico.

§ 4º Nos procedimentos realizados por meio eletrônico, a Administração poderá determinar, como condição de validade e eficácia, que os licitantes pratiquem seus atos em formato eletrônico.

§ 5º Na hipótese excepcional de licitação sob a forma presencial a que refere o § 2º deste artigo, a sessão pública de apresentação de propostas deverá ser gravada em áudio e vídeo, e a gravação será juntada aos autos do processo licitatório depois de seu encerramento.

§ 6º A Administração poderá exigir certificação por organização independente acreditada pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (Inmetro) como condição para aceitação de:

I - estudos, anteprojetos, projetos básicos e projetos executivos;

- II - conclusão de fases ou de objetos de contratos;
- III - material e corpo técnico apresentados por empresa para fins de habilitação.

CAPÍTULO II DA FASE PREPARATÓRIA

Seção I Da Instrução do Processo Licitatório

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do *caput* do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

I - a descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido;

II - a definição do objeto para o atendimento da necessidade, por meio de termo de referência, anteprojeto, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso;

III - a definição das condições de execução e pagamento, das garantias exigidas e ofertadas e das condições de recebimento;

IV - o orçamento estimado, com as composições dos preços utilizados para sua formação;

V - a elaboração do edital de licitação;

VI - a elaboração de minuta de contrato, quando necessária, que constará obrigatoriamente como anexo do edital de licitação;

VII - o regime de fornecimento de bens, de prestação de serviços ou de execução de obras e serviços de engenharia, observados os potenciais de economia de escala;

VIII - a modalidade de licitação, o critério de julgamento, o modo de disputa e a adequação e eficiência da forma de combinação desses parâmetros, para os fins de seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, considerado todo o ciclo de vida do objeto;

IX - a motivação circunstanciada das condições do edital, tais como justificativa de exigências de qualificação técnica, mediante indicação das parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto, e de qualificação econômicofinanceira, justificativa dos critérios de pontuação e julgamento das propostas técnicas, nas licitações com julgamento por melhor técnica ou técnica e preço, e justificativa das regras pertinentes à participação de empresas em consórcio;

X - a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual;

XI - a motivação sobre o momento da divulgação do orçamento da licitação, observado o art. 24 desta Lei.

§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do *caput* deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

III - requisitos da contratação;

IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

§ 2º O estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do § 1º deste artigo e, quando não contemplar os demais elementos previstos no referido parágrafo, apresentar as devidas justificativas.

§ 3º Em se tratando de estudo técnico preliminar para contratação de obras e serviços comuns de engenharia, se demonstrada a inexistência de prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados, a especificação do objeto poderá ser realizada apenas em termo de referência ou em projeto básico, dispensada a elaboração de projetos.

Art. 19. Os órgãos da Administração com competências regulamentares relativas às atividades de administração de materiais, de obras e serviços e de licitações e contratos deverão:

I - instituir instrumentos que permitam, preferencialmente, a centralização dos procedimentos de aquisição e contratação de bens e serviços;

II - criar catálogo eletrônico de padronização de compras, serviços e obras, admitida a adoção do catálogo do Poder Executivo federal por todos os entes federativos;

III - instituir sistema informatizado de acompanhamento de obras, inclusive com recursos de imagem e vídeo;

IV - instituir, com auxílio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno, modelos de minutas de editais, de termos de referência, de contratos padronizados e de outros documentos, admitida a adoção das minutas do Poder Executivo federal por todos os entes federativos;

V - promover a adoção gradativa de tecnologias e processos integrados que permitam a criação, a utilização e a atualização de modelos digitais de obras e serviços de engenharia.

§ 1º O catálogo referido no inciso II do *caput* deste artigo poderá ser utilizado em licitações cujo critério de julgamento seja o de menor preço ou o de maior desconto e conterá toda a documentação e os procedimentos próprios da fase interna de licitações, assim como as especificações dos respectivos objetos, conforme disposto em regulamento.

§ 2º A não utilização do catálogo eletrônico de padronização de que trata o inciso II do *caput* ou dos modelos de minutas de que trata o inciso IV do *caput* deste artigo deverá ser justificada por escrito e anexada ao respectivo processo licitatório.

§ 3º Nas licitações de obras e serviços de engenharia e arquitetura, sempre que adequada ao objeto da licitação, será preferencialmente adotada a Modelagem da Informação da Construção (*Building Information Modelling* - BIM) ou tecnologias e processos integrados similares ou mais avançados que venham a substituí-la.

Art. 20. Os itens de consumo adquiridos para suprir as demandas das estruturas da Administração Pública deverão ser de qualidade comum, não superior à necessária para cumprir as finalidades às quais se destinam, vedada a aquisição de artigos de luxo.

§ 1º Os Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário definirão em regulamento os limites para o enquadramento dos bens de consumo nas categorias comum e luxo.

§ 2º A partir de 180 (cento e oitenta) dias contados da promulgação desta Lei, novas compras de bens de consumo só poderão ser efetivadas com a edição, pela autoridade competente, do regulamento a que se refere o § 1º deste artigo.

§ 3º (VETADO).

Art. 21. A Administração poderá convocar, com antecedência mínima de 8 (oito) dias úteis, audiência pública, presencial ou a distância, na forma eletrônica, sobre licitação que pretenda realizar, com disponibilização prévia de informações pertinentes, inclusive de estudo técnico preliminar e elementos do edital de licitação, e com possibilidade de manifestação de todos os interessados.

Parágrafo único. A Administração também poderá submeter a licitação a prévia consulta pública, mediante a disponibilização de seus elementos a todos os interessados, que poderão formular sugestões no prazo fixado.

Art. 22. O edital poderá contemplar matriz de alocação de riscos entre o contratante e o contratado, hipótese em que o cálculo do valor estimado da contratação poderá considerar taxa de risco compatível com o objeto da licitação e com os riscos atribuídos ao contratado, de acordo com metodologia predefinida pelo ente federativo.

§ 1º A matriz de que trata o *caput* deste artigo deverá promover a alocação eficiente dos riscos de cada contrato e estabelecer a responsabilidade que caiba a cada parte contratante, bem como os mecanismos que afastem a ocorrência do sinistro e mitiguem os seus efeitos, caso este ocorra durante a execução contratual.

§ 2º O contrato deverá refletir a alocação realizada pela matriz de riscos, especialmente quanto:

I - às hipóteses de alteração para o restabelecimento da equação econômicofinanceira do contrato nos casos em que o sinistro seja considerado na matriz de riscos como causa de desequilíbrio não suportada pela parte que pretenda o restabelecimento;

II - à possibilidade de resolução quando o sinistro majorar excessivamente ou impedir a continuidade da execução contratual;

III - à contratação de seguros obrigatórios previamente definidos no contrato, integrado o custo de contratação ao preço ofertado.

§ 3º Quando a contratação se referir a obras e serviços de grande vulto ou forem adotados os regimes de contratação integrada e semi-integrada, o edital obrigatoriamente contemplará matriz de alocação de riscos entre o contratante e o contratado.

§ 4º Nas contratações integradas ou semi-integradas, os riscos decorrentes de fatos supervenientes à contratação associados à escolha da solução de projeto básico pelo contratado deverão ser alocados como de sua responsabilidade na matriz de riscos.

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

§ 1º No processo licitatório para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, conforme regulamento, o valor estimado será definido com base no melhor preço aferido por meio da utilização dos seguintes parâmetros, adotados de forma combinada ou não:

I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente no painel para consulta de preços ou no banco de preços em saúde disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);

II - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

III - utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e hora de acesso;

IV - pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital;

V - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento.

§ 2º No processo licitatório para contratação de obras e serviços de engenharia, conforme regulamento, o valor estimado, acrescido do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência e dos Encargos Sociais (ES) cabíveis, será definido por meio da utilização de parâmetros na seguinte ordem:

I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente do Sistema de Custos Referenciais de Obras (Sicro), para serviços e obras de infraestrutura de transportes, ou do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (Sinapi), para as demais obras e serviços de engenharia;

II - utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e a hora de acesso;

III - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

IV - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento.

§ 3º Nas contratações realizadas por Municípios, Estados e Distrito Federal, desde que não envolvam recursos da União, o valor previamente estimado da contratação, a que se refere o *caput* deste artigo, poderá ser definido por meio da utilização de outros sistemas de custos adotados pelo respectivo ente federativo.

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

§ 5º No processo licitatório para contratação de obras e serviços de engenharia sob os regimes de contratação integrada ou semi-integrada, o valor estimado da contratação será calculado nos termos do § 2º deste artigo, acrescido ou não de parcela referente à remuneração do risco, e, sempre que necessário e o anteprojeto o permitir, a estimativa de preço será baseada em orçamento sintético, balizado em sistema de custo definido no inciso I do § 2º deste artigo, devendo a utilização de metodologia expedita ou paramétrica e de avaliação aproximada baseada em outras contratações similares ser reservada às frações do empreendimento não suficientemente detalhadas no anteprojeto.

§ 6º Na hipótese do § 5º deste artigo, será exigido dos licitantes ou contratados, no orçamento que compuser suas respectivas propostas, no mínimo, o mesmo nível de detalhamento do orçamento sintético referido no mencionado parágrafo.

Art. 24. Desde que justificado, o orçamento estimado da contratação poderá ter caráter sigiloso, sem prejuízo da divulgação do detalhamento dos quantitativos e das demais informações necessárias para a elaboração das propostas, e, nesse caso:

I - o sigilo não prevalecerá para os órgãos de controle interno e externo;

II - (VETADO).

Parágrafo único. Na hipótese de licitação em que for adotado o critério de julgamento por maior desconto, o preço estimado ou o máximo aceitável constará do edital da licitação.

Art. 25. O edital deverá conter o objeto da licitação e as regras relativas à convocação, ao julgamento, à habilitação, aos recursos e às penalidades da licitação, à fiscalização e à gestão do contrato, à entrega do objeto e às condições de pagamento.

§ 1º Sempre que o objeto permitir, a Administração adotará minutas padronizadas de edital e de contrato com cláusulas uniformes.

§ 2º Desde que, conforme demonstrado em estudo técnico preliminar, não sejam causados prejuízos à competitividade do processo licitatório e à eficiência do respectivo contrato, o edital poderá prever a utilização de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas existentes no local da execução, conservação e operação do bem, serviço ou obra.

§ 3º Todos os elementos do edital, incluídos minuta de contrato, termos de referência, anteprojeto, projetos e outros anexos, deverão ser divulgados em sítio eletrônico oficial na mesma data de divulgação do edital, sem necessidade de registro ou de identificação para acesso.

§ 4º Nas contratações de obras, serviços e fornecimentos de grande vulto, o edital deverá prever a obrigatoriedade de implantação de programa de integridade pelo licitante vencedor, no prazo de 6 (seis) meses, contado da celebração do contrato, conforme regulamento que disporá sobre as medidas a serem adotadas, a forma de comprovação e as penalidades pelo seu descumprimento.

§ 5º O edital poderá prever a responsabilidade do contratado pela:

I - obtenção do licenciamento ambiental;

II - realização da desapropriação autorizada pelo poder público.

§ 6º Os licenciamentos ambientais de obras e serviços de engenharia licitados e contratados nos termos desta Lei terão prioridade de tramitação nos órgãos e entidades integrantes do Sistema Nacional do Meio Ambiente (Sisnama) e deverão ser orientados pelos princípios da celeridade, da cooperação, da economicidade e da eficiência.

§ 7º Independentemente do prazo de duração do contrato, será obrigatória a previsão no edital de índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado e com a possibilidade de ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com a realidade de mercado dos respectivos insumos.

§ 8º Nas licitações de serviços contínuos, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, o critério de reajustamento será por:

I - reajustamento em sentido estrito, quando não houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante previsão de índices específicos ou setoriais;

II - repactuação, quando houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante demonstração analítica da variação dos custos.

§ 9º O edital poderá, na forma disposta em regulamento, exigir que percentual mínimo da mão de obra responsável pela execução do objeto da contratação seja constituído por:

I - mulheres vítimas de violência doméstica;

II - oriundos ou egressos do sistema prisional.

Art. 26. No processo de licitação, poderá ser estabelecida margem de preferência para:

I - bens manufaturados e serviços nacionais que atendam a normas técnicas brasileiras;

II - bens reciclados, recicláveis ou biodegradáveis, conforme regulamento.

§ 1º A margem de preferência de que trata o *caput* deste artigo:

I - será definida em decisão fundamentada do Poder Executivo federal, no caso do inciso I do *caput* deste artigo;

II - poderá ser de até 10% (dez por cento) sobre o preço dos bens e serviços que não se enquadrem no disposto nos incisos I ou II do *caput* deste artigo;

III - poderá ser estendida a bens manufaturados e serviços originários de Estados Partes do Mercado Comum do Sul (Mercosul), desde que haja reciprocidade com o País prevista em acordo internacional aprovado pelo Congresso Nacional e ratificado pelo Presidente da República.

§ 2º Para os bens manufaturados nacionais e serviços nacionais resultantes de desenvolvimento e inovação tecnológica no País, definidos conforme regulamento do Poder Executivo federal, a margem de preferência a que se refere o *caput* deste artigo poderá ser de até 20% (vinte por cento).

§ 3º (VETADO).

§ 4º (VETADO).

§ 5º A margem de preferência não se aplica aos bens manufaturados nacionais e aos serviços nacionais se a capacidade de produção desses bens ou de prestação desses serviços no País for inferior:

I - à quantidade a ser adquirida ou contratada; ou

II - aos quantitativos fixados em razão do parcelamento do objeto, quando for o caso.

§ 6º Os editais de licitação para a contratação de bens, serviços e obras poderão, mediante prévia justificativa da autoridade competente, exigir que o contratado promova, em favor de órgão ou entidade integrante da Administração Pública ou daqueles por ela indicados a partir de processo isonômico, medidas de compensação comercial, industrial ou tecnológica ou acesso a condições vantajosas de financiamento, cumulativamente ou não, na forma estabelecida pelo Poder Executivo federal.

§ 7º Nas contratações destinadas à implantação, à manutenção e ao aperfeiçoamento dos sistemas de tecnologia de informação e comunicação considerados estratégicos em ato do Poder Executivo federal, a licitação poderá ser restrita a bens e serviços com tecnologia desenvolvida no País produzidos de acordo com o processo produtivo básico de que trata a Lei nº 10.176, de 11 de janeiro de 2001.

Art. 27. Será divulgada, em sítio eletrônico oficial, a cada exercício financeiro, a relação de empresas favorecidas em decorrência do disposto no art. 26 desta Lei, com indicação do volume de recursos destinados a cada uma delas.

Seção II

Das Modalidades de Licitação

Art. 28. São modalidades de licitação:

- I - pregão;
- II - concorrência;
- III - concurso;
- IV - leilão;
- V - diálogo competitivo.

§ 1º Além das modalidades referidas no *caput* deste artigo, a Administração pode servir-se dos procedimentos auxiliares previstos no art. 78 desta Lei.

§ 2º É vedada a criação de outras modalidades de licitação ou, ainda, a combinação daquelas referidas no *caput* deste artigo.

Art. 29. A concorrência e o pregão seguem o rito procedimental comum a que se refere o art. 17 desta Lei, adotando-se o pregão sempre que o objeto possuir padrões de desempenho e qualidade que possam ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

Parágrafo único. O pregão não se aplica às contratações de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual e de obras e serviços de engenharia, exceto os serviços de engenharia de que trata a alínea "a" do inciso XXI do *caput* do art. 6º desta Lei.

Art. 30. O concurso observará as regras e condições previstas em edital, que indicará:

- I - a qualificação exigida dos participantes;
- II - as diretrizes e formas de apresentação do trabalho;
- III - as condições de realização e o prêmio ou remuneração a ser concedida ao vencedor.

Parágrafo único. Nos concursos destinados à elaboração de projeto, o vencedor deverá ceder à Administração Pública, nos termos do art. 93 desta Lei, todos os direitos

patrimoniais relativos ao projeto e autorizar sua execução conforme juízo de conveniência e oportunidade das autoridades competentes.

Art. 31. O leilão poderá ser cometido a leiloeiro oficial ou a servidor designado pela autoridade competente da Administração, e regulamento deverá dispor sobre seus procedimentos operacionais.

§ 1º Se optar pela realização de leilão por intermédio de leiloeiro oficial, a Administração deverá selecioná-lo mediante credenciamento ou licitação na modalidade pregão e adotar o critério de julgamento de maior desconto para as comissões a serem cobradas, utilizados como parâmetro máximo os percentuais definidos na lei que regula a referida profissão e observados os valores dos bens a serem leiloados.

§ 2º O leilão será precedido da divulgação do edital em sítio eletrônico oficial, que conterá:

I - a descrição do bem, com suas características, e, no caso de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros;

II - o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado;

III - a indicação do lugar onde estiverem os móveis, os veículos e os semoventes;

IV - o sítio da internet e o período em que ocorrerá o leilão, salvo se excepcionalmente for realizado sob a forma presencial por comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização;

V - a especificação de eventuais ônus, gravames ou pendências existentes sobre os bens a serem leiloados.

§ 3º Além da divulgação no sítio eletrônico oficial, o edital do leilão será afixado em local de ampla circulação de pessoas na sede da Administração e poderá, ainda, ser divulgado por outros meios necessários para ampliar a publicidade e a competitividade da licitação.

§ 4º O leilão não exigirá registro cadastral prévio, não terá fase de habilitação e deverá ser homologado assim que concluída a fase de lances, superada a fase recursal e efetivado o pagamento pelo licitante vencedor, na forma definida no edital.

Art. 32. A modalidade diálogo competitivo é restrita a contratações em que a Administração:

I - vise a contratar objeto que envolva as seguintes condições:

a) inovação tecnológica ou técnica;

b) impossibilidade de o órgão ou entidade ter sua necessidade satisfeita sem a adaptação de soluções disponíveis no mercado; e

c) impossibilidade de as especificações técnicas serem definidas com precisão suficiente pela Administração;

II - verifique a necessidade de definir e identificar os meios e as alternativas que possam satisfazer suas necessidades, com destaque para os seguintes aspectos:

a) a solução técnica mais adequada;

b) os requisitos técnicos aptos a concretizar a solução já definida;

c) a estrutura jurídica ou financeira do contrato;

III - (VETADO).

§ 1º Na modalidade diálogo competitivo, serão observadas as seguintes disposições:

I - a Administração apresentará, por ocasião da divulgação do edital em sítio eletrônico oficial, suas necessidades e as exigências já definidas e estabelecerá prazo mínimo de 25 (vinte e cinco) dias úteis para manifestação de interesse na participação da licitação;

II - os critérios empregados para pré-seleção dos licitantes deverão ser previstos em edital, e serão admitidos todos os interessados que preencherem os requisitos objetivos estabelecidos;

III - a divulgação de informações de modo discriminatório que possa implicar vantagem para algum licitante será vedada;

IV - a Administração não poderá revelar a outros licitantes as soluções propostas ou as informações sigilosas comunicadas por um licitante sem o seu consentimento;

V - a fase de diálogo poderá ser mantida até que a Administração, em decisão fundamentada, identifique a solução ou as soluções que atendam às suas necessidades;

VI - as reuniões com os licitantes pré-selecionados serão registradas em ata e gravadas mediante utilização de recursos tecnológicos de áudio e vídeo;

VII - o edital poderá prever a realização de fases sucessivas, caso em que cada fase poderá restringir as soluções ou as propostas a serem discutidas;

VIII - a Administração deverá, ao declarar que o diálogo foi concluído, juntar aos autos do processo licitatório os registros e as gravações da fase de diálogo, iniciar a fase competitiva com a divulgação de edital contendo a especificação da solução que atenda às suas necessidades e os critérios objetivos a serem utilizados para seleção da proposta mais vantajosa e abrir prazo, não inferior a 60 (sessenta) dias úteis, para todos os licitantes pré-selecionados na forma do inciso II deste parágrafo apresentarem suas propostas, que deverão conter os elementos necessários para a realização do projeto;

IX - a Administração poderá solicitar esclarecimentos ou ajustes às propostas apresentadas, desde que não impliquem discriminação nem distorçam a concorrência entre as propostas;

X - a Administração definirá a proposta vencedora de acordo com critérios divulgados no início da fase competitiva, assegurada a contratação mais vantajosa como resultado;

XI - o diálogo competitivo será conduzido por comissão de contratação composta de pelo menos 3 (três) servidores efetivos ou empregados públicos pertencentes aos quadros permanentes da Administração, admitida a contratação de profissionais para assessoramento técnico da comissão;

XII - (VETADO).

§ 2º Os profissionais contratados para os fins do inciso XI do § 1º deste artigo assinarão termo de confidencialidade e abster-se-ão de atividades que possam configurar conflito de interesses.

Seção III

Dos Critérios de Julgamento

Art. 33. O julgamento das propostas será realizado de acordo com os seguintes critérios:

I - menor preço;

II - maior desconto;

III - melhor técnica ou conteúdo artístico;

IV - técnica e preço;

V - maior lance, no caso de leilão;

VI - maior retorno econômico.

Art. 34. O julgamento por menor preço ou maior desconto e, quando couber, por técnica e preço considerará o menor dispêndio para a Administração, atendidos os parâmetros mínimos de qualidade definidos no edital de licitação.

§ 1º Os custos indiretos, relacionados com as despesas de manutenção, utilização, reposição, depreciação e impacto ambiental do objeto licitado, entre outros fatores vinculados ao seu ciclo de vida, poderão ser considerados para a definição do menor dispêndio, sempre que objetivamente mensuráveis, conforme disposto em regulamento.

§ 2º O julgamento por maior desconto terá como referência o preço global fixado no edital de licitação, e o desconto será estendido aos eventuais termos aditivos.

Art. 35. O julgamento por melhor técnica ou conteúdo artístico considerará exclusivamente as propostas técnicas ou artísticas apresentadas pelos licitantes, e o edital deverá definir o prêmio ou a remuneração que será atribuída aos vencedores.

Parágrafo único. O critério de julgamento de que trata o *caput* deste artigo poderá ser utilizado para a contratação de projetos e trabalhos de natureza técnica, científica ou artística.

Art. 36. O julgamento por técnica e preço considerará a maior pontuação obtida a partir da ponderação, segundo fatores objetivos previstos no edital, das notas atribuídas aos aspectos de técnica e de preço da proposta.

§ 1º O critério de julgamento de que trata o *caput* deste artigo será escolhido quando estudo técnico preliminar demonstrar que a avaliação e a ponderação da qualidade técnica das propostas que superarem os requisitos mínimos estabelecidos no edital forem relevantes aos fins pretendidos pela Administração nas licitações para contratação de:

I - serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, caso em que o critério de julgamento de técnica e preço deverá ser preferencialmente empregado;

II - serviços majoritariamente dependentes de tecnologia sofisticada e de domínio restrito, conforme atestado por autoridades técnicas de reconhecida qualificação;

III - bens e serviços especiais de tecnologia da informação e de comunicação;

IV - obras e serviços especiais de engenharia;

V - objetos que admitam soluções específicas e alternativas e variações de execução, com repercussões significativas e concretamente mensuráveis sobre sua qualidade, produtividade, rendimento e durabilidade, quando essas soluções e variações puderem ser adotadas à livre escolha dos licitantes, conforme critérios objetivamente definidos no edital de licitação.

§ 2º No julgamento por técnica e preço, deverão ser avaliadas e ponderadas as propostas técnicas e, em seguida, as propostas de preço apresentadas pelos licitantes, na proporção máxima de 70% (setenta por cento) de valoração para a proposta técnica.

§ 3º O desempenho pretérito na execução de contratos com a Administração Pública deverá ser considerado na pontuação técnica, observado o disposto nos §§ 3º e 4º do art. 88 desta Lei e em regulamento.

Art. 37. O julgamento por melhor técnica ou por técnica e preço deverá ser realizado por:

I - verificação da capacitação e da experiência do licitante, comprovadas por meio da apresentação de atestados de obras, produtos ou serviços previamente realizados;

II - atribuição de notas a quesitos de natureza qualitativa por banca designada para esse fim, de acordo com orientações e limites definidos em edital, considerados a demonstração de conhecimento do objeto, a metodologia e o programa de trabalho, a qualificação das equipes técnicas e a relação dos produtos que serão entregues;

III - atribuição de notas por desempenho do licitante em contratações anteriores aferida nos documentos comprobatórios de que trata o § 3º do art. 88 desta Lei e em registro cadastral unificado disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

§ 1º A banca referida no inciso II do *caput* deste artigo terá no mínimo 3 (três) membros e poderá ser composta de:

I - servidores efetivos ou empregados públicos pertencentes aos quadros permanentes da Administração Pública;

II - profissionais contratados por conhecimento técnico, experiência ou renome na avaliação dos quesitos especificados em edital, desde que seus trabalhos sejam supervisionados por profissionais designados conforme o disposto no art. 7º desta Lei.

§ 2º Ressalvados os casos de inexigibilidade de licitação, na licitação para contratação dos serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual previstos nas alíneas "a", "d" e "h" do inciso XVIII do *caput* do art. 6º desta Lei cujo valor estimado da contratação seja superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), o julgamento será por: [\(Vide Decreto nº 12.807, de 29/12/2025\)](#)

I - melhor técnica; ou

II - técnica e preço, na proporção de 70% (setenta por cento) de valoração da proposta técnica. [\(Parágrafo vetado pelo Presidente da República, mantido pelo Congresso Nacional e publicado no DOU de 11/6/2021\)](#)

Art. 38. No julgamento por melhor técnica ou por técnica e preço, a obtenção de pontuação devido à capacitação técnico-profissional exigirá que a execução do respectivo contrato tenha participação direta e pessoal do profissional correspondente.

Art. 39. O julgamento por maior retorno econômico, utilizado exclusivamente para a celebração de contrato de eficiência, considerará a maior economia para a Administração, e a remuneração deverá ser fixada em percentual que incidirá de forma proporcional à economia efetivamente obtida na execução do contrato.

§ 1º Nas licitações que adotarem o critério de julgamento de que trata o *caput* deste artigo, os licitantes apresentarão:

I - proposta de trabalho, que deverá contemplar:

a) as obras, os serviços ou os bens, com os respectivos prazos de realização ou fornecimento;

b) a economia que se estima gerar, expressa em unidade de medida associada à obra, ao bem ou ao serviço e em unidade monetária;

II - proposta de preço, que corresponderá a percentual sobre a economia que se estima gerar durante determinado período, expressa em unidade monetária.

§ 2º O edital de licitação deverá prever parâmetros objetivos de mensuração da economia gerada com a execução do contrato, que servirá de base de cálculo para a remuneração devida ao contratado.

§ 3º Para efeito de julgamento da proposta, o retorno econômico será o resultado da economia que se estima gerar com a execução da proposta de trabalho, deduzida a proposta de preço.

§ 4º Nos casos em que não for gerada a economia prevista no contrato de eficiência:

I - a diferença entre a economia contratada e a efetivamente obtida será descontada da remuneração do contratado;

II - se a diferença entre a economia contratada e a efetivamente obtida for superior ao limite máximo estabelecido no contrato, o contratado sujeitar-se-á, ainda, a outras sanções cabíveis.

Seção IV **Disposições Setoriais**

Subseção I **Das Compras**

Art. 40. O planejamento de compras deverá considerar a expectativa de consumo anual e observar o seguinte:

I - condições de aquisição e pagamento semelhantes às do setor privado;

II - processamento por meio de sistema de registro de preços, quando pertinente;

III - determinação de unidades e quantidades a serem adquiridas em função de consumo e utilização prováveis, cuja estimativa será obtida, sempre que possível, mediante adequadas técnicas quantitativas, admitido o fornecimento contínuo;

IV - condições de guarda e armazenamento que não permitam a deterioração do material;

V - atendimento aos princípios:

a) da padronização, considerada a compatibilidade de especificações estéticas, técnicas ou de desempenho;

b) do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso;

c) da responsabilidade fiscal, mediante a comparação da despesa estimada com a prevista no orçamento.

§ 1º O termo de referência deverá conter os elementos previstos no inciso XXIII do *caput* do art. 6º desta Lei, além das seguintes informações:

I - especificação do produto, preferencialmente conforme catálogo eletrônico de padronização, observados os requisitos de qualidade, rendimento, compatibilidade, durabilidade e segurança;

II - indicação dos locais de entrega dos produtos e das regras para recebimentos provisório e definitivo, quando for o caso;

III - especificação da garantia exigida e das condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso.

§ 2º Na aplicação do princípio do parcelamento, referente às compras, deverão ser considerados:

I - a viabilidade da divisão do objeto em lotes;

II - o aproveitamento das peculiaridades do mercado local, com vistas à economicidade, sempre que possível, desde que atendidos os parâmetros de qualidade; e

III - o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

§ 3º O parcelamento não será adotado quando:

I - a economia de escala, a redução de custos de gestão de contratos ou a maior vantagem na contratação recomendar a compra do item do mesmo fornecedor;

II - o objeto a ser contratado configurar sistema único e integrado e houver a possibilidade de risco ao conjunto do objeto pretendido;

III - o processo de padronização ou de escolha de marca levar a fornecedor exclusivo.

§ 4º Em relação à informação de que trata o inciso III do § 1º deste artigo, desde que fundamentada em estudo técnico preliminar, a Administração poderá exigir que os serviços de manutenção e assistência técnica sejam prestados mediante deslocamento de técnico ou disponibilizados em unidade de prestação de serviços localizada em distância compatível com suas necessidades.

Art. 41. No caso de licitação que envolva o fornecimento de bens, a Administração poderá excepcionalmente:

I - indicar uma ou mais marcas ou modelos, desde que formalmente justificado, nas seguintes hipóteses:

- a) em decorrência da necessidade de padronização do objeto;
- b) em decorrência da necessidade de manter a compatibilidade com plataformas e padrões já adotados pela Administração;
- c) quando determinada marca ou modelo comercializados por mais de um fornecedor forem os únicos capazes de atender às necessidades do contratante;
- d) quando a descrição do objeto a ser licitado puder ser mais bem compreendida pela identificação de determinada marca ou determinado modelo aptos a servir apenas como referência;

II - exigir amostra ou prova de conceito do bem no procedimento de préqualificação permanente, na fase de julgamento das propostas ou de lances, ou no período de vigência do contrato ou da ata de registro de preços, desde que previsto no edital da licitação e justificada a necessidade de sua apresentação;

III - vedar a contratação de marca ou produto, quando, mediante processo administrativo, restar comprovado que produtos adquiridos e utilizados anteriormente pela Administração não atendem a requisitos indispensáveis ao pleno adimplemento da obrigação contratual;

IV - solicitar, motivadamente, carta de solidariedade emitida pelo fabricante, que assegure a execução do contrato, no caso de licitante revendedor ou distribuidor.

Parágrafo único. A exigência prevista no inciso II do *caput* deste artigo restringir-se-á ao licitante provisoriamente vencedor quando realizada na fase de julgamento das propostas ou de lances.

Art. 42. A prova de qualidade de produto apresentado pelos proponentes como similar ao das marcas eventualmente indicadas no edital será admitida por qualquer um dos seguintes meios:

I - comprovação de que o produto está de acordo com as normas técnicas determinadas pelos órgãos oficiais competentes, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ou por outra entidade credenciada pelo Inmetro;

II - declaração de atendimento satisfatório emitida por outro órgão ou entidade de nível federativo equivalente ou superior que tenha adquirido o produto;

III - certificação, certificado, laudo laboratorial ou documento similar que possibilite a aferição da qualidade e da conformidade do produto ou do processo de fabricação, inclusive sob o aspecto ambiental, emitido por instituição oficial competente ou por entidade credenciada.

§ 1º O edital poderá exigir, como condição de aceitabilidade da proposta, certificação de qualidade do produto por instituição credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro).

§ 2º A Administração poderá, nos termos do edital de licitação, oferecer protótipo do objeto pretendido e exigir, na fase de julgamento das propostas, amostras do licitante provisoriamente vencedor, para atender a diligência ou, após o julgamento, como condição para firmar contrato.

§ 3º No interesse da Administração, as amostras a que se refere o § 2º deste artigo poderão ser examinadas por instituição com reputação ético-profissional na especialidade do objeto, previamente indicada no edital.

Art. 43. O processo de padronização deverá conter:

I - parecer técnico sobre o produto, considerados especificações técnicas e estéticas, desempenho, análise de contratações anteriores, custo e condições de manutenção e garantia;

II - despacho motivado da autoridade superior, com a adoção do padrão;

III - síntese da justificativa e descrição sucinta do padrão definido, divulgadas em sítio eletrônico oficial.

§ 1º É permitida a padronização com base em processo de outro órgão ou entidade de nível federativo igual ou superior ao do órgão adquirente, devendo o ato que decidir pela adesão a outra padronização ser devidamente motivado, com indicação da necessidade da Administração e dos riscos decorrentes dessa decisão, e divulgado em sítio eletrônico oficial.

§ 2º As contratações de soluções baseadas em *software* de uso disseminado serão disciplinadas em regulamento que defina processo de gestão estratégica das contratações desse tipo de solução.

Art. 44. Quando houver a possibilidade de compra ou de locação de bens, o estudo técnico preliminar deverá considerar os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa.

Art. 44-A. O processo licitatório para compra de equipamento destinado a procedimento diagnóstico ou terapêutico no âmbito do Sistema Único de Saúde (SUS) que tenha valor superior ao previsto no inciso II do art. 75 desta Lei deve levar em consideração o seu adequado aproveitamento ao longo de sua vida útil. (“Caput” do artigo acrescido pela Lei nº 15.210, de 16/9/2025, publicada no DOU de 17/9/2025, em vigor 180 dias após a publicação)

§ 1º No edital de licitação, deve constar a demonstração da capacidade instalada para operação do equipamento ou o plano de atendimento aos requisitos necessários à operação. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 15.210, de 16/9/2025, publicada no DOU de 17/9/2025, em vigor 180 dias após a publicação)

§ 2º (VETADO na Lei nº 15.210, de 16/9/2025, publicada no DOU de 17/9/2025, em vigor 180 dias após a publicação)

§ 3º (VETADO na Lei nº 15.210, de 16/9/2025, publicada no DOU de 17/9/2025, em vigor 180 dias após a publicação)

§ 4º (VETADO na Lei nº 15.210, de 16/9/2025, publicada no DOU de 17/9/2025, em vigor 180 dias após a publicação)

§ 5º (VETADO na Lei nº 15.210, de 16/9/2025, publicada no DOU de 17/9/2025, em vigor 180 dias após a publicação)

Subseção II

Das Obras e Serviços de Engenharia

Art. 45. As licitações de obras e serviços de engenharia devem respeitar, especialmente, as normas relativas a:

I - disposição final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados pelas obras contratadas;

II - mitigação por condicionantes e compensação ambiental, que serão definidas no procedimento de licenciamento ambiental;

III - utilização de produtos, de equipamentos e de serviços que, comprovadamente, favoreçam a redução do consumo de energia e de recursos naturais;

IV - avaliação de impacto de vizinhança, na forma da legislação urbanística;

V - proteção do patrimônio histórico, cultural, arqueológico e imaterial, inclusive por meio da avaliação do impacto direto ou indireto causado pelas obras contratadas;

VI - acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 46. Na execução indireta de obras e serviços de engenharia, são admitidos os seguintes regimes:

I - empreitada por preço unitário;

II - empreitada por preço global;

III - empreitada integral;

IV - contratação por tarefa;

V - contratação integrada;

VI - contratação semi-integrada;

VII - fornecimento e prestação de serviço associado.

§ 1º É vedada a realização de obras e serviços de engenharia sem projeto executivo, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 18 desta Lei.

§ 2º A Administração é dispensada da elaboração de projeto básico nos casos de contratação integrada, hipótese em que deverá ser elaborado anteprojeto de acordo com metodologia definida em ato do órgão competente, observados os requisitos estabelecidos no inciso XXIV do art. 6º desta Lei.

§ 3º Na contratação integrada, após a elaboração do projeto básico pelo contratado, o conjunto de desenhos, especificações, memoriais e cronograma físico-financeiro deverá ser submetido à aprovação da Administração, que avaliará sua adequação em relação aos parâmetros definidos no edital e conformidade com as normas técnicas, vedadas alterações que reduzam a qualidade ou a vida útil do empreendimento e mantida a responsabilidade integral do contratado pelos riscos associados ao projeto básico.

§ 4º Nos regimes de contratação integrada e semi-integrada, o edital e o contrato, sempre que for o caso, deverão prever as providências necessárias para a efetivação de desapropriação autorizada pelo poder público, bem como:

I - o responsável por cada fase do procedimento expropriatório;

II - a responsabilidade pelo pagamento das indenizações devidas;

III - a estimativa do valor a ser pago a título de indenização pelos bens expropriados, inclusive de custos correlatos;

IV - a distribuição objetiva de riscos entre as partes, incluído o risco pela diferença entre o custo da desapropriação e a estimativa de valor e pelos eventuais danos e prejuízos ocasionados por atraso na disponibilização dos bens expropriados;

V - em nome de quem deverá ser promovido o registro de imissão provisória na posse e o registro de propriedade dos bens a serem desapropriados.

§ 5º Na contratação semi-integrada, mediante prévia autorização da Administração, o projeto básico poderá ser alterado, desde que demonstrada a superioridade das inovações propostas pelo contratado em termos de redução de custos, de aumento da qualidade, de redução do prazo de execução ou de facilidade de manutenção ou operação, assumindo o contratado a responsabilidade integral pelos riscos associados à alteração do projeto básico.

§ 6º A execução de cada etapa será obrigatoriamente precedida da conclusão e da aprovação, pela autoridade competente, dos trabalhos relativos às etapas anteriores.

§ 7º (VETADO).

§ 8º (VETADO).

§ 9º Os regimes de execução a que se referem os incisos II, III, IV, V e VI do *caput* deste artigo serão licitados por preço global e adotarão sistemática de medição e pagamento associada à execução de etapas do cronograma físico-financeiro vinculadas ao cumprimento de metas de resultado, vedada a adoção de sistemática de remuneração orientada por preços unitários ou referenciada pela execução de quantidades de itens unitários.

Subseção III

Dos Serviços em Geral

Art. 47. As licitações de serviços atenderão aos princípios:

I - da padronização, considerada a compatibilidade de especificações estéticas, técnicas ou de desempenho;

II - do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

§ 1º Na aplicação do princípio do parcelamento deverão ser considerados:

I - a responsabilidade técnica;

II - o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens;

III - o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

§ 2º Na licitação de serviços de manutenção e assistência técnica, o edital deverá definir o local de realização dos serviços, admitida a exigência de deslocamento de técnico ao local da repartição ou a exigência de que o contratado tenha unidade de prestação de serviços em distância compatível com as necessidades da Administração.

Art. 48. Poderão ser objeto de execução por terceiros as atividades materiais acessórias, instrumentais ou complementares aos assuntos que constituam área de competência legal do órgão ou da entidade, vedado à Administração ou a seus agentes, na contratação do serviço terceirizado:

I - indicar pessoas expressamente nominadas para executar direta ou indiretamente o objeto contratado;

II - fixar salário inferior ao definido em lei ou em ato normativo a ser pago pelo contratado;

III - estabelecer vínculo de subordinação com funcionário de empresa prestadora de serviço terceirizado;

IV - definir forma de pagamento mediante exclusivo reembolso dos salários pagos;

V - demandar a funcionário de empresa prestadora de serviço terceirizado a execução de tarefas fora do escopo do objeto da contratação;

VI - prever em edital exigências que constituam intervenção indevida da Administração na gestão interna do contratado.

Parágrafo único. Durante a vigência do contrato, é vedado ao contratado contratar cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do órgão ou entidade contratante ou de agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação.

Art. 49. A Administração poderá, mediante justificativa expressa, contratar mais de uma empresa ou instituição para executar o mesmo serviço, desde que essa contratação não implique perda de economia de escala, quando:

I - o objeto da contratação puder ser executado de forma concorrente e simultânea por mais de um contratado; e

II - a múltipla execução for conveniente para atender à Administração.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, a Administração deverá manter o controle individualizado da execução do objeto contratual relativamente a cada um dos contratados.

Art. 50. Nas contratações de serviços com regime de dedicação exclusiva de mão de obra, o contratado deverá apresentar, quando solicitado pela Administração, sob pena de multa, comprovação do cumprimento das obrigações trabalhistas e com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) em relação aos empregados diretamente envolvidos na execução do contrato, em especial quanto ao:

I - registro de ponto;

II - recibo de pagamento de salários, adicionais, horas extras, repouso semanal remunerado e décimo terceiro salário;

III - comprovante de depósito do FGTS;

IV - recibo de concessão e pagamento de férias e do respectivo adicional;

V - recibo de quitação de obrigações trabalhistas e previdenciárias dos empregados dispensados até a data da extinção do contrato;

VI - recibo de pagamento de vale-transporte e vale-alimentação, na forma prevista em norma coletiva.

Subseção IV

Da Locação de Imóveis

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

Subseção V

Das Licitações Internacionais

Art. 52. Nas licitações de âmbito internacional, o edital deverá ajustar-se às diretrizes da política monetária e do comércio exterior e atender às exigências dos órgãos competentes.

§ 1º Quando for permitido ao licitante estrangeiro cotar preço em moeda estrangeira, o licitante brasileiro igualmente poderá fazê-lo.

§ 2º O pagamento feito ao licitante brasileiro eventualmente contratado em virtude de licitação nas condições de que trata o § 1º deste artigo será efetuado em moeda corrente nacional.

§ 3º As garantias de pagamento ao licitante brasileiro serão equivalentes às aquelas oferecidas ao licitante estrangeiro.

§ 4º Os gravames incidentes sobre os preços constarão do edital e serão definidos a partir de estimativas ou médias dos tributos.

§ 5º As propostas de todos os licitantes estarão sujeitas às mesmas regras e condições, na forma estabelecida no edital.

§ 6º Observados os termos desta Lei, o edital não poderá prever condições de habilitação, classificação e julgamento que constituam barreiras de acesso ao licitante estrangeiro, admitida a previsão de margem de preferência para bens produzidos no País e serviços nacionais que atendam às normas técnicas brasileiras, na forma definida no art. 26 desta Lei.

CAPÍTULO III DA DIVULGAÇÃO DO EDITAL DE LICITAÇÃO

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:

I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;

II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica;

III - (VETADO).

§ 2º (VETADO).

§ 3º Encerrada a instrução do processo sob os aspectos técnico e jurídico, a autoridade determinará a divulgação do edital de licitação conforme disposto no art. 54.

§ 4º Na forma deste artigo, o órgão de assessoramento jurídico da Administração também realizará controle prévio de legalidade de contratações diretas, acordos, termos de cooperação, convênios, ajustes, adesões a atas de registro de preços, outros instrumentos congêneres e de seus termos aditivos.

§ 5º É dispensável a análise jurídica nas hipóteses previamente definidas em ato da autoridade jurídica máxima competente, que deverá considerar o baixo valor, a baixa complexidade da contratação, a entrega imediata do bem ou a utilização de minutas de editais e instrumentos de contrato, convênio ou outros ajustes previamente padronizados pelo órgão de assessoramento jurídico.

§ 6º (VETADO).

Art. 54. A publicidade do edital de licitação será realizada mediante divulgação e manutenção do inteiro teor do ato convocatório e de seus anexos no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

§ 1º Sem prejuízo do disposto no *caput*, é obrigatória a publicação de extrato do edital no Diário Oficial da União, do Estado, do Distrito Federal ou do Município, ou, no caso de consórcio público, do ente de maior nível entre eles, bem como em jornal diário de grande circulação. (Parágrafo vetado pelo Presidente da República, mantido pelo Congresso Nacional e publicado no DOU de 11/6/2021)

§ 2º É facultada a divulgação adicional e a manutenção do inteiro teor do edital e de seus anexos em sítio eletrônico oficial do ente federativo do órgão ou entidade responsável pela licitação ou, no caso de consórcio público, do ente de maior nível entre eles, admitida, ainda, a divulgação direta a interessados devidamente cadastrados para esse fim.

§ 3º Após a homologação do processo licitatório, serão disponibilizados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e, se o órgão ou entidade responsável pela licitação entender cabível, também no sítio referido no § 2º deste artigo, os documentos elaborados na fase preparatória que porventura não tenham integrado o edital e seus anexos.

CAPÍTULO IV DA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS E LANCES

Art. 55. Os prazos mínimos para apresentação de propostas e lances, contados a partir da data de divulgação do edital de licitação, são de:

I - para aquisição de bens:

a) 8 (oito) dias úteis, quando adotados os critérios de julgamento de menor preço ou de maior desconto;

b) 15 (quinze) dias úteis, nas hipóteses não abrangidas pela alínea "a" deste inciso;

II - no caso de serviços e obras:

a) 10 (dez) dias úteis, quando adotados os critérios de julgamento de menor preço ou de maior desconto, no caso de serviços comuns e de obras e serviços comuns de engenharia;

b) 25 (vinte e cinco) dias úteis, quando adotados os critérios de julgamento de menor preço ou de maior desconto, no caso de serviços especiais e de obras e serviços especiais de engenharia;

c) 60 (sessenta) dias úteis, quando o regime de execução for de contratação integrada;

d) 35 (trinta e cinco) dias úteis, quando o regime de execução for o de contratação semi-integrada ou nas hipóteses não abrangidas pelas alíneas "a", "b" e "c" deste inciso;

III - para licitação em que se adote o critério de julgamento de maior lance, 15 (quinze) dias úteis;

IV - para licitação em que se adote o critério de julgamento de técnica e preço ou de melhor técnica ou conteúdo artístico, 35 (trinta e cinco) dias úteis.

§ 1º Eventuais modificações no edital implicarão nova divulgação na mesma forma de sua divulgação inicial, além do cumprimento dos mesmos prazos dos atos e procedimentos originais, exceto quando a alteração não comprometer a formulação das propostas.

§ 2º Os prazos previstos neste artigo poderão, mediante decisão fundamentada, ser reduzidos até a metade nas licitações realizadas pelo Ministério da Saúde, no âmbito do Sistema Único de Saúde (SUS).

Art. 56. O modo de disputa poderá ser, isolada ou conjuntamente:

I - aberto, hipótese em que os licitantes apresentarão suas propostas por meio de lances públicos e sucessivos, crescentes ou decrescentes;

II - fechado, hipótese em que as propostas permanecerão em sigilo até a data e hora designadas para sua divulgação.

§ 1º A utilização isolada do modo de disputa fechado será vedada quando adotados os critérios de julgamento de menor preço ou de maior desconto.

§ 2º A utilização do modo de disputa aberto será vedada quando adotado o critério de julgamento de técnica e preço.

§ 3º Serão considerados intermediários os lances:

I - iguais ou inferiores ao maior já ofertado, quando adotado o critério de julgamento de maior lance;

II - iguais ou superiores ao menor já ofertado, quando adotados os demais critérios de julgamento.

§ 4º Após a definição da melhor proposta, se a diferença em relação à proposta classificada em segundo lugar for de pelo menos 5% (cinco por cento), a Administração poderá admitir o reinício da disputa aberta, nos termos estabelecidos no instrumento convocatório, para a definição das demais colocações.

§ 5º Nas licitações de obras ou serviços de engenharia, após o julgamento, o licitante vencedor deverá reelaborar e apresentar à Administração, por meio eletrônico, as planilhas com indicação dos quantitativos e dos custos unitários, bem como com detalhamento das Bonificações e Despesas Indiretas (BDI) e dos Encargos Sociais (ES), com os respectivos valores adequados ao valor final da proposta vencedora, admitida a utilização dos preços unitários, no caso de empreitada por preço global, empreitada integral, contratação semi-integrada e contratação integrada, exclusivamente para eventuais adequações indispensáveis no cronograma físico-financeiro e para balizar excepcional aditamento posterior do contrato.

Art. 57. O edital de licitação poderá estabelecer intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta.

Art. 58. Poderá ser exigida, no momento da apresentação da proposta, a comprovação do recolhimento de quantia a título de garantia de proposta, como requisito de pré-habilitação.

§ 1º A garantia de proposta não poderá ser superior a 1% (um por cento) do valor estimado para a contratação.

§ 2º A garantia de proposta será devolvida aos licitantes no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da assinatura do contrato ou da data em que for declarada fracassada a licitação.

§ 3º Implicará execução do valor integral da garantia de proposta a recusa em assinar o contrato ou a não apresentação dos documentos para a contratação.

§ 4º A garantia de proposta poderá ser prestada nas modalidades de que trata o § 1º do art. 96 desta Lei.

CAPÍTULO V DO JULGAMENTO

Art. 59. Serão desclassificadas as propostas que:

I - contiverem vícios insanáveis;

II - não obedecerem às especificações técnicas pormenorizadas no edital;

III - apresentarem preços inexequíveis ou permanecerem acima do orçamento estimado para a contratação;

IV - não tiverem sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pela Administração;

V - apresentarem desconformidade com quaisquer outras exigências do edital, desde que insanável.

§ 1º A verificação da conformidade das propostas poderá ser feita exclusivamente em relação à proposta mais bem classificada.

§ 2º A Administração poderá realizar diligências para aferir a exequibilidade das propostas ou exigir dos licitantes que ela seja demonstrada, conforme disposto no inciso IV do *caput* deste artigo.

§ 3º No caso de obras e serviços de engenharia e arquitetura, para efeito de avaliação da exequibilidade e de sobrepreço, serão considerados o preço global, os quantitativos e os preços unitários tidos como relevantes, observado o critério de aceitabilidade de preços unitário e global a ser fixado no edital, conforme as especificidades do mercado correspondente.

§ 4º No caso de obras e serviços de engenharia, serão consideradas inexequíveis as propostas cujos valores forem inferiores a 75% (setenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração.

§ 5º Nas contratações de obras e serviços de engenharia, será exigida garantia adicional do licitante vencedor cuja proposta for inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, equivalente à diferença entre este último e o valor da proposta, sem prejuízo das demais garantias exigíveis de acordo com esta Lei.

Art. 60. Em caso de empate entre duas ou mais propostas, serão utilizados os seguintes critérios de desempate, nesta ordem:

I - disputa final, hipótese em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação;

II - avaliação do desempenho contratual prévio dos licitantes, para a qual deverão preferencialmente ser utilizados registros cadastrais para efeito de atesto de cumprimento de obrigações previstos nesta Lei;

III - desenvolvimento pelo licitante de ações de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho, conforme regulamento;

IV - desenvolvimento pelo licitante de programa de integridade, conforme orientações dos órgãos de controle.

§ 1º Em igualdade de condições, se não houver desempate, será assegurada preferência, sucessivamente, aos bens e serviços produzidos ou prestados por:

I - empresas estabelecidas no território do Estado ou do Distrito Federal do órgão ou entidade da Administração Pública estadual ou distrital licitante ou, no caso de licitação realizada por órgão ou entidade de Município, no território do Estado em que este se localize;

II - empresas brasileiras;

III - empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;

IV - empresas que comprovem a prática de mitigação, nos termos da Lei nº 12.187, de 29 de dezembro de 2009.

§ 2º As regras previstas no *caput* deste artigo não prejudicarão a aplicação do disposto no art. 44 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

Art. 61. Definido o resultado do julgamento, a Administração poderá negociar condições mais vantajosas com o primeiro colocado.

§ 1º A negociação poderá ser feita com os demais licitantes, segundo a ordem de classificação inicialmente estabelecida, quando o primeiro colocado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer acima do preço máximo definido pela Administração.

§ 2º A negociação será conduzida por agente de contratação ou comissão de contratação, na forma de regulamento, e, depois de concluída, terá seu resultado divulgado a todos os licitantes e anexado aos autos do processo licitatório.

CAPÍTULO VI DA HABILITAÇÃO

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

- I - jurídica;
- II - técnica;
- III - fiscal, social e trabalhista;
- IV - econômico-financeira.

Art. 63. Na fase de habilitação das licitações serão observadas as seguintes disposições:

I - poderá ser exigida dos licitantes a declaração de que atendem aos requisitos de habilitação, e o declarante responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei;

II - será exigida a apresentação dos documentos de habilitação apenas pelo licitante vencedor, exceto quando a fase de habilitação anteceder a de julgamento;

III - serão exigidos os documentos relativos à regularidade fiscal, em qualquer caso, somente em momento posterior ao julgamento das propostas, e apenas do licitante mais bem classificado;

IV - será exigida do licitante declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

§ 1º Constará do edital de licitação cláusula que exija dos licitantes, sob pena de desclassificação, declaração de que suas propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas.

§ 2º Quando a avaliação prévia do local de execução for imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, o edital de licitação poderá prever, sob pena de inabilitação, a necessidade de o licitante atestar que conhece o local e as condições de realização da obra ou serviço, assegurado a ele o direito de realização de vistoria prévia.

§ 3º Para os fins previstos no § 2º deste artigo, o edital de licitação sempre deverá prever a possibilidade de substituição da vistoria por declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

§ 4º Para os fins previstos no § 2º deste artigo, se os licitantes optarem por realizar vistoria prévia, a Administração deverá disponibilizar data e horário diferentes para os eventuais interessados.

Art. 64. Após a entrega dos documentos para habilitação, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência, para:

I - complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame;

II - atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas.

§ 1º Na análise dos documentos de habilitação, a comissão de licitação poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado registrado e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

§ 2º Quando a fase de habilitação anteceder a de julgamento e já tiver sido encerrada, não caberá exclusão de licitante por motivo relacionado à habilitação, salvo em razão de fatos supervenientes ou só conhecidos após o julgamento.

Art. 65. As condições de habilitação serão definidas no edital.

§ 1º As empresas criadas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências da habilitação e ficarão autorizadas a substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura.

§ 2º A habilitação poderá ser realizada por processo eletrônico de comunicação a distância, nos termos dispostos em regulamento.

Art. 66. A habilitação jurídica visa a demonstrar a capacidade de o licitante exercer direitos e assumir obrigações, e a documentação a ser apresentada por ele limita-se à comprovação de existência jurídica da pessoa e, quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada.

Art. 67. A documentação relativa à qualificação técnico-profissional e técnico-operacional será restrita a:

I - apresentação de profissional, devidamente registrado no conselho profissional competente, quando for o caso, detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução de obra ou serviço de características semelhantes, para fins de contratação;

II - certidões ou atestados, regularmente emitidos pelo conselho profissional competente, quando for o caso, que demonstrem capacidade operacional na execução de serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior, bem como documentos comprobatórios emitidos na forma do § 3º do art. 88 desta Lei;

III - indicação do pessoal técnico, das instalações e do aparelhamento adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada membro da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;

IV - prova do atendimento de requisitos previstos em lei especial, quando for o caso;

V - registro ou inscrição na entidade profissional competente, quando for o caso;

VI - declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.

§ 1º A exigência de atestados será restrita às parcelas de maior relevância ou valor significativo do objeto da licitação, assim consideradas as que tenham valor individual igual ou superior a 4% (quatro por cento) do valor total estimado da contratação.

§ 2º Observado o disposto no *caput* e no § 1º deste artigo, será admitida a exigência de atestados com quantidades mínimas de até 50% (cinquenta por cento) das parcelas de que trata o referido parágrafo, vedadas limitações de tempo e de locais específicos relativas aos atestados.

§ 3º Salvo na contratação de obras e serviços de engenharia, as exigências a que se referem os incisos I e II do *caput* deste artigo, a critério da Administração, poderão ser substituídas por outra prova de que o profissional ou a empresa possui conhecimento técnico e experiência prática na execução de serviço de características semelhantes, hipótese em que as provas alternativas aceitáveis deverão ser previstas em regulamento.

§ 4º Serão aceitos atestados ou outros documentos hábeis emitidos por entidades estrangeiras quando acompanhados de tradução para o português, salvo se comprovada a inidoneidade da entidade emissora.

§ 5º Em se tratando de serviços contínuos, o edital poderá exigir certidão ou atestado que demonstre que o licitante tenha executado serviços similares ao objeto da licitação, em períodos sucessivos ou não, por um prazo mínimo, que não poderá ser superior a 3 (três) anos.

§ 6º Os profissionais indicados pelo licitante na forma dos incisos I e III do *caput* deste artigo deverão participar da obra ou serviço objeto da licitação, e será admitida a sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração.

§ 7º Sociedades empresárias estrangeiras atenderão à exigência prevista no inciso V do *caput* deste artigo por meio da apresentação, no momento da assinatura do contrato, da solicitação de registro perante a entidade profissional competente no Brasil.

§ 8º Será admitida a exigência da relação dos compromissos assumidos pelo licitante que importem em diminuição da disponibilidade do pessoal técnico referido nos incisos I e III do *caput* deste artigo.

§ 9º O edital poderá prever, para aspectos técnicos específicos, que a qualificação técnica seja demonstrada por meio de atestados relativos a potencial subcontratado, limitado a 25% (vinte e cinco por cento) do objeto a ser licitado, hipótese em que mais de um licitante poderá apresentar atestado relativo ao mesmo potencial subcontratado.

§ 10. Em caso de apresentação por licitante de atestado de desempenho anterior emitido em favor de consórcio do qual tenha feito parte, se o atestado ou o contrato de constituição do consórcio não identificar a atividade desempenhada por cada consorciado individualmente, serão adotados os seguintes critérios na avaliação de sua qualificação técnica:

I - caso o atestado tenha sido emitido em favor de consórcio homogêneo, as experiências atestadas deverão ser reconhecidas para cada empresa consorciada na proporção quantitativa de sua participação no consórcio, salvo nas licitações para contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, em que todas as experiências atestadas deverão ser reconhecidas para cada uma das empresas consorciadas;

II - caso o atestado tenha sido emitido em favor de consórcio heterogêneo, as experiências atestadas deverão ser reconhecidas para cada consorciado de acordo com os respectivos campos de atuação, inclusive nas licitações para contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual.

§ 11. Na hipótese do § 10 deste artigo, para fins de comprovação do percentual de participação do consorciado, caso este não conste expressamente do atestado ou da certidão, deverá ser juntada ao atestado ou à certidão cópia do instrumento de constituição do consórcio.

§ 12. Na documentação de que trata o inciso I do *caput* deste artigo, não serão admitidos atestados de responsabilidade técnica de profissionais que, na forma de regulamento, tenham dado causa à aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do *caput* do art. 156

desta Lei em decorrência de orientação proposta, de prescrição técnica ou de qualquer ato profissional de sua responsabilidade.

Art. 68. As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

I - a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

II - a inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III - a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

IV - a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

V - a regularidade perante a Justiça do Trabalho;

VI - o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

§ 1º Os documentos referidos nos incisos do *caput* deste artigo poderão ser substituídos ou supridos, no todo ou em parte, por outros meios hábeis a comprovar a regularidade do licitante, inclusive por meio eletrônico.

§ 2º A comprovação de atendimento do disposto nos incisos III, IV e V do *caput* deste artigo deverá ser feita na forma da legislação específica.

Art. 69. A habilitação econômico-financeira visa a demonstrar a aptidão econômica do licitante para cumprir as obrigações decorrentes do futuro contrato, devendo ser comprovada de forma objetiva, por coeficientes e índices econômicos previstos no edital, devidamente justificados no processo licitatório, e será restrita à apresentação da seguinte documentação:

I - balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais;

II - certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante.

§ 1º A critério da Administração, poderá ser exigida declaração, assinada por profissional habilitado da área contábil, que ateste o atendimento pelo licitante dos índices econômicos previstos no edital.

§ 2º Para o atendimento do disposto no *caput* deste artigo, é vedada a exigência de valores mínimos de faturamento anterior e de índices de rentabilidade ou lucratividade.

§ 3º É admitida a exigência da relação dos compromissos assumidos pelo licitante que importem em diminuição de sua capacidade econômico-financeira, excluídas parcelas já executadas de contratos firmados.

§ 4º A Administração, nas compras para entrega futura e na execução de obras e serviços, poderá estabelecer no edital a exigência de capital mínimo ou de patrimônio líquido mínimo equivalente a até 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação.

§ 5º É vedada a exigência de índices e valores não usualmente adotados para a avaliação de situação econômico-financeira suficiente para o cumprimento das obrigações decorrentes da licitação.

§ 6º Os documentos referidos no inciso I do *caput* deste artigo limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos.

Art. 70. A documentação referida neste Capítulo poderá ser:

I - apresentada em original, por cópia ou por qualquer outro meio expressamente admitido pela Administração;

II - substituída por registro cadastral emitido por órgão ou entidade pública, desde que previsto no edital e que o registro tenha sido feito em obediência ao disposto nesta Lei;

III - dispensada, total ou parcialmente, nas contratações para entrega imediata, nas contratações em valores inferiores a 1/4 (um quarto) do limite para dispensa de licitação para compras em geral e nas contratações de produto para pesquisa e desenvolvimento até o valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). ([Vide Decreto nº 12.807, de 29/12/2025](#))

Parágrafo único. As empresas estrangeiras que não funcionem no País deverão apresentar documentos equivalentes, na forma de regulamento emitido pelo Poder Executivo federal.

CAPÍTULO VII DO ENCERRAMENTO DA LICITAÇÃO

Art. 71. Encerradas as fases de julgamento e habilitação, e esgotados os recursos administrativos, o processo licitatório será encaminhado à autoridade superior, que poderá:

I - determinar o retorno dos autos para saneamento de irregularidades;

II - revogar a licitação por motivo de conveniência e oportunidade;

III - proceder à anulação da licitação, de ofício ou mediante provocação de terceiros, sempre que presente ilegalidade insanável;

IV - adjudicar o objeto e homologar a licitação.

§ 1º Ao pronunciar a nulidade, a autoridade indicará expressamente os atos com vícios insanáveis, tornando sem efeito todos os subsequentes que deles dependam, e dará ensejo à apuração de responsabilidade de quem lhes tenha dado causa.

§ 2º O motivo determinante para a revogação do processo licitatório deverá ser resultante de fato superveniente devidamente comprovado.

§ 3º Nos casos de anulação e revogação, deverá ser assegurada a prévia manifestação dos interessados.

§ 4º O disposto neste artigo será aplicado, no que couber, à contratação direta e aos procedimentos auxiliares da licitação.

CAPÍTULO VIII DA CONTRATAÇÃO DIRETA

Seção I Do Processo de Contratação Direta

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

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

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

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

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

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

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Art. 73. Na hipótese de contratação direta indevida ocorrida com dolo, fraude ou erro grosseiro, o contratado e o agente público responsável responderão solidariamente pelo dano causado ao erário, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

Seção II

Da Inexigibilidade de Licitação

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

I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos;

b) pareceres, perícias e avaliações em geral;

c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;

d) fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços;

e) patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas;

f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;

g) restauração de obras de arte e de bens de valor histórico;

h) controles de qualidade e tecnológico, análises, testes e ensaios de campo e laboratoriais, instrumentação e monitoramento de parâmetros específicos de obras e do meio ambiente e demais serviços de engenharia que se enquadrem no disposto neste inciso;

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

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

§ 1º Para fins do disposto no inciso I do *caput* deste artigo, a Administração deverá demonstrar a inviabilidade de competição mediante atestado de exclusividade, contrato de exclusividade, declaração do fabricante ou outro documento idôneo capaz de comprovar que o objeto é fornecido ou prestado por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos, vedada a preferência por marca específica.

§ 2º Para fins do disposto no inciso II do *caput* deste artigo, considera-se empresário exclusivo a pessoa física ou jurídica que possua contrato, declaração, carta ou outro documento que ateste a exclusividade permanente e contínua de representação, no País ou em Estado

específico, do profissional do setor artístico, afastada a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade por meio de empresário com representação restrita a evento ou local específico.

§ 3º Para fins do disposto no inciso III do *caput* deste artigo, considera-se de notória especialização o profissional ou a empresa cujo conceito no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, permita inferir que o seu trabalho é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato.

§ 4º Nas contratações com fundamento no inciso III do *caput* deste artigo, é vedada a subcontratação de empresas ou a atuação de profissionais distintos daqueles que tenham justificado a inexigibilidade.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do *caput* deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Seção III

Da Dispensa de Licitação

Art. 75. É dispensável a licitação:

I - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), no caso de obras e serviços de engenharia ou de serviços de manutenção de veículos automotores; [\(Vide Decreto nº 12.807, de 29/12/2025\)](#)

II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras; [\(Vide Decreto nº 12.807, de 29/12/2025\)](#)

III - para contratação que mantenha todas as condições definidas em edital de licitação realizada há menos de 1 (um) ano, quando se verificar que naquela licitação:

a) não surgiram licitantes interessados ou não foram apresentadas propostas válidas;

b) as propostas apresentadas consignaram preços manifestamente superiores aos praticados no mercado ou incompatíveis com os fixados pelos órgãos oficiais competentes;

IV - para contratação que tenha por objeto:

a) bens, componentes ou peças de origem nacional ou estrangeira necessários à manutenção de equipamentos, a serem adquiridos do fornecedor original desses equipamentos durante o período de garantia técnica, quando essa condição de exclusividade for indispensável para a vigência da garantia;

b) bens, serviços, alienações ou obras, nos termos de acordo internacional específico aprovado pelo Congresso Nacional, quando as condições ofertadas forem manifestamente vantajosas para a Administração;

c) produtos para pesquisa e desenvolvimento, limitada a contratação, no caso de obras e serviços de engenharia, ao valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais); [\(Vide Decreto nº 12.807, de 29/12/2025\)](#)

d) transferência de tecnologia ou licenciamento de direito de uso ou de exploração de criação protegida, nas contratações realizadas por instituição científica, tecnológica e de inovação (ICT) pública ou por agência de fomento, desde que demonstrada vantagem para a Administração;

e) hortifrutigranjeiros, pães e outros gêneros perecíveis, no período necessário para a realização dos processos licitatórios correspondentes, hipótese em que a contratação será realizada diretamente com base no preço do dia;

f) bens ou serviços produzidos ou prestados no País que envolvam, cumulativamente, alta complexidade tecnológica e defesa nacional;

g) materiais de uso das Forças Armadas, com exceção de materiais de uso pessoal e administrativo, quando houver necessidade de manter a padronização requerida pela estrutura de apoio logístico dos meios navais, aéreos e terrestres, mediante autorização por ato do comandante da força militar;

h) bens e serviços para atendimento dos contingentes militares das forças singulares brasileiras empregadas em operações de paz no exterior, hipótese em que a contratação deverá ser justificada quanto ao preço e à escolha do fornecedor ou executante e ratificada pelo comandante da força militar;

i) abastecimento ou suprimento de efetivos militares em estada eventual de curta duração em portos, aeroportos ou localidades diferentes de suas sedes, por motivo de movimentação operacional ou de adestramento;

j) coleta, processamento e comercialização de resíduos sólidos urbanos recicláveis ou reutilizáveis, em áreas com sistema de coleta seletiva de lixo, realizados por associações ou cooperativas formadas exclusivamente de pessoas físicas de baixa renda reconhecidas pelo poder público como catadores de materiais recicláveis, com o uso de equipamentos compatíveis com as normas técnicas, ambientais e de saúde pública;

k) aquisição ou restauração de obras de arte e objetos históricos, de autenticidade certificada, desde que inerente às finalidades do órgão ou com elas compatível;

l) serviços especializados ou aquisição ou locação de equipamentos destinados ao rastreamento e à obtenção de provas previstas nos incisos II e V do *caput* do art. 3º da Lei nº 12.850, de 2 de agosto de 2013, quando houver necessidade justificada de manutenção de sigilo sobre a investigação;

m) aquisição de medicamentos destinados exclusivamente ao tratamento de doenças raras definidas pelo Ministério da Saúde;

V - para contratação com vistas ao cumprimento do disposto nos arts. 3º, 3º-A, 4º, 5º e 20 da Lei nº 10.973, de 2 de dezembro de 2004, observados os princípios gerais de contratação constantes da referida Lei;

VI - para contratação que possa acarretar comprometimento da segurança nacional, nos casos estabelecidos pelo Ministro de Estado da Defesa, mediante demanda dos comandos das Forças Armadas ou dos demais ministérios;

VII - nos casos de guerra, estado de defesa, estado de sítio, intervenção federal ou de grave perturbação da ordem;

VIII - nos casos de emergência ou de calamidade pública, quando caracterizada urgência de atendimento de situação que possa ocasionar prejuízo ou comprometer a continuidade dos serviços públicos ou a segurança de pessoas, obras, serviços, equipamentos e outros bens, públicos ou particulares, e somente para aquisição dos bens necessários ao atendimento da situação emergencial ou calamitosa e para as parcelas de obras e serviços que possam ser concluídas no prazo máximo de 1 (um) ano, contado da data de ocorrência da

emergência ou da calamidade, vedadas a prorrogação dos respectivos contratos e a recontração de empresa já contratada com base no disposto neste inciso; [\(Vide ADI nº 6.890/2021\)](#)

IX - para a aquisição, por pessoa jurídica de direito público interno, de bens produzidos ou serviços prestados por órgão ou entidade que integrem a Administração Pública e que tenham sido criados para esse fim específico, desde que o preço contratado seja compatível com o praticado no mercado;

X - quando a União tiver que intervir no domínio econômico para regular preços ou normalizar o abastecimento;

XI - para celebração de contrato de programa com ente federativo ou com entidade de sua Administração Pública indireta que envolva prestação de serviços públicos de forma associada nos termos autorizados em contrato de consórcio público ou em convênio de cooperação;

XII - para contratação em que houver transferência de tecnologia de produtos estratégicos para o Sistema Único de Saúde (SUS), conforme elencados em ato da direção nacional do SUS, inclusive por ocasião da aquisição desses produtos durante as etapas de absorção tecnológica, e em valores compatíveis com aqueles definidos no instrumento firmado para a transferência de tecnologia;

XIII - para contratação de profissionais para compor a comissão de avaliação de critérios de técnica, quando se tratar de profissional técnico de notória especialização;

XIV - para contratação de associação de pessoas com deficiência, sem fins lucrativos e de comprovada idoneidade, por órgão ou entidade da Administração Pública, para a prestação de serviços, desde que o preço contratado seja compatível com o praticado no mercado e os serviços contratados sejam prestados exclusivamente por pessoas com deficiência;

XV - para contratação de instituição brasileira que tenha por finalidade estatutária apoiar, captar e executar atividades de ensino, pesquisa, extensão, desenvolvimento institucional, científico e tecnológico e estímulo à inovação, inclusive para gerir administrativa e financeiramente essas atividades, ou para contratação de instituição dedicada à recuperação social da pessoa presa, desde que o contratado tenha inquestionável reputação ética e profissional e não tenha fins lucrativos;

XVI - para aquisição, por pessoa jurídica de direito público interno, de produtos estratégicos para a saúde fornecidos por produtores públicos por intermédio de fundação que, regimental ou estatutariamente, tenha por finalidade apoiar órgão da Administração Pública direta, sua autarquia ou fundação em projetos de ensino, pesquisa, extensão, desenvolvimento institucional, científico e tecnológico e de estímulo à inovação, inclusive na gestão administrativa e financeira necessária à execução desses projetos, ou em parcerias que envolvam transferência de tecnologia de produtos estratégicos para o SUS, nos termos do inciso XII deste *caput*, e que tenha sido criada para esse fim específico em data anterior à entrada em vigor desta Lei, desde que o preço contratado seja compatível com o praticado no mercado; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 15.471, de 20/7/2026\)](#)

XVII - para contratação de entidades privadas sem fins lucrativos para a implementação de cisternas ou outras tecnologias sociais de acesso à água para consumo humano e produção de alimentos, a fim de beneficiar as famílias rurais de baixa renda atingidas pela seca ou pela falta regular de água; e [\(Inciso acrescido pela Lei nº 14.628, de 20/7/2023\)](#)

XVIII - para contratação de entidades privadas sem fins lucrativos, para a implementação do Programa Cozinha Solidária, que tem como finalidade fornecer alimentação gratuita preferencialmente à população em situação de vulnerabilidade e risco social, incluída a população em situação de rua, com vistas à promoção de políticas de segurança alimentar e

nutricional e de assistência social e à efetivação de direitos sociais, dignidade humana, resgate social e melhoria da qualidade de vida. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 14.628, de 20/7/2023\)](#)

§ 1º Para fins de aferição dos valores que atendam aos limites referidos nos incisos I e II do *caput* deste artigo, deverão ser observados:

I - o somatório do que for despendido no exercício financeiro pela respectiva unidade gestora;

II - o somatório da despesa realizada com objetos de mesma natureza, entendidos como tais aqueles relativos a contratações no mesmo ramo de atividade.

§ 2º Os valores referidos nos incisos I e II do *caput* deste artigo serão duplicados para compras, obras e serviços contratados por consórcio público ou por autarquia ou fundação qualificadas como agências executivas na forma da lei.

§ 3º As contratações de que tratam os incisos I e II do *caput* deste artigo serão preferencialmente precedidas de divulgação de aviso em sítio eletrônico oficial, pelo prazo mínimo de 3 (três) dias úteis, com a especificação do objeto pretendido e com a manifestação de interesse da Administração em obter propostas adicionais de eventuais interessados, devendo ser selecionada a proposta mais vantajosa.

§ 4º As contratações de que tratam os incisos I e II do *caput* deste artigo serão preferencialmente pagas por meio de cartão de pagamento, cujo extrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

§ 5º A dispensa prevista na alínea "c" do inciso IV do *caput* deste artigo, quando aplicada a obras e serviços de engenharia, seguirá procedimentos especiais instituídos em regulamentação específica.

§ 6º Para os fins do inciso VIII do *caput* deste artigo, considera-se emergencial a contratação por dispensa com objetivo de manter a continuidade do serviço público, e deverão ser observados os valores praticados pelo mercado na forma do art. 23 desta Lei e adotadas as providências necessárias para a conclusão do processo licitatório, sem prejuízo de apuração de responsabilidade dos agentes públicos que deram causa à situação emergencial.

§ 7º Não se aplica o disposto no § 1º deste artigo às contratações de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) de serviços de manutenção de veículos automotores de propriedade do órgão ou entidade contratante, incluído o fornecimento de peças. [\(Vide Decreto nº 12.807, de 29/12/2025\)](#)

CAPÍTULO IX DAS ALIENAÇÕES

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

a) dação em pagamento;

b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas "f", "g" e "h" deste inciso;

c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do

imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;

d) investidura;

e) venda a outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo;

f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;

g) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis comerciais de âmbito local, com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e destinados a programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;

h) alienação e concessão de direito real de uso, gratuita ou onerosa, de terras públicas rurais da União e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) onde incidam ocupações até o limite de que trata o § 1º do art. 6º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, para fins de regularização fundiária, atendidos os requisitos legais;

i) legitimação de posse de que trata o art. 29 da Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, mediante iniciativa e deliberação dos órgãos da Administração Pública competentes;

j) legitimação fundiária e legitimação de posse de que trata a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

II - tratando-se de bens móveis, dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

a) doação, permitida exclusivamente para fins e uso de interesse social, após avaliação de oportunidade e conveniência socioeconômica em relação à escolha de outra forma de alienação;

b) permuta, permitida exclusivamente entre órgãos ou entidades da Administração Pública;

c) venda de ações, que poderão ser negociadas em bolsa, observada a legislação específica;

d) venda de títulos, observada a legislação pertinente;

e) venda de bens produzidos ou comercializados por entidades da Administração Pública, em virtude de suas finalidades;

f) venda de materiais e equipamentos sem utilização previsível por quem deles dispõe para outros órgãos ou entidades da Administração Pública.

§ 1º A alienação de bens imóveis da Administração Pública cuja aquisição tenha sido derivada de procedimentos judiciais ou de dação em pagamento dispensará autorização legislativa e exigirá apenas avaliação prévia e licitação na modalidade leilão.

§ 2º Os imóveis doados com base na alínea "b" do inciso I do *caput* deste artigo, cessadas as razões que justificaram sua doação, serão revertidos ao patrimônio da pessoa jurídica doadora, vedada sua alienação pelo beneficiário.

§ 3º A Administração poderá conceder título de propriedade ou de direito real de uso de imóvel, admitida a dispensa de licitação, quando o uso destinar-se a:

I - outro órgão ou entidade da Administração Pública, qualquer que seja a localização do imóvel;

II - pessoa natural que, nos termos de lei, regulamento ou ato normativo do órgão competente, haja implementado os requisitos mínimos de cultura, de ocupação mansa e pacífica e

de exploração direta sobre área rural, observado o limite de que trata o § 1º do art. 6º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009.

§ 4º A aplicação do disposto no inciso II do § 3º deste artigo será dispensada de autorização legislativa e submeter-se-á aos seguintes condicionamentos:

I - aplicação exclusiva às áreas em que a detenção por particular seja comprovadamente anterior a 1º de dezembro de 2004;

II - submissão aos demais requisitos e impedimentos do regime legal e administrativo de destinação e de regularização fundiária de terras públicas;

III - vedação de concessão para exploração não contemplada na lei agrária, nas leis de destinação de terras públicas ou nas normas legais ou administrativas de zoneamento ecológico-econômico;

IV - previsão de extinção automática da concessão, dispensada notificação, em caso de declaração de utilidade pública, de necessidade pública ou de interesse social;

V - aplicação exclusiva a imóvel situado em zona rural e não sujeito a vedação, impedimento ou inconveniente à exploração mediante atividade agropecuária;

VI - limitação a áreas de que trata o § 1º do art. 6º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, vedada a dispensa de licitação para áreas superiores;

VII - acúmulo com o quantitativo de área decorrente do caso previsto na alínea "i" do inciso I do *caput* deste artigo até o limite previsto no inciso VI deste parágrafo.

§ 5º Entende-se por investidura, para os fins desta Lei, a:

I - alienação, ao proprietário de imóvel lindeiro, de área remanescente ou resultante de obra pública que se tornar inaproveitável isoladamente, por preço que não seja inferior ao da avaliação nem superior a 50% (cinquenta por cento) do valor máximo permitido para dispensa de licitação de bens e serviços previsto nesta Lei;

II - alienação, ao legítimo possuidor direto ou, na falta dele, ao poder público, de imóvel para fins residenciais construído em núcleo urbano anexo a usina hidrelétrica, desde que considerado dispensável na fase de operação da usina e que não integre a categoria de bens reversíveis ao final da concessão.

§ 6º A doação com encargo será licitada e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente, os encargos, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, dispensada a licitação em caso de interesse público devidamente justificado.

§ 7º Na hipótese do § 6º deste artigo, caso o donatário necessite oferecer o imóvel em garantia de financiamento, a cláusula de reversão e as demais obrigações serão garantidas por hipoteca em segundo grau em favor do doador.

Art. 77. Para a venda de bens imóveis, será concedido direito de preferência ao licitante que, submetendo-se a todas as regras do edital, comprove a ocupação do imóvel objeto da licitação.

CAPÍTULO X DOS INSTRUMENTOS AUXILIARES

Seção I Dos Procedimentos Auxiliares

Art. 78. São procedimentos auxiliares das licitações e das contratações regidas por esta Lei:

- I - credenciamento;
- II - pré-qualificação;
- III - procedimento de manifestação de interesse;
- IV - sistema de registro de preços;
- V - registro cadastral.

§ 1º Os procedimentos auxiliares de que trata o *caput* deste artigo obedecerão a critérios claros e objetivos definidos em regulamento.

§ 2º O julgamento que decorrer dos procedimentos auxiliares das licitações previstos nos incisos II e III do *caput* deste artigo seguirá o mesmo procedimento das licitações.

Seção II

Do Credenciamento

Art. 79. O credenciamento poderá ser usado nas seguintes hipóteses de contratação:

I - paralela e não excludente: caso em que é viável e vantajosa para a Administração a realização de contratações simultâneas em condições padronizadas;

II - com seleção a critério de terceiros: caso em que a seleção do contratado está a cargo do beneficiário direto da prestação;

III - em mercados fluidos: caso em que a flutuação constante do valor da prestação e das condições de contratação inviabiliza a seleção de agente por meio de processo de licitação.

IV - comércio eletrônico: caso em que a Administração visa a contratar bens e serviços comuns padronizados ofertados no Sistema de Compras Expressas (Sicx). [\(Inciso acrescido pela Lei nº 15.266, de 21/11/2025\)](#)

§ 1º Os procedimentos de credenciamento serão definidos em regulamento, observadas as seguintes regras: [\(Parágrafo único transformado em § 1º pela Lei nº 15.266, de 21/11/2025\)](#)

I - a Administração deverá divulgar e manter à disposição do público, em sítio eletrônico oficial, edital de chamamento de interessados, de modo a permitir o cadastramento permanente de novos interessados;

II - na hipótese do inciso I do *caput* deste artigo, quando o objeto não permitir a contratação imediata e simultânea de todos os credenciados, deverão ser adotados critérios objetivos de distribuição da demanda;

III - o edital de chamamento de interessados deverá prever as condições padronizadas de contratação e, nas hipóteses dos incisos I e II do *caput* deste artigo, deverá definir o valor da contratação;

IV - na hipótese do inciso III do *caput* deste artigo, a Administração deverá registrar as cotações de mercado vigentes no momento da contratação;

V - não será permitido o cometimento a terceiros do objeto contratado sem autorização expressa da Administração;

VI - será admitida a denúncia por qualquer das partes nos prazos fixados no edital.

VII - na hipótese do inciso IV do *caput* deste artigo, regulamento do Poder Executivo federal disporá sobre:

- a) as condições de admissão e de permanência dos fornecedores, observado o disposto no art. 87 desta Lei;
- b) as regras para inclusão de bens e serviços e para formação e alteração dos preços;
- c) os prazos e os métodos para entrega e recebimento dos bens e serviços;
- d) as regras de instrução processual e de uso da plataforma;

e) as condições de pagamento, com prazo não superior a 30 (trinta) dias, contado do recebimento do bem ou serviço;

f) as sanções aplicáveis ao responsável por infrações, observado o disposto nos arts. 155 a 163 desta Lei. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 15.266, de 21/11/2025\)](#)

§ 2º O Sicx poderá ser disponibilizado para os órgãos e entidades de que trata o *caput* do art. 1º desta Lei, para empresas públicas, para sociedades de economia mista e suas subsidiárias e para entidades privadas sem fins lucrativos. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 15.266, de 21/11/2025\)](#)

Seção III

Da Pré-Qualificação

Art. 80. A pré-qualificação é o procedimento técnico-administrativo para selecionar previamente:

I - licitantes que reúnam condições de habilitação para participar de futura licitação ou de licitação vinculada a programas de obras ou de serviços objetivamente definidos;

II - bens que atendam às exigências técnicas ou de qualidade estabelecidas pela Administração.

§ 1º Na pré-qualificação observar-se-á o seguinte:

I - quando aberta a licitantes, poderão ser dispensados os documentos que já constarem do registro cadastral;

II - quando aberta a bens, poderá ser exigida a comprovação de qualidade.

§ 2º O procedimento de pré-qualificação ficará permanentemente aberto para a inscrição de interessados.

§ 3º Quanto ao procedimento de pré-qualificação, constarão do edital:

I - as informações mínimas necessárias para definição do objeto;

II - a modalidade, a forma da futura licitação e os critérios de julgamento.

§ 4º A apresentação de documentos far-se-á perante órgão ou comissão indicada pela Administração, que deverá examiná-los no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis e determinar correção ou reapresentação de documentos, quando for o caso, com vistas à ampliação da competição.

§ 5º Os bens e os serviços pré-qualificados deverão integrar o catálogo de bens e serviços da Administração.

§ 6º A pré-qualificação poderá ser realizada em grupos ou segmentos, segundo as especialidades dos fornecedores.

§ 7º A pré-qualificação poderá ser parcial ou total, com alguns ou todos os requisitos técnicos ou de habilitação necessários à contratação, assegurada, em qualquer hipótese, a igualdade de condições entre os concorrentes.

§ 8º Quanto ao prazo, a pré-qualificação terá validade:

I - de 1 (um) ano, no máximo, e poderá ser atualizada a qualquer tempo;

II - não superior ao prazo de validade dos documentos apresentados pelos interessados.

§ 9º Os licitantes e os bens pré-qualificados serão obrigatoriamente divulgados e mantidos à disposição do público.

§ 10. A licitação que se seguir ao procedimento da pré-qualificação poderá ser restrita a licitantes ou bens pré-qualificados.

Seção IV

Do Procedimento de Manifestação de Interesse

Art. 81. A Administração poderá solicitar à iniciativa privada, mediante procedimento aberto de manifestação de interesse a ser iniciado com a publicação de edital de chamamento público, a propositura e a realização de estudos, investigações, levantamentos e projetos de soluções inovadoras que contribuam com questões de relevância pública, na forma de regulamento.

§ 1º Os estudos, as investigações, os levantamentos e os projetos vinculados à contratação e de utilidade para a licitação, realizados pela Administração ou com a sua autorização, estarão à disposição dos interessados, e o vencedor da licitação deverá ressarcir os dispêndios correspondentes, conforme especificado no edital.

§ 2º A realização, pela iniciativa privada, de estudos, investigações, levantamentos e projetos em decorrência do procedimento de manifestação de interesse previsto no *caput* deste artigo:

I - não atribuirá ao realizador direito de preferência no processo licitatório;

II - não obrigará o poder público a realizar licitação;

III - não implicará, por si só, direito a ressarcimento de valores envolvidos em sua elaboração;

IV - será remunerada somente pelo vencedor da licitação, vedada, em qualquer hipótese, a cobrança de valores do poder público.

§ 3º Para aceitação dos produtos e serviços de que trata o *caput* deste artigo, a Administração deverá elaborar parecer fundamentado com a demonstração de que o produto ou serviço entregue é adequado e suficiente à compreensão do objeto, de que as premissas adotadas são compatíveis com as reais necessidades do órgão e de que a metodologia proposta é a que propicia maior economia e vantagem entre as demais possíveis.

§ 4º O procedimento previsto no *caput* deste artigo poderá ser restrito a startups, assim considerados os microempreendedores individuais, as microempresas e as empresas de pequeno porte, de natureza emergente e com grande potencial, que se dediquem à pesquisa, ao desenvolvimento e à implementação de novos produtos ou serviços baseados em soluções tecnológicas inovadoras que possam causar alto impacto, exigida, na seleção definitiva da inovação, validação prévia fundamentada em métricas objetivas, de modo a demonstrar o atendimento das necessidades da Administração.

Seção V

Do Sistema de Registro de Preços

Art. 82. O edital de licitação para registro de preços observará as regras gerais desta Lei e deverá dispor sobre:

I - as especificidades da licitação e de seu objeto, inclusive a quantidade máxima de cada item que poderá ser adquirida;

II - a quantidade mínima a ser cotada de unidades de bens ou, no caso de serviços, de unidades de medida;

III - a possibilidade de prever preços diferentes:

a) quando o objeto for realizado ou entregue em locais diferentes;

b) em razão da forma e do local de acondicionamento;

c) quando admitida cotação variável em razão do tamanho do lote;

d) por outros motivos justificados no processo;

IV - a possibilidade de o licitante oferecer ou não proposta em quantitativo inferior ao máximo previsto no edital, obrigando-se nos limites dela;

V - o critério de julgamento da licitação, que será o de menor preço ou o de maior desconto sobre tabela de preços praticada no mercado;

VI - as condições para alteração de preços registrados;

VII - o registro de mais de um fornecedor ou prestador de serviço, desde que aceitem cotar o objeto em preço igual ao do licitante vencedor, assegurada a preferência de contratação de acordo com a ordem de classificação;

VIII - a vedação à participação do órgão ou entidade em mais de uma ata de registro de preços com o mesmo objeto no prazo de validade daquela de que já tiver participado, salvo na ocorrência de ata que tenha registrado quantitativo inferior ao máximo previsto no edital;

IX - as hipóteses de cancelamento da ata de registro de preços e suas consequências.

§ 1º O critério de julgamento de menor preço por grupo de itens somente poderá ser adotado quando for demonstrada a inviabilidade de se promover a adjudicação por item e for evidenciada a sua vantagem técnica e econômica, e o critério de aceitabilidade de preços unitários máximos deverá ser indicado no edital.

§ 2º Na hipótese de que trata o § 1º deste artigo, observados os parâmetros estabelecidos nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 23 desta Lei, a contratação posterior de item específico constante de grupo de itens exigirá prévia pesquisa de mercado e demonstração de sua vantagem para o órgão ou entidade.

§ 3º É permitido registro de preços com indicação limitada a unidades de contratação, sem indicação do total a ser adquirido, apenas nas seguintes situações:

I - quando for a primeira licitação para o objeto e o órgão ou entidade não tiver registro de demandas anteriores;

II - no caso de alimento perecível;

III - no caso em que o serviço estiver integrado ao fornecimento de bens.

§ 4º Nas situações referidas no § 3º deste artigo, é obrigatória a indicação do valor máximo da despesa e é vedada a participação de outro órgão ou entidade na ata.

§ 5º O sistema de registro de preços poderá ser usado para a contratação de bens e serviços, inclusive de obras e serviços de engenharia, observadas as seguintes condições:

I - realização prévia de ampla pesquisa de mercado;

II - seleção de acordo com os procedimentos previstos em regulamento;

III - desenvolvimento obrigatório de rotina de controle;

IV - atualização periódica dos preços registrados;

V - definição do período de validade do registro de preços;

VI - inclusão, em ata de registro de preços, do licitante que aceitar cotar os bens ou serviços em preços iguais aos do licitante vencedor na sequência de classificação da licitação e inclusão do licitante que mantiver sua proposta original.

§ 6º O sistema de registro de preços poderá, na forma de regulamento, ser utilizado nas hipóteses de inexigibilidade e de dispensa de licitação para a aquisição de bens ou para a contratação de serviços por mais de um órgão ou entidade.

Art. 83. A existência de preços registrados implicará compromisso de fornecimento nas condições estabelecidas, mas não obrigará a Administração a contratar, facultada a realização de licitação específica para a aquisição pretendida, desde que devidamente motivada.

Art. 84. O prazo de vigência da ata de registro de preços será de 1 (um) ano e poderá ser prorrogado, por igual período, desde que comprovado o preço vantajoso.

Parágrafo único. O contrato decorrente da ata de registro de preços terá sua vigência estabelecida em conformidade com as disposições nela contidas.

Art. 85. A Administração poderá contratar a execução de obras e serviços de engenharia pelo sistema de registro de preços, desde que atendidos os seguintes requisitos:

- I - existência de projeto padronizado, sem complexidade técnica e operacional;
- II - necessidade permanente ou frequente de obra ou serviço a ser contratado.

Art. 86. O órgão ou entidade gerenciadora deverá, na fase preparatória do processo licitatório, para fins de registro de preços, realizar procedimento público de intenção de registro de preços para, nos termos de regulamento, possibilitar, pelo prazo mínimo de 8 (oito) dias úteis, a participação de outros órgãos ou entidades na respectiva ata e determinar a estimativa total de quantidades da contratação.

§ 1º O procedimento previsto no *caput* deste artigo será dispensável quando o órgão ou entidade gerenciadora for o único contratante.

§ 2º Se não participarem do procedimento previsto no *caput* deste artigo, os órgãos e entidades poderão aderir à ata de registro de preços na condição de não participantes, observados os seguintes requisitos:

I - apresentação de justificativa da vantagem da adesão, inclusive em situações de provável desabastecimento ou descontinuidade de serviço público;

II - demonstração de que os valores registrados estão compatíveis com os valores praticados pelo mercado na forma do art. 23 desta Lei;

III - prévias consulta e aceitação do órgão ou entidade gerenciadora e do fornecedor.

§ 3º A faculdade de aderir à ata de registro de preços na condição de não participante poderá ser exercida: [Parágrafo com redação dada pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023](#)

I - por órgãos e entidades da Administração Pública federal, estadual, distrital e municipal, relativamente a ata de registro de preços de órgão ou entidade gerenciadora federal, estadual ou distrital; ou [Inciso acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023](#)

II - por órgãos e entidades da Administração Pública municipal, relativamente a ata de registro de preços de órgão ou entidade gerenciadora municipal, desde que o sistema de registro de preços tenha sido formalizado mediante licitação. [Inciso acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023](#)

§ 4º As aquisições ou as contratações adicionais a que se refere o § 2º deste artigo não poderão exceder, por órgão ou entidade, a 50% (cinquenta por cento) dos quantitativos dos itens do instrumento convocatório registrados na ata de registro de preços para o órgão gerenciador e para os órgãos participantes.

§ 5º O quantitativo decorrente das adesões à ata de registro de preços a que se refere o § 2º deste artigo não poderá exceder, na totalidade, ao dobro do quantitativo de cada item registrado na ata de registro de preços para o órgão gerenciador e órgãos participantes, independentemente do número de órgãos não participantes que aderirem.

§ 6º A adesão à ata de registro de preços de órgão ou entidade gerenciadora do Poder Executivo federal por órgãos e entidades da Administração Pública estadual, distrital e municipal poderá ser exigida para fins de transferências voluntárias, não ficando sujeita ao limite de que trata o § 5º deste artigo se destinada à execução descentralizada de programa ou projeto federal e

comprovada a compatibilidade dos preços registrados com os valores praticados no mercado na forma do art. 23 desta Lei.

§ 7º Para aquisição emergencial de medicamentos e material de consumo médico-hospitalar por órgãos e entidades da Administração Pública federal, estadual, distrital e municipal, a adesão à ata de registro de preços gerenciada pelo Ministério da Saúde não estará sujeita ao limite de que trata o § 5º deste artigo.

§ 8º Será vedada aos órgãos e entidades da Administração Pública federal a adesão à ata de registro de preços gerenciada por órgão ou entidade estadual, distrital ou municipal.

Seção VI

Do Registro Cadastral

Art. 87. Para os fins desta Lei, os órgãos e entidades da Administração Pública deverão utilizar o sistema de registro cadastral unificado disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), para efeito de cadastro unificado de licitantes e de contratados, na forma estabelecida em regulamento do Poder Executivo federal. (*“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 15.266, de 21/11/2025*)

§ 1º O sistema de registro cadastral unificado será público e deverá ser amplamente divulgado e estar permanentemente aberto aos interessados, e será obrigatória a realização de chamamento público pela internet, no mínimo anualmente, para atualização dos registros existentes e para ingresso de novos interessados.

§ 2º É proibida a exigência, pelo órgão ou entidade licitante, de registro cadastral complementar para acesso a edital e anexos.

§ 3º A Administração poderá realizar licitação restrita a fornecedores cadastrados, atendidos os critérios, as condições e os limites estabelecidos em regulamento, bem como a ampla publicidade dos procedimentos para o cadastramento.

§ 4º Na hipótese a que se refere o § 3º deste artigo, será admitido fornecedor que realize seu cadastro dentro do prazo previsto no edital para apresentação de propostas.

Art. 88. Ao requerer, a qualquer tempo, inscrição no cadastro ou a sua atualização, o interessado fornecerá os elementos necessários exigidos para habilitação previstos nesta Lei.

§ 1º O inscrito, considerada sua área de atuação, será classificado por categorias, subdivididas em grupos, segundo a qualificação técnica e econômico-financeira avaliada, de acordo com regras objetivas divulgadas em sítio eletrônico oficial.

§ 2º Ao inscrito será fornecido certificado, renovável sempre que atualizar o registro.

§ 3º A atuação do contratado no cumprimento de obrigações assumidas será avaliada pelo contratante, que emitirá documento comprobatório da avaliação realizada, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, o que constará do registro cadastral em que a inscrição for realizada.

§ 4º A anotação do cumprimento de obrigações pelo contratado, de que trata o § 3º deste artigo, será condicionada à implantação e à regulamentação do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, apto à realização do registro de forma objetiva, em atendimento aos princípios da impessoalidade, da igualdade, da isonomia, da publicidade e da transparência, de modo a possibilitar a implementação de medidas de incentivo aos licitantes que possuírem ótimo desempenho anotado em seu registro cadastral.

§ 5º A qualquer tempo poderá ser alterado, suspenso ou cancelado o registro de inscrito que deixar de satisfazer exigências determinadas por esta Lei ou por regulamento.

§ 6º O interessado que requerer o cadastro na forma do *caput* deste artigo poderá participar de processo licitatório até a decisão da Administração, e a celebração do contrato ficará condicionada à emissão do certificado referido no § 2º deste artigo.

TÍTULO III DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I DA FORMALIZAÇÃO DOS CONTRATOS

Art. 89. Os contratos de que trata esta Lei regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

§ 1º Todo contrato deverá mencionar os nomes das partes e os de seus representantes, a finalidade, o ato que autorizou sua lavratura, o número do processo da licitação ou da contratação direta e a sujeição dos contratantes às normas desta Lei e às cláusulas contratuais.

§ 2º Os contratos deverão estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, as obrigações e as responsabilidades das partes, em conformidade com os termos do edital de licitação e os da proposta vencedora ou com os termos do ato que autorizou a contratação direta e os da respectiva proposta.

Art. 90. A Administração convocará regularmente o licitante vencedor para assinar o termo de contrato ou para aceitar ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo e nas condições estabelecidas no edital de licitação, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas nesta Lei.

§ 1º O prazo de convocação poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da parte durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração.

§ 2º Será facultado à Administração, quando o convocado não assinar o termo de contrato ou não aceitar ou não retirar o instrumento equivalente no prazo e nas condições estabelecidas, convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para a celebração do contrato nas condições propostas pelo licitante vencedor.

§ 3º Decorrido o prazo de validade da proposta indicado no edital sem convocação para a contratação, ficarão os licitantes liberados dos compromissos assumidos.

§ 4º Na hipótese de nenhum dos licitantes aceitar a contratação nos termos do § 2º deste artigo, a Administração, observados o valor estimado e sua eventual atualização nos termos do edital, poderá:

I - convocar os licitantes remanescentes para negociação, na ordem de classificação, com vistas à obtenção de preço melhor, mesmo que acima do preço do adjudicatário;

II - adjudicar e celebrar o contrato nas condições ofertadas pelos licitantes remanescentes, atendida a ordem classificatória, quando frustrada a negociação de melhor condição.

§ 5º A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração caracterizará o

descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades legalmente estabelecidas e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade licitante.

§ 6º A regra do § 5º não se aplicará aos licitantes remanescentes convocados na forma do inciso I do § 4º deste artigo.

§ 7º Será facultada à Administração a convocação dos demais licitantes classificados para a contratação de remanescente de obra, de serviço ou de fornecimento em consequência de rescisão contratual, observados os mesmos critérios estabelecidos nos §§ 2º e 4º deste artigo.

§ 8º Na situação de que trata o § 7º deste artigo, é autorizado o aproveitamento, em favor da nova contratada, de eventual saldo a liquidar inscrito em despesas empenhadas ou em restos a pagar não processados. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023, vetado pelo Presidente da República, mantido pelo Congresso Nacional e publicado no DOU de 22/5/2024)

§ 9º Se frustradas as providências dos §§ 2º e 4º, o saldo de que trata o § 8º deste artigo poderá ser computado como efetiva disponibilidade para nova licitação, desde que identificada vantajosidade para a administração pública e mantido o objeto programado. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023, vetado pelo Presidente da República, mantido pelo Congresso Nacional e publicado no DOU de 22/5/2024)

Art. 91. Os contratos e seus aditamentos terão forma escrita e serão juntados ao processo que tiver dado origem à contratação, divulgados e mantidos à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

§ 1º Será admitida a manutenção em sigilo de contratos e de termos aditivos quando imprescindível à segurança da sociedade e do Estado, nos termos da legislação que regula o acesso à informação.

§ 2º Contratos relativos a direitos reais sobre imóveis serão formalizados por escritura pública lavrada em notas de tabelião, cujo teor deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

§ 3º Será admitida a forma eletrônica na celebração de contratos e de termos aditivos, atendidas as exigências previstas em regulamento.

§ 4º Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do contratado, consultar o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), emitir as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo.

Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;

II - a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;

III - a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos

IV - o regime de execução ou a forma de fornecimento;

V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

VI - os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;

VII - os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;

VIII - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

IX - a matriz de risco, quando for o caso;

X - o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;

XI - o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;

XII - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;

XIII - o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e nas normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;

XIV - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;

XV - as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

XVI - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;

XVII - a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

XVIII - o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;

XIX - os casos de extinção.

§ 1º Os contratos celebrados pela Administração Pública com pessoas físicas ou jurídicas, inclusive as domiciliadas no exterior, deverão conter cláusula que declare competente o foro da sede da Administração para dirimir qualquer questão contratual, ressalvadas as seguintes hipóteses:

I - licitação internacional para a aquisição de bens e serviços cujo pagamento seja feito com o produto de financiamento concedido por organismo financeiro internacional de que o Brasil faça parte ou por agência estrangeira de cooperação;

II - contratação com empresa estrangeira para a compra de equipamentos fabricados e entregues no exterior precedida de autorização do Chefe do Poder Executivo;

III - aquisição de bens e serviços realizada por unidades administrativas com sede no exterior.

§ 2º De acordo com as peculiaridades de seu objeto e de seu regime de execução, o contrato conterá cláusula que preveja período antecedente à expedição da ordem de serviço para verificação de pendências, liberação de áreas ou adoção de outras providências cabíveis para a regularidade do início de sua execução.

§ 3º Independentemente do prazo de duração, o contrato deverá conter cláusula que estabeleça o índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado, e poderá ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com a realidade de mercado dos respectivos insumos.

§ 4º Nos contratos de serviços contínuos, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, o critério de reajustamento de preços será por:

I - reajustamento em sentido estrito, quando não houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante previsão de índices específicos ou setoriais;

II - repactuação, quando houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante demonstração analítica da variação dos custos.

§ 5º Nos contratos de obras e serviços de engenharia, sempre que compatível com o regime de execução, a medição será mensal.

§ 6º Nos contratos para serviços contínuos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou com predominância de mão de obra, o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços será preferencialmente de 1 (um) mês, contado da data do fornecimento da documentação prevista no § 6º do art. 135 desta Lei.

§ 7º Para efeito do disposto nesta Lei, consideram-se como adimplemento da obrigação contratual a prestação do serviço, a realização da obra ou a entrega do bem, ou parcela destes, bem como qualquer outro evento contratual a cuja ocorrência esteja vinculada a emissão de documento de cobrança. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023\)](#)

Art. 93. Nas contratações de projetos ou de serviços técnicos especializados, inclusive daqueles que contemplem o desenvolvimento de programas e aplicações de internet para computadores, máquinas, equipamentos e dispositivos de tratamento e de comunicação da informação (*software*) - e a respectiva documentação técnica associada - , o autor deverá ceder todos os direitos patrimoniais a eles relativos para a Administração Pública, hipótese em que poderão ser livremente utilizados e alterados por ela em outras ocasiões, sem necessidade de nova autorização de seu autor.

§ 1º Quando o projeto se referir a obra imaterial de caráter tecnológico, insuscetível de privilégio, a cessão dos direitos a que se refere o *caput* deste artigo incluirá o fornecimento de todos os dados, documentos e elementos de informação pertinentes à tecnologia de concepção, desenvolvimento, fixação em suporte físico de qualquer natureza e aplicação da obra.

§ 2º É facultado à Administração Pública deixar de exigir a cessão de direitos a que se refere o *caput* deste artigo quando o objeto da contratação envolver atividade de pesquisa e desenvolvimento de caráter científico, tecnológico ou de inovação, considerados os princípios e os mecanismos instituídos pela Lei nº 10.973, de 2 de dezembro de 2004.

§ 3º Na hipótese de posterior alteração do projeto pela Administração Pública, o autor deverá ser comunicado, e os registros serão promovidos nos órgãos ou entidades competentes.

Art. 94. A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer nos seguintes prazos, contados da data de sua assinatura:

I - 20 (vinte) dias úteis, no caso de licitação;

II - 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta.

§ 1º Os contratos celebrados em caso de urgência terão eficácia a partir de sua assinatura e deverão ser publicados nos prazos previstos nos incisos I e II do *caput* deste artigo, sob pena de nulidade.

§ 2º A divulgação de que trata o *caput* deste artigo, quando referente à contratação de profissional do setor artístico por inexigibilidade, deverá identificar os custos do cachê do artista,

dos músicos ou da banda, quando houver, do transporte, da hospedagem, da infraestrutura, da logística do evento e das demais despesas específicas.

§ 3º No caso de obras, a Administração divulgará em sítio eletrônico oficial, em até 25 (vinte e cinco) dias úteis após a assinatura do contrato, os quantitativos e os preços unitários e totais que contratar e, em até 45 (quarenta e cinco) dias úteis após a conclusão do contrato, os quantitativos executados e os preços praticados.

§ 4º (VETADO).

§ 5º (VETADO).

Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:

I - dispensa de licitação em razão de valor;

II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.

§ 1º Às hipóteses de substituição do instrumento de contrato, aplica-se, no que couber, o disposto no art. 92 desta Lei.

§ 2º É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras ou o de prestação de serviços de pronto pagamento, assim entendidos aqueles de valor não superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais). ([Vide Decreto nº 12.807, de 29/12/2025](#))

CAPÍTULO II DAS GARANTIAS

Art. 96. A critério da autoridade competente, em cada caso, poderá ser exigida, mediante previsão no edital, prestação de garantia nas contratações de obras, serviços e fornecimentos.

§ 1º Caberá ao contratado optar por uma das seguintes modalidades de garantia:

I - caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados por seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Economia;

II - seguro-garantia;

III - fiança bancária emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil;

IV - título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total. ([Inciso acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023](#))

§ 2º Na hipótese de suspensão do contrato por ordem ou inadimplemento da Administração, o contratado ficará desobrigado de renovar a garantia ou de endossar a apólice de seguro até a ordem de reinício da execução ou o adimplemento pela Administração.

§ 3º O edital fixará prazo mínimo de 1 (um) mês, contado da data de homologação da licitação e anterior à assinatura do contrato, para a prestação da garantia pelo contratado quando optar pela modalidade prevista no inciso II do § 1º deste artigo.

Art. 97. O seguro-garantia tem por objetivo garantir o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo contratado perante a Administração, inclusive as multas, os prejuízos

e as indenizações decorrentes de inadimplemento, observadas as seguintes regras nas contratações regidas por esta Lei:

I - o prazo de vigência da apólice será igual ou superior ao prazo estabelecido no contrato principal e deverá acompanhar as modificações referentes à vigência deste mediante a emissão do respectivo endosso pela seguradora;

II - o seguro-garantia continuará em vigor mesmo se o contratado não tiver pago o prêmio nas datas convencionadas.

Parágrafo único. Nos contratos de execução continuada ou de fornecimento contínuo de bens e serviços, será permitida a substituição da apólice de seguro-garantia na data de renovação ou de aniversário, desde que mantidas as mesmas condições e coberturas da apólice vigente e desde que nenhum período fique descoberto, ressalvado o disposto no § 2º do art. 96 desta Lei.

Art. 98. Nas contratações de obras, serviços e fornecimentos, a garantia poderá ser de até 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato, autorizada a majoração desse percentual para até 10% (dez por cento), desde que justificada mediante análise da complexidade técnica e dos riscos envolvidos.

Parágrafo único. Nas contratações de serviços e fornecimentos contínuos com vigência superior a 1 (um) ano, assim como nas subsequentes prorrogações, será utilizado o valor anual do contrato para definição e aplicação dos percentuais previstos no *caput* deste artigo.

Art. 99. Nas contratações de obras e serviços de engenharia de grande vulto, poderá ser exigida a prestação de garantia, na modalidade seguro-garantia, com cláusula de retomada prevista no art. 102 desta Lei, em percentual equivalente a até 30% (trinta por cento) do valor inicial do contrato.

Art. 100. A garantia prestada pelo contratado será liberada ou restituída após a fiel execução do contrato ou após a sua extinção por culpa exclusiva da Administração e, quando em dinheiro, atualizada monetariamente.

Art. 101. Nos casos de contratos que impliquem a entrega de bens pela Administração, dos quais o contratado ficará depositário, o valor desses bens deverá ser acrescido ao valor da garantia.

Art. 102. Na contratação de obras e serviços de engenharia, o edital poderá exigir a prestação da garantia na modalidade seguro-garantia e prever a obrigação de a seguradora, em caso de inadimplemento pelo contratado, assumir a execução e concluir o objeto do contrato, hipótese em que:

I - a seguradora deverá firmar o contrato, inclusive os aditivos, como interveniente anuente e poderá:

- a) ter livre acesso às instalações em que for executado o contrato principal;
- b) acompanhar a execução do contrato principal;
- c) ter acesso a auditoria técnica e contábil;
- d) requerer esclarecimentos ao responsável técnico pela obra ou pelo fornecimento;

II - a emissão de empenho em nome da seguradora, ou a quem ela indicar para a conclusão do contrato, será autorizada desde que demonstrada sua regularidade fiscal;

III - a seguradora poderá subcontratar a conclusão do contrato, total ou parcialmente.

Parágrafo único. Na hipótese de inadimplemento do contratado, serão observadas as seguintes disposições:

I - caso a seguradora execute e conclua o objeto do contrato, estará isenta da obrigação de pagar a importância segurada indicada na apólice;

II - caso a seguradora não assuma a execução do contrato, pagará a integralidade da importância segurada indicada na apólice.

CAPÍTULO III DA ALOCAÇÃO DE RISCOS

Art. 103. O contrato poderá identificar os riscos contratuais previstos e presumíveis e prever matriz de alocação de riscos, alocando-os entre contratante e contratado, mediante indicação daqueles a serem assumidos pelo setor público ou pelo setor privado ou daqueles a serem compartilhados.

§ 1º A alocação de riscos de que trata o *caput* deste artigo considerará, em compatibilidade com as obrigações e os encargos atribuídos às partes no contrato, a natureza do risco, o beneficiário das prestações a que se vincula e a capacidade de cada setor para melhor gerenciá-lo.

§ 2º Os riscos que tenham cobertura oferecida por seguradoras serão preferencialmente transferidos ao contratado.

§ 3º A alocação dos riscos contratuais será quantificada para fins de projeção dos reflexos de seus custos no valor estimado da contratação.

§ 4º A matriz de alocação de riscos definirá o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em relação a eventos supervenientes e deverá ser observada na solução de eventuais pleitos das partes.

§ 5º Sempre que atendidas as condições do contrato e da matriz de alocação de riscos, será considerado mantido o equilíbrio econômico-financeiro, renunciando as partes aos pedidos de restabelecimento do equilíbrio relacionados aos riscos assumidos, exceto no que se refere:

I - às alterações unilaterais determinadas pela Administração, nas hipóteses do inciso I do *caput* do art. 124 desta Lei;

II - ao aumento ou à redução, por legislação superveniente, dos tributos diretamente pagos pelo contratado em decorrência do contrato.

§ 6º Na alocação de que trata o *caput* deste artigo, poderão ser adotados métodos e padrões usualmente utilizados por entidades públicas e privadas, e os ministérios e secretarias supervisores dos órgãos e das entidades da Administração Pública poderão definir os parâmetros e o detalhamento dos procedimentos necessários a sua identificação, alocação e quantificação financeira.

CAPÍTULO IV DAS PRERROGATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 104. O regime jurídico dos contratos instituído por esta Lei confere à Administração, em relação a eles, as prerrogativas de:

I - modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado;

II - extinguí-los, unilateralmente, nos casos especificados nesta Lei;

III - fiscalizar sua execução;

IV - aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;
V - ocupar provisoriamente bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato nas hipóteses de:

a) risco à prestação de serviços essenciais;
b) necessidade de acautelar apuração administrativa de faltas contratuais pelo contratado, inclusive após extinção do contrato.

§ 1º As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do contratado.

§ 2º Na hipótese prevista no inciso I do *caput* deste artigo, as cláusulas econômico-financeiras do contrato deverão ser revistas para que se mantenha o equilíbrio contratual.

CAPÍTULO V DA DURAÇÃO DOS CONTRATOS

Art. 105. A duração dos contratos regidos por esta Lei será a prevista em edital, e deverão ser observadas, no momento da contratação e a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários, bem como a previsão no plano plurianual, quando ultrapassar 1 (um) exercício financeiro.

Parágrafo único. Não serão objeto de cancelamento automático os restos a pagar vinculados a contratos de duração plurianual, senão depois de encerrada a vigência destes, nem os vinculados a contratos rescindidos, nos casos dos §§ 8º e 9º do art. 90 desta Lei. [\(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023, vetado pelo Presidente da República, mantido pelo Congresso Nacional e publicado no DOU de 22/5/2024\)](#)

Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - a autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - a Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - a Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

§ 1º A extinção mencionada no inciso III do *caput* deste artigo ocorrerá apenas na próxima data de aniversário do contrato e não poderá ocorrer em prazo inferior a 2 (dois) meses, contado da referida data.

§ 2º Aplica-se o disposto neste artigo ao aluguel de equipamentos e à utilização de programas de informática.

Art. 107. Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

Art. 108. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 10 (dez) anos nas hipóteses previstas nas alíneas "f" e "g" do inciso IV e nos incisos V, VI, XII e XVI do *caput* do art. 75 desta Lei.

Art. 109. A Administração poderá estabelecer a vigência por prazo indeterminado nos contratos em que seja usuária de serviço público oferecido em regime de monopólio, desde que comprovada, a cada exercício financeiro, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação.

Art. 110. Na contratação que gere receita e no contrato de eficiência que gere economia para a Administração, os prazos serão de:

I - até 10 (dez) anos, nos contratos sem investimento;

II - até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos com investimento, assim considerados aqueles que impliquem a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas exclusivamente a expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração Pública ao término do contrato.

Art. 111. Na contratação que prever a conclusão de escopo predefinido, o prazo de vigência será automaticamente prorrogado quando seu objeto não for concluído no período firmado no contrato.

Parágrafo único. Quando a não conclusão decorrer de culpa do contratado:

I - o contratado será constituído em mora, aplicáveis a ele as respectivas sanções administrativas;

II - a Administração poderá optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotar as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

Art. 112. Os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem nem revogam os prazos contratuais previstos em lei especial.

Art. 113. O contrato firmado sob o regime de fornecimento e prestação de serviço associado terá sua vigência máxima definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial ou à entrega da obra com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção, este limitado a 5 (cinco) anos contados da data de recebimento do objeto inicial, autorizada a prorrogação na forma do art. 107 desta Lei.

Art. 114. O contrato que prever a operação continuada de sistemas estruturantes de tecnologia da informação poderá ter vigência máxima de 15 (quinze) anos.

CAPÍTULO VI DA EXECUÇÃO DOS CONTRATOS

Art. 115. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas desta Lei, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

§ 1º É proibido à Administração retardar imotivadamente a execução de obra ou serviço, ou de suas parcelas, inclusive na hipótese de posse do respectivo chefe do Poder Executivo ou de novo titular no órgão ou entidade contratante.

§ 2º (VETADO).

§ 3º (VETADO).

§ 4º Nas contratações de obras e serviços de engenharia, sempre que a responsabilidade pelo licenciamento ambiental for da Administração, a manifestação prévia ou licença prévia, quando cabíveis, deverão ser obtidas antes da divulgação do edital. [\(Parágrafo vetado pelo Presidente da República, mantido pelo Congresso Nacional e publicado no DOU de 11/6/2021\)](#)

§ 5º Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

§ 6º Nas contratações de obras, verificada a ocorrência do disposto no § 5º deste artigo por mais de 1 (um) mês, a Administração deverá divulgar, em sítio eletrônico oficial e em placa a ser afixada em local da obra de fácil visualização pelos cidadãos, aviso público de obra paralisada, com o motivo e o responsável pela inexecução temporária do objeto do contrato e a data prevista para o reinício da sua execução.

§ 7º Os textos com as informações de que trata o § 6º deste artigo deverão ser elaborados pela Administração.

Art. 116. Ao longo de toda a execução do contrato, o contratado deverá cumprir a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas em outras normas específicas.

Parágrafo único. Sempre que solicitado pela Administração, o contratado deverá comprovar o cumprimento da reserva de cargos a que se refere o *caput* deste artigo, com a indicação dos empregados que preencherem as referidas vagas.

Art. 117. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.

§ 1º O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

§ 2º O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

§ 3º O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

§ 4º Na hipótese da contratação de terceiros prevista no *caput* deste artigo, deverão ser observadas as seguintes regras:

I - a empresa ou o profissional contratado assumirá responsabilidade civil objetiva pela veracidade e pela precisão das informações prestadas, firmará termo de compromisso de confidencialidade e não poderá exercer atribuição própria e exclusiva de fiscal de contrato;

II - a contratação de terceiros não eximirá de responsabilidade o fiscal do contrato, nos limites das informações recebidas do terceiro contratado.

Art. 118. O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local da obra ou do serviço para representá-lo na execução do contrato.

Art. 119. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados.

Art. 120. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante.

Art. 121. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.

§ 1º A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato nem restringir a regularização e o uso das obras e das edificações, inclusive perante o registro de imóveis, ressalvada a hipótese prevista no § 2º deste artigo.

§ 2º Exclusivamente nas contratações de serviços contínuos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra, a Administração responderá solidariamente pelos encargos previdenciários e subsidiariamente pelos encargos trabalhistas se comprovada falha na fiscalização do cumprimento das obrigações do contratado.

§ 3º Nas contratações de serviços contínuos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra, para assegurar o cumprimento de obrigações trabalhistas pelo contratado, a Administração, mediante disposição em edital ou em contrato, poderá, entre outras medidas:

I - exigir caução, fiança bancária ou contratação de seguro-garantia com cobertura para verbas rescisórias inadimplidas;

II - condicionar o pagamento à comprovação de quitação das obrigações trabalhistas vencidas relativas ao contrato;

III - efetuar o depósito de valores em conta vinculada;

IV - em caso de inadimplemento, efetuar diretamente o pagamento das verbas trabalhistas, que serão deduzidas do pagamento devido ao contratado;

V - estabelecer que os valores destinados a férias, a décimo terceiro salário, a ausências legais e a verbas rescisórias dos empregados do contratado que participarem da execução dos serviços contratados serão pagos pelo contratante ao contratado somente na ocorrência do fato gerador.

§ 4º Os valores depositados na conta vinculada a que se refere o inciso III do § 3º deste artigo são absolutamente impenhoráveis.

§ 5º O recolhimento das contribuições previdenciárias observará o disposto no art. 31 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

Art. 122. Na execução do contrato e sem prejuízo das responsabilidades contratuais e legais, o contratado poderá subcontratar partes da obra, do serviço ou do fornecimento até o limite autorizado, em cada caso, pela Administração.

§ 1º O contratado apresentará à Administração documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente.

§ 2º Regulamento ou edital de licitação poderão vedar, restringir ou estabelecer condições para a subcontratação.

§ 3º Será vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação.

Art. 123. A Administração terá o dever de explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução dos contratos regidos por esta Lei, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do contrato.

Parágrafo único. Salvo disposição legal ou cláusula contratual que estabeleça prazo específico, concluída a instrução do requerimento, a Administração terá o prazo de 1 (um) mês para decidir, admitida a prorrogação motivada por igual período.

CAPÍTULO VII DA ALTERAÇÃO DOS CONTRATOS E DOS PREÇOS

Art. 124. Os contratos regidos por esta Lei poderão ser alterados, com as devidas justificativas, nos seguintes casos:

I - unilateralmente pela Administração:

a) quando houver modificação do projeto ou das especificações, para melhor adequação técnica a seus objetivos;

b) quando for necessária a modificação do valor contratual em decorrência de acréscimo ou diminuição quantitativa de seu objeto, nos limites permitidos por esta Lei;

II - por acordo entre as partes:

a) quando conveniente a substituição da garantia de execução;

b) quando necessária a modificação do regime de execução da obra ou do serviço, bem como do modo de fornecimento, em face de verificação técnica da inaplicabilidade dos termos contratuais originários;

c) quando necessária a modificação da forma de pagamento por imposição de circunstâncias supervenientes, mantido o valor inicial atualizado e vedada a antecipação do pagamento em relação ao cronograma financeiro fixado sem a correspondente contraprestação de fornecimento de bens ou execução de obra ou serviço;

d) para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato.

§ 1º Se forem decorrentes de falhas de projeto, as alterações de contratos de obras e serviços de engenharia ensejarão apuração de responsabilidade do responsável técnico e adoção das providências necessárias para o ressarcimento dos danos causados à Administração.

§ 2º Será aplicado o disposto na alínea "d" do inciso II do *caput* deste artigo às contratações de obras e serviços de engenharia, quando a execução for obstada pelo atraso na conclusão de procedimentos de desapropriação, desocupação, servidão administrativa ou licenciamento ambiental, por circunstâncias alheias ao contratado.

Art. 125. Nas alterações unilaterais a que se refere o inciso I do *caput* do art. 124 desta Lei, o contratado será obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, acréscimos ou supressões de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato que se fizerem nas obras, nos serviços ou nas compras, e, no caso de reforma de edifício ou de equipamento, o limite para os acréscimos será de 50% (cinquenta por cento).

Art. 126. As alterações unilaterais a que se refere o inciso I do *caput* do art. 124 desta Lei não poderão transfigurar o objeto da contratação.

Art. 127. Se o contrato não contemplar preços unitários para obras ou serviços cujo aditamento se fizer necessário, esses serão fixados por meio da aplicação da relação geral entre os valores da proposta e o do orçamento-base da Administração sobre os preços referenciais ou de mercado vigentes na data do aditamento, respeitados os limites estabelecidos no art. 125 desta Lei.

Art. 128. Nas contratações de obras e serviços de engenharia, a diferença percentual entre o valor global do contrato e o preço global de referência não poderá ser reduzida em favor do contratado em decorrência de aditamentos que modifiquem a planilha orçamentária.

Art. 129. Nas alterações contratuais para supressão de obras, bens ou serviços, se o contratado já houver adquirido os materiais e os colocado no local dos trabalhos, estes deverão ser pagos pela Administração pelos custos de aquisição regularmente comprovados e monetariamente reajustados, podendo caber indenização por outros danos eventualmente decorrentes da supressão, desde que regularmente comprovados.

Art. 130. Caso haja alteração unilateral do contrato que aumente ou diminua os encargos do contratado, a Administração deverá restabelecer, no mesmo termo aditivo, o equilíbrio econômico-financeiro inicial.

Art. 131. A extinção do contrato não configurará óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório.

Parágrafo único. O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação nos termos do art. 107 desta Lei.

Art. 132. A formalização do termo aditivo é condição para a execução, pelo contratado, das prestações determinadas pela Administração no curso da execução do contrato, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês.

Art. 133. Nas hipóteses em que for adotada a contratação integrada ou semi-integrada, é vedada a alteração dos valores contratuais, exceto nos seguintes casos:

I - para restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro decorrente de caso fortuito ou força maior;

II - por necessidade de alteração do projeto ou das especificações para melhor adequação técnica aos objetivos da contratação, a pedido da Administração, desde que não decorrente de erros ou omissões por parte do contratado, observados os limites estabelecidos no art. 125 desta Lei;

III - por necessidade de alteração do projeto nas contratações semi-integradas, nos termos do § 5º do art. 46 desta Lei;

IV - por ocorrência de evento superveniente alocado na matriz de riscos como de responsabilidade da Administração.

Art. 134. Os preços contratados serão alterados, para mais ou para menos, conforme o caso, se houver, após a data da apresentação da proposta, criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais ou a superveniência de disposições legais, com comprovada repercussão sobre os preços contratados.

Art. 135. Os preços dos contratos para serviços contínuos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou com predominância de mão de obra serão repactuados para manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, mediante demonstração analítica da variação dos custos contratuais, com data vinculada:

I - à data da apresentação da proposta, para custos decorrentes do mercado;

II - ao acordo, à convenção coletiva ou ao dissídio coletivo ao qual a proposta esteja vinculada, para os custos de mão de obra.

§ 1º A Administração não se vinculará às disposições contidas em acordos, convenções ou dissídios coletivos de trabalho que tratem de matéria não trabalhista, de pagamento de participação dos trabalhadores nos lucros ou resultados do contratado, ou que estabeleçam direitos não previstos em lei, como valores ou índices obrigatórios de encargos sociais ou previdenciários, bem como de preços para os insumos relacionados ao exercício da atividade.

§ 2º É vedado a órgão ou entidade contratante vincular-se às disposições previstas nos acordos, convenções ou dissídios coletivos de trabalho que tratem de obrigações e direitos que somente se aplicam aos contratos com a Administração Pública.

§ 3º A repactuação deverá observar o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da apresentação da proposta ou da data da última repactuação.

§ 4º A repactuação poderá ser dividida em tantas parcelas quantas forem necessárias, observado o princípio da anualidade do reajuste de preços da contratação, podendo ser realizada em momentos distintos para discutir a variação de custos que tenham sua anualidade resultante em datas diferenciadas, como os decorrentes de mão de obra e os decorrentes dos insumos necessários à execução dos serviços.

§ 5º Quando a contratação envolver mais de uma categoria profissional, a repactuação a que se refere o inciso II do *caput* deste artigo poderá ser dividida em tantos quantos forem os acordos, convenções ou dissídios coletivos de trabalho das categorias envolvidas na contratação.

§ 6º A repactuação será precedida de solicitação do contratado, acompanhada de demonstração analítica da variação dos custos, por meio de apresentação da planilha de custos e formação de preços, ou do novo acordo, convenção ou sentença normativa que fundamenta a repactuação.

Art. 136. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, como nas seguintes situações:

I - variação do valor contratual para fazer face ao reajuste ou à repactuação de preços previstos no próprio contrato;

II - atualizações, compensações ou penalizações financeiras decorrentes das condições de pagamento previstas no contrato;

III - alterações na razão ou na denominação social do contratado;

IV - empenho de dotações orçamentárias.

CAPÍTULO VIII DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DOS CONTRATOS

Art. 137. Constituirão motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes situações:

I - não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editalícias ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;

II - desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;

III - alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que restrinja sua capacidade de concluir o contrato;

IV - decretação de falência ou de insolvência civil, dissolução da sociedade ou falecimento do contratado;

V - caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;

VI - atraso na obtenção da licença ambiental, ou impossibilidade de obtê-la, ou alteração substancial do anteprojeto que dela resultar, ainda que obtida no prazo previsto;

VII - atraso na liberação das áreas sujeitas a desapropriação, a desocupação ou a servidão administrativa, ou impossibilidade de liberação dessas áreas;

VIII - razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante;

IX - não cumprimento das obrigações relativas à reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz.

§ 1º Regulamento poderá especificar procedimentos e critérios para verificação da ocorrência dos motivos previstos no *caput* deste artigo.

§ 2º O contratado terá direito à extinção do contrato nas seguintes hipóteses:

I - supressão, por parte da Administração, de obras, serviços ou compras que acarrete modificação do valor inicial do contrato além do limite permitido no art. 125 desta Lei;

II - suspensão de execução do contrato, por ordem escrita da Administração, por prazo superior a 3 (três) meses;

III - repetidas suspensões que totalizem 90 (noventa) dias úteis, independentemente do pagamento obrigatório de indenização pelas sucessivas e contratualmente imprevistas desmobilizações e mobilizações e outras previstas;

IV - atraso superior a 2 (dois) meses, contado da emissão da nota fiscal, dos pagamentos ou de parcelas de pagamentos devidos pela Administração por despesas de obras, serviços ou fornecimentos;

V - não liberação pela Administração, nos prazos contratuais, de área, local ou objeto, para execução de obra, serviço ou fornecimento, e de fontes de materiais naturais especificadas

no projeto, inclusive devido a atraso ou descumprimento das obrigações atribuídas pelo contrato à Administração relacionadas a desapropriação, a desocupação de áreas públicas ou a licenciamento ambiental.

§ 3º As hipóteses de extinção a que se referem os incisos II, III e IV do § 2º deste artigo observarão as seguintes disposições:

I - não serão admitidas em caso de calamidade pública, de grave perturbação da ordem interna ou de guerra, bem como quando decorrerem de ato ou fato que o contratado tenha praticado, do qual tenha participado ou para o qual tenha contribuído;

II - assegurarão ao contratado o direito de optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas até a normalização da situação, admitido o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, na forma da alínea "d" do inciso II do *caput* do art. 124 desta Lei.

§ 4º Os emitentes das garantias previstas no art. 96 desta Lei deverão ser notificados pelo contratante quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais.

Art. 138. A extinção do contrato poderá ser:

I - determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

II - consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;

III - determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

§ 1º A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

§ 2º Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, o contratado será ressarcido pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido e terá direito a:

I - devolução da garantia;

II - pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção;

III - pagamento do custo da desmobilização.

Art. 139. A extinção determinada por ato unilateral da Administração poderá acarretar, sem prejuízo das sanções previstas nesta Lei, as seguintes consequências:

I - assunção imediata do objeto do contrato, no estado e local em que se encontrar, por ato próprio da Administração;

II - ocupação e utilização do local, das instalações, dos equipamentos, do material e do pessoal empregados na execução do contrato e necessários à sua continuidade;

III - execução da garantia contratual para:

a) ressarcimento da Administração Pública por prejuízos decorrentes da não execução;

b) pagamento de verbas trabalhistas, fundiárias e previdenciárias, quando cabível;

c) pagamento das multas devidas à Administração Pública;

d) exigência da assunção da execução e da conclusão do objeto do contrato pela seguradora, quando cabível;

IV - retenção dos créditos decorrentes do contrato até o limite dos prejuízos causados à Administração Pública e das multas aplicadas.

§ 1º A aplicação das medidas previstas nos incisos I e II do *caput* deste artigo ficará a critério da Administração, que poderá dar continuidade à obra ou ao serviço por execução direta ou indireta.

§ 2º Na hipótese do inciso II do *caput* deste artigo, o ato deverá ser precedido de autorização expressa do ministro de Estado, do secretário estadual ou do secretário municipal competente, conforme o caso.

CAPÍTULO IX DO RECEBIMENTO DO OBJETO DO CONTRATO

Art. 140. O objeto do contrato será recebido:

I - em se tratando de obras e serviços:

a) provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico;

b) definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;

II - em se tratando de compras:

a) provisoriamente, de forma sumária, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, com verificação posterior da conformidade do material com as exigências contratuais;

b) definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

§ 1º O objeto do contrato poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando estiver em desacordo com o contrato.

§ 2º O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança da obra ou serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

§ 3º Os prazos e os métodos para a realização dos recebimentos provisório e definitivo serão definidos em regulamento ou no contrato.

§ 4º Salvo disposição em contrário constante do edital ou de ato normativo, os ensaios, os testes e as demais provas para aferição da boa execução do objeto do contrato exigidos por normas técnicas oficiais correrão por conta do contratado.

§ 5º Em se tratando de projeto de obra, o recebimento definitivo pela Administração não eximirá o projetista ou o consultor da responsabilidade objetiva por todos os danos causados por falha de projeto.

§ 6º Em se tratando de obra, o recebimento definitivo pela Administração não eximirá o contratado, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, admitida a previsão de prazo de garantia superior no edital e no contrato, da responsabilidade objetiva pela solidez e pela segurança dos materiais e dos serviços executados e pela funcionalidade da construção, da reforma, da recuperação ou da ampliação do bem imóvel, e, em caso de vício, defeito ou incorreção identificados, o contratado ficará responsável pela reparação, pela correção, pela reconstrução ou pela substituição necessárias.

CAPÍTULO X DOS PAGAMENTOS

Art. 141. No dever de pagamento pela Administração, será observada a ordem cronológica para cada fonte diferenciada de recursos, subdividida nas seguintes categorias de contratos:

- I - fornecimento de bens;
- II - locações;
- III - prestação de serviços;
- IV - realização de obras.

§ 1º A ordem cronológica referida no *caput* deste artigo poderá ser alterada, mediante prévia justificativa da autoridade competente e posterior comunicação ao órgão de controle interno da Administração e ao tribunal de contas competente, exclusivamente nas seguintes situações:

- I - grave perturbação da ordem, situação de emergência ou calamidade pública;
- II - pagamento a microempresa, empresa de pequeno porte, agricultor familiar, produtor rural pessoa física, microempreendedor individual e sociedade cooperativa, desde que demonstrado o risco de descontinuidade do cumprimento do objeto do contrato;
- III - pagamento de serviços necessários ao funcionamento dos sistemas estruturantes, desde que demonstrado o risco de descontinuidade do cumprimento do objeto do contrato;
- IV - pagamento de direitos oriundos de contratos em caso de falência, recuperação judicial ou dissolução da empresa contratada;
- V - pagamento de contrato cujo objeto seja imprescindível para assegurar a integridade do patrimônio público ou para manter o funcionamento das atividades finalísticas do órgão ou entidade, quando demonstrado o risco de descontinuidade da prestação de serviço público de relevância ou o cumprimento da missão institucional.

§ 2º A inobservância imotivada da ordem cronológica referida no *caput* deste artigo ensejará a apuração de responsabilidade do agente responsável, cabendo aos órgãos de controle a sua fiscalização.

§ 3º O órgão ou entidade deverá disponibilizar, mensalmente, em seção específica de acesso à informação em seu sítio na internet, a ordem cronológica de seus pagamentos, bem como as justificativas que fundamentarem a eventual alteração dessa ordem.

Art. 142. Disposição expressa no edital ou no contrato poderá prever pagamento em conta vinculada ou pagamento pela efetiva comprovação do fato gerador.

Parágrafo único. (VETADO).

Art. 143. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto a dimensão, qualidade e quantidade, a parcela incontroversa deverá ser liberada no prazo previsto para pagamento.

Art. 144. Na contratação de obras, fornecimentos e serviços, inclusive de engenharia, poderá ser estabelecida remuneração variável vinculada ao desempenho do contratado, com base em metas, padrões de qualidade, critérios de sustentabilidade ambiental e prazos de entrega definidos no edital de licitação e no contrato.

§ 1º O pagamento poderá ser ajustado em base percentual sobre o valor economizado em determinada despesa, quando o objeto do contrato visar à implantação de processo de racionalização, hipótese em que as despesas correrão à conta dos mesmos créditos orçamentários, na forma de regulamentação específica.

§ 2º A utilização de remuneração variável será motivada e respeitará o limite orçamentário fixado pela Administração para a contratação.

Art. 145. Não será permitido pagamento antecipado, parcial ou total, relativo a parcelas contratuais vinculadas ao fornecimento de bens, à execução de obras ou à prestação de serviços.

§ 1º A antecipação de pagamento somente será permitida se propiciar sensível economia de recursos ou se representar condição indispensável para a obtenção do bem ou para a prestação do serviço, hipótese que deverá ser previamente justificada no processo licitatório e expressamente prevista no edital de licitação ou instrumento formal de contratação direta.

§ 2º A Administração poderá exigir a prestação de garantia adicional como condição para o pagamento antecipado.

§ 3º Caso o objeto não seja executado no prazo contratual, o valor antecipado deverá ser devolvido.

Art. 146. No ato de liquidação da despesa, os serviços de contabilidade comunicarão aos órgãos da administração tributária as características da despesa e os valores pagos, conforme o disposto no art. 63 da Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964.

CAPÍTULO XI DA NULIDADE DOS CONTRATOS

Art. 147. Constatada irregularidade no procedimento licitatório ou na execução contratual, caso não seja possível o saneamento, a decisão sobre a suspensão da execução ou sobre a declaração de nulidade do contrato somente será adotada na hipótese em que se revelar medida de interesse público, com avaliação, entre outros, dos seguintes aspectos:

I - impactos econômicos e financeiros decorrentes do atraso na fruição dos benefícios do objeto do contrato;

II - riscos sociais, ambientais e à segurança da população local decorrentes do atraso na fruição dos benefícios do objeto do contrato;

III - motivação social e ambiental do contrato;

IV - custo da deterioração ou da perda das parcelas executadas;

V - despesa necessária à preservação das instalações e dos serviços já executados;

VI - despesa inerente à desmobilização e ao posterior retorno às atividades;

VII - medidas efetivamente adotadas pelo titular do órgão ou entidade para o saneamento dos indícios de irregularidades apontados;

VIII - custo total e estágio de execução física e financeira dos contratos, dos convênios, das obras ou das parcelas envolvidas;

IX - fechamento de postos de trabalho diretos e indiretos em razão da paralisação;

X - custo para realização de nova licitação ou celebração de novo contrato;

XI - custo de oportunidade do capital durante o período de paralisação.

Parágrafo único. Caso a paralisação ou anulação não se revele medida de interesse público, o poder público deverá optar pela continuidade do contrato e pela solução da irregularidade por meio de indenização por perdas e danos, sem prejuízo da apuração de responsabilidade e da aplicação de penalidades cabíveis.

Art. 148. A declaração de nulidade do contrato administrativo requererá análise prévia do interesse público envolvido, na forma do art. 147 desta Lei, e operará retroativamente, impedindo os efeitos jurídicos que o contrato deveria produzir ordinariamente e desconstituindo os já produzidos.

§ 1º Caso não seja possível o retorno à situação fática anterior, a nulidade será resolvida pela indenização por perdas e danos, sem prejuízo da apuração de responsabilidade e aplicação das penalidades cabíveis.

§ 2º Ao declarar a nulidade do contrato, a autoridade, com vistas à continuidade da atividade administrativa, poderá decidir que ela só tenha eficácia em momento futuro, suficiente para efetuar nova contratação, por prazo de até 6 (seis) meses, prorrogável uma única vez.

Art. 149. A nulidade não exonerará a Administração do dever de indenizar o contratado pelo que houver executado até a data em que for declarada ou tornada eficaz, bem como por outros prejuízos regularmente comprovados, desde que não lhe seja imputável, e será promovida a responsabilização de quem lhe tenha dado causa.

Art. 150. Nenhuma contratação será feita sem a caracterização adequada de seu objeto e sem a indicação dos créditos orçamentários para pagamento das parcelas contratuais vincendas no exercício em que for realizada a contratação, sob pena de nulidade do ato e de responsabilização de quem lhe tiver dado causa.

CAPÍTULO XII DOS MEIOS ALTERNATIVOS DE RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Art. 151. Nas contratações regidas por esta Lei, poderão ser utilizados meios alternativos de prevenção e resolução de controvérsias, notadamente a conciliação, a mediação, o comitê de resolução de disputas e a arbitragem.

Parágrafo único. Será aplicado o disposto no *caput* deste artigo às controvérsias relacionadas a direitos patrimoniais disponíveis, como as questões relacionadas ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, ao inadimplemento de obrigações contratuais por quaisquer das partes e ao cálculo de indenizações.

Art. 152. A arbitragem será sempre de direito e observará o princípio da publicidade.

Art. 153. Os contratos poderão ser aditados para permitir a adoção dos meios alternativos de resolução de controvérsias.

Art. 154. O processo de escolha dos árbitros, dos colegiados arbitrais e dos comitês de resolução de disputas observará critérios isonômicos, técnicos e transparentes.

TÍTULO IV DAS IRREGULARIDADES

CAPÍTULO I DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 155. O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- I - dar causa à inexecução parcial do contrato;
- II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III - dar causa à inexecução total do contrato;
- IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

Art. 156. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

- I - advertência;
 - II - multa;
 - III - impedimento de licitar e contratar;
 - IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.
- § 1º Na aplicação das sanções serão considerados:
- I - a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - II - as peculiaridades do caso concreto;
 - III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;
 - V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

§ 2º A sanção prevista no inciso I do *caput* deste artigo será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do *caput* do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

§ 3º A sanção prevista no inciso II do *caput* deste artigo, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 desta Lei.

§ 4º A sanção prevista no inciso III do *caput* deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do *caput* do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

§ 5º A sanção prevista no inciso IV do *caput* deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do *caput* do art. 155

desta Lei, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do *caput* do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

§ 6º A sanção estabelecida no inciso IV do *caput* deste artigo será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

I - quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de ministro de Estado, de secretário estadual ou de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

II - quando aplicada por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública no desempenho da função administrativa, será de competência exclusiva de autoridade de nível hierárquico equivalente às autoridades referidas no inciso I deste parágrafo, na forma de regulamento.

§ 7º As sanções previstas nos incisos I, III e IV do *caput* deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do *caput* deste artigo.

§ 8º Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

§ 9º A aplicação das sanções previstas no *caput* deste artigo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

Art. 157. Na aplicação da sanção prevista no inciso II do *caput* do art. 156 desta Lei, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

Art. 158. A aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do *caput* do art. 156 desta Lei requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

§ 1º Em órgão ou entidade da Administração Pública cujo quadro funcional não seja formado de servidores estatutários, a comissão a que se refere o *caput* deste artigo será composta de 2 (dois) ou mais empregados públicos pertencentes aos seus quadros permanentes, preferencialmente com, no mínimo, 3 (três) anos de tempo de serviço no órgão ou entidade.

§ 2º Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o licitante ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

§ 3º Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

§ 4º A prescrição ocorrerá em 5 (cinco) anos, contados da ciência da infração pela Administração, e será:

I - interrompida pela instauração do processo de responsabilização a que se refere o *caput* deste artigo;

II - suspensa pela celebração de acordo de leniência previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

III - suspensão por decisão judicial que inviabilize a conclusão da apuração administrativa.

Art. 159. Os atos previstos como infrações administrativas nesta Lei ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.

Parágrafo único. (VETADO).

Art. 160. A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos nesta Lei 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, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

Art. 161. Os órgãos e entidades dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário de todos os entes federativos deverão, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por eles 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.

Parágrafo único. Para fins de aplicação das sanções previstas nos incisos I, II, III e IV do *caput* do art. 156 desta Lei, o Poder Executivo regulamentará a forma de cômputo e as consequências da soma de diversas sanções aplicadas a uma mesma empresa e derivadas de contratos distintos.

Art. 162. O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado a multa de mora, na forma prevista em edital ou em contrato.

Parágrafo único. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas nesta Lei.

Art. 163. É admitida a reabilitação do licitante ou contratado perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, exigidos, cumulativamente:

I - reparação integral do dano causado à Administração Pública;

II - pagamento da multa;

III - transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;

IV - cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;

V - análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste artigo.

Parágrafo único. A sanção pelas infrações previstas nos incisos VIII e XII do *caput* do art. 155 desta Lei exigirá, como condição de reabilitação do licitante ou contratado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável.

CAPÍTULO II

DAS IMPUGNAÇÕES, DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO E DOS RECURSOS

Art. 164. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

Parágrafo único. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

Art. 165. Dos atos da Administração decorrentes da aplicação desta Lei cabem:

I - recurso, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou de lavratura da ata, em face de:

- a) ato que defira ou indefira pedido de pré-qualificação de interessado ou de inscrição em registro cadastral, sua alteração ou cancelamento;
- b) julgamento das propostas;
- c) ato de habilitação ou inhabilitação de licitante;
- d) anulação ou revogação da licitação;
- e) extinção do contrato, quando determinada por ato unilateral e escrito da Administração;

II - pedido de reconsideração, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação, relativamente a ato do qual não caiba recurso hierárquico.

§ 1º Quanto ao recurso apresentado em virtude do disposto nas alíneas "b" e "c" do inciso I do *caput* deste artigo, serão observadas as seguintes disposições:

I - a intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão, e o prazo para apresentação das razões recursais previsto no inciso I do *caput* deste artigo será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inhabilitação ou, na hipótese de adoção da inversão de fases prevista no § 1º do art. 17 desta Lei, da ata de julgamento;

II - a apreciação dar-se-á em fase única.

§ 2º O recurso de que trata o inciso I do *caput* deste artigo será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

§ 3º O acolhimento do recurso implicará invalidação apenas de ato insuscetível de aproveitamento.

§ 4º O prazo para apresentação de contrarrazões será o mesmo do recurso e terá início na data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.

§ 5º Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

Art. 166. Da aplicação das sanções previstas nos incisos I, II e III do *caput* do art. 156 desta Lei caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

Parágrafo único. O recurso de que trata o *caput* deste artigo será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

Art. 167. Da aplicação da sanção prevista no inciso IV do *caput* do art. 156 desta Lei caberá apenas pedido de reconsideração, que deverá ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

Art. 168. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

Parágrafo único. Na elaboração de suas decisões, a autoridade competente será auxiliada pelo órgão de assessoramento jurídico, que deverá dirimir dúvidas e subsidiá-la com as informações necessárias.

CAPÍTULO III DO CONTROLE DAS CONTRATAÇÕES

Art. 169. As contratações públicas deverão submeter-se a práticas contínuas e permanentes de gestão de riscos e de controle preventivo, inclusive mediante adoção de recursos de tecnologia da informação, e, além de estar subordinadas ao controle social, sujeitar-se-ão às seguintes linhas de defesa:

I - primeira linha de defesa, integrada por servidores e empregados públicos, agentes de licitação e autoridades que atuam na estrutura de governança do órgão ou entidade;

II - segunda linha de defesa, integrada pelas unidades de assessoramento jurídico e de controle interno do próprio órgão ou entidade;

III - terceira linha de defesa, integrada pelo órgão central de controle interno da Administração e pelo tribunal de contas.

§ 1º Na forma de regulamento, a implementação das práticas a que se refere o *caput* deste artigo será de responsabilidade da alta administração do órgão ou entidade e levará em consideração os custos e os benefícios decorrentes de sua implementação, optando-se pelas medidas que promovam relações íntegras e confiáveis, com segurança jurídica para todos os envolvidos, e que produzam o resultado mais vantajoso para a Administração, com eficiência, eficácia e efetividade nas contratações públicas.

§ 2º Para a realização de suas atividades, os órgãos de controle deverão ter acesso irrestrito aos documentos e às informações necessárias à realização dos trabalhos, inclusive aos documentos classificados pelo órgão ou entidade nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, e o órgão de controle com o qual foi compartilhada eventual informação sigilosa tornar-se-á corresponsável pela manutenção do seu sigilo.

§ 3º Os integrantes das linhas de defesa a que se referem os incisos I, II e III do *caput* deste artigo observarão o seguinte:

I - quando constatarem simples impropriedade formal, adotarão medidas para o seu saneamento e para a mitigação de riscos de sua nova ocorrência, preferencialmente com o

aperfeiçoamento dos controles preventivos e com a capacitação dos agentes públicos responsáveis;

II - quando constatarem irregularidade que configure dano à Administração, sem prejuízo das medidas previstas no inciso I deste § 3º, adotarão as providências necessárias para a apuração das infrações administrativas, observadas a segregação de funções e a necessidade de individualização das condutas, bem como remeterão ao Ministério Público competente cópias dos documentos cabíveis para a apuração dos ilícitos de sua competência.

Art. 170. Os órgãos de controle adotarão, na fiscalização dos atos previstos nesta Lei, critérios de oportunidade, materialidade, relevância e risco e considerarão as razões apresentadas pelos órgãos e entidades responsáveis e os resultados obtidos com a contratação, observado o disposto no § 3º do art. 169 desta Lei.

§ 1º As razões apresentadas pelos órgãos e entidades responsáveis deverão ser encaminhadas aos órgãos de controle até a conclusão da fase de instrução do processo e não poderão ser desentranhadas dos autos.

§ 2º A omissão na prestação das informações não impedirá as deliberações dos órgãos de controle nem retardará a aplicação de qualquer de seus prazos de tramitação e de deliberação.

§ 3º Os órgãos de controle desconsiderarão os documentos impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para o esclarecimento dos fatos.

§ 4º Qualquer licitante, contratado ou pessoa física ou jurídica poderá representar aos órgãos de controle interno ou ao tribunal de contas competente contra irregularidades na aplicação desta Lei.

Art. 171. Na fiscalização de controle será observado o seguinte:

I - viabilização de oportunidade de manifestação aos gestores sobre possíveis propostas de encaminhamento que terão impacto significativo nas rotinas de trabalho dos órgãos e entidades fiscalizados, a fim de que eles disponibilizem subsídios para avaliação prévia da relação entre custo e benefício dessas possíveis proposições;

II - adoção de procedimentos objetivos e imparciais e elaboração de relatórios tecnicamente fundamentados, baseados exclusivamente nas evidências obtidas e organizados de acordo com as normas de auditoria do respectivo órgão de controle, de modo a evitar que interesses pessoais e interpretações tendenciosas interfiram na apresentação e no tratamento dos fatos levantados;

III - definição de objetivos, nos regimes de empreitada por preço global, empreitada integral, contratação semi-integrada e contratação integrada, atendidos os requisitos técnicos, legais, orçamentários e financeiros, de acordo com as finalidades da contratação, devendo, ainda, ser perquirida a conformidade do preço global com os parâmetros de mercado para o objeto contratado, considerada inclusive a dimensão geográfica.

§ 1º Ao suspender cautelarmente o processo licitatório, o tribunal de contas deverá pronunciar-se definitivamente sobre o mérito da irregularidade que tenha dado causa à suspensão no prazo de 25 (vinte e cinco) dias úteis, contado da data do recebimento das informações a que se refere o § 2º deste artigo, prorrogável por igual período uma única vez, e definirá objetivamente:

I - as causas da ordem de suspensão;

II - o modo como será garantido o atendimento do interesse público obstado pela suspensão da licitação, no caso de objetos essenciais ou de contratação por emergência.

§ 2º Ao ser intimado da ordem de suspensão do processo licitatório, o órgão ou entidade deverá, no prazo de 10 (dez) dias úteis, admitida a prorrogação:

I - informar as medidas adotadas para cumprimento da decisão;

II - prestar todas as informações cabíveis;

III - proceder à apuração de responsabilidade, se for o caso.

§ 3º A decisão que examinar o mérito da medida cautelar a que se refere o § 1º deste artigo deverá definir as medidas necessárias e adequadas, em face das alternativas possíveis, para o saneamento do processo licitatório, ou determinar a sua anulação.

§ 4º O descumprimento do disposto no § 2º deste artigo ensejará a apuração de responsabilidade e a obrigação de reparação do prejuízo causado ao erário.

Art. 172. (VETADO).

Art. 173. Os tribunais de contas deverão, por meio de suas escolas de contas, promover eventos de capacitação para os servidores efetivos e empregados públicos designados para o desempenho das funções essenciais à execução desta Lei, incluídos cursos presenciais e a distância, redes de aprendizagem, seminários e congressos sobre contratações públicas.

TÍTULO V DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I DO PORTAL NACIONAL DE CONTRATAÇÕES PÚBLICAS (PNCP)

Art. 174. É criado o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), sítio eletrônico oficial destinado à:

I - divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos por esta Lei;

II - realização facultativa das contratações pelos órgãos e entidades dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário de todos os entes federativos.

§ 1º O PNCP será gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, a ser presidido por representante indicado pelo Presidente da República e composto de:

I - 3 (três) representantes da União indicados pelo Presidente da República;

II - 2 (dois) representantes dos Estados e do Distrito Federal indicados pelo Conselho Nacional de Secretários de Estado da Administração;

III - 2 (dois) representantes dos Municípios indicados pela Confederação Nacional de Municípios.

§ 2º O PNCP conterá, entre outras, as seguintes informações acerca das contratações:

I - planos de contratação anuais;

II - catálogos eletrônicos de padronização;

III - editais de credenciamento e de pré-qualificação, avisos de contratação direta e editais de licitação e respectivos anexos;

IV - atas de registro de preços;

V - contratos e termos aditivos;

VI - notas fiscais eletrônicas, quando for o caso.

§ 3º O PNCP deverá, entre outras funcionalidades, oferecer:

I - sistema de registro cadastral unificado;

II - painel para consulta de preços, banco de preços em saúde e acesso à base nacional de notas fiscais eletrônicas;

III - sistema de planejamento e gerenciamento de contratações, incluído o cadastro de atesto de cumprimento de obrigações previsto no § 4º do art. 88 desta Lei;

IV - sistema eletrônico para a realização de sessões públicas;

V - acesso ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep);

VI - sistema de gestão compartilhada com a sociedade de informações referentes à execução do contrato, que possibilite:

a) envio, registro, armazenamento e divulgação de mensagens de texto ou imagens pelo interessado previamente identificado;

b) acesso ao sistema informatizado de acompanhamento de obras a que se refere o inciso III do *caput* do art. 19 desta Lei;

c) comunicação entre a população e representantes da Administração e do contratado designados para prestar as informações e esclarecimentos pertinentes, na forma de regulamento;

d) divulgação, na forma de regulamento, de relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

VII - o Sicx. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 15.266, de 21/11/2025\)](#)

§ 3º-A. As funcionalidades a que se refere o § 3º deste artigo serão os sistemas adotados e oferecidos pelo Poder Executivo federal. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 15.266, de 21/11/2025\)](#)

§ 4º O PNCP adotará o formato de dados abertos e observará as exigências previstas na Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011.

§ 5º (VETADO).

Art. 175. Sem prejuízo do disposto no art. 174 desta Lei, os entes federativos poderão instituir sítio eletrônico oficial para divulgação complementar e realização das respectivas contratações.

§ 1º Desde que mantida a integração com o PNCP, as contratações poderão ser realizadas por meio de sistema eletrônico fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, na forma de regulamento do Poder Executivo federal. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 15.266, de 21/11/2025\)](#)

§ 2º Até 31 de dezembro de 2023, os Municípios deverão realizar divulgação complementar de suas contratações mediante publicação de extrato de edital de licitação em jornal diário de grande circulação local. [\(Parágrafo vetado pelo Presidente da República, mantido pelo Congresso Nacional e publicado no DOU de 11/6/2021\)](#)

Art. 176. Os Municípios com até 20.000 (vinte mil) habitantes terão o prazo de 6 (seis) anos, contado da data de publicação desta Lei, para cumprimento:

I - dos requisitos estabelecidos no art. 7º e no *caput* do art. 8º desta Lei;

II - da obrigatoriedade de realização da licitação sob a forma eletrônica a que se refere o § 2º do art. 17 desta Lei;

III - das regras relativas à divulgação em sítio eletrônico oficial.

Parágrafo único. Enquanto não adotarem o PNCP, os Municípios a que se refere o *caput* deste artigo deverão:

I - publicar, em diário oficial, as informações que esta Lei exige que sejam divulgadas em sítio eletrônico oficial, admitida a publicação de extrato;

II - disponibilizar a versão física dos documentos em suas repartições, vedada a cobrança de qualquer valor, salvo o referente ao fornecimento de edital ou de cópia de documento, que não será superior ao custo de sua reprodução gráfica.

CAPÍTULO II DAS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

Art. 177. O *caput* do art. 1.048 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), passa a vigorar acrescido do seguinte inciso IV:

"Art. 1.048

IV - em que se discuta a aplicação do disposto nas normas gerais de licitação e contratação a que se refere o inciso XXVII do *caput* do art. 22 da Constituição Federal.

....." (NR)

Art. 178. O Título XI da Parte Especial do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal), passa a vigorar acrescido do seguinte Capítulo II-B:

"CAPÍTULO II-B DOS CRIMES EM LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS

Contratação direta ilegal

Art. 337-E. Admitir, possibilitar ou dar causa à contratação direta fora das hipóteses previstas em lei:

Pena - reclusão, de 4 (quatro) a 8 (oito) anos, e multa.

Frustração do caráter competitivo de licitação

Art. 337-F. Frustrar ou fraudar, com o intuito de obter para si ou para outrem vantagem decorrente da adjudicação do objeto da licitação, o caráter competitivo do processo licitatório:

Pena - reclusão, de 4 (quatro) anos a 8 (oito) anos, e multa.

Patrocínio de contratação indevida

Art. 337-G. Patrocinar, direta ou indiretamente, interesse privado perante a Administração Pública, dando causa à instauração de licitação ou à celebração de contrato cuja invalidação vier a ser decretada pelo Poder Judiciário:

Pena - reclusão, de 6 (seis) meses a 3 (três) anos, e multa.

Modificação ou pagamento irregular em contrato administrativo

Art. 337-H. Admitir, possibilitar ou dar causa a qualquer modificação ou vantagem, inclusive prorrogação contratual, em favor do contratado, durante a execução dos contratos celebrados com a Administração Pública, sem autorização em lei, no edital da licitação ou nos respectivos instrumentos contratuais, ou, ainda, pagar fatura com preterição da ordem cronológica de sua exigibilidade:

Pena - reclusão, de 4 (quatro) anos a 8 (oito) anos, e multa.

Perturbação de processo licitatório

Art. 337-I. Impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de processo licitatório:

Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 3 (três) anos, e multa.

Violação de sigilo em licitação

Art. 337-J. Devassar o sigilo de proposta apresentada em processo licitatório ou proporcionar a terceiro o ensejo de devassá-lo:

Pena - detenção, de 2 (dois) anos a 3 (três) anos, e multa.

Afastamento de licitante

Art. 337-K. Afastar ou tentar afastar licitante por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo:

Pena - reclusão, de 3 (três) anos a 5 (cinco) anos, e multa, além da pena correspondente à violência.

Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém ou desiste de licitar em razão de vantagem oferecida.

Fraude em licitação ou contrato

Art. 337-L. Fraudar, em prejuízo da Administração Pública, licitação ou contrato dela decorrente, mediante:

I - entrega de mercadoria ou prestação de serviços com qualidade ou em quantidade diversas das previstas no edital ou nos instrumentos contratuais;

II - fornecimento, como verdadeira ou perfeita, de mercadoria falsificada, deteriorada, inservível para consumo ou com prazo de validade vencido;

III - entrega de uma mercadoria por outra;

IV - alteração da substância, qualidade ou quantidade da mercadoria ou do serviço fornecido;

V - qualquer meio fraudulento que torne injustamente mais onerosa para a Administração Pública a proposta ou a execução do contrato:

Pena - reclusão, de 4 (quatro) anos a 8 (oito) anos, e multa.

Contratação inidônea

Art. 337-M. Admitir à licitação empresa ou profissional declarado inidôneo:

Pena - reclusão, de 1 (um) ano a 3 (três) anos, e multa.

§ 1º Celebrar contrato com empresa ou profissional declarado inidôneo:

Pena - reclusão, de 3 (três) anos a 6 (seis) anos, e multa.

§ 2º Incide na mesma pena do *caput* deste artigo aquele que, declarado inidôneo, venha a participar de licitação e, na mesma pena do § 1º deste artigo, aquele que, declarado inidôneo, venha a contratar com a Administração Pública.

Impedimento indevido

Art. 337-N. Obstar, impedir ou dificultar injustamente a inscrição de qualquer interessado nos registros cadastrais ou promover indevidamente a alteração, a suspensão ou o cancelamento de registro do inscrito:

Pena - reclusão, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa.

Omissão grave de dado ou de informação por projetista

Art. 337-O. Omitir, modificar ou entregar à Administração Pública levantamento cadastral ou condição de contorno em relevante dissonância com a realidade, em frustração ao caráter competitivo da licitação ou em detrimento da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, em contratação para a elaboração de projeto básico, projeto executivo ou anteprojeto, em diálogo competitivo ou em procedimento de manifestação de interesse:

Pena - reclusão, de 6 (seis) meses a 3 (três) anos, e multa.

§ 1º Consideram-se condição de contorno as informações e os levantamentos suficientes e necessários para a definição da solução de projeto e dos respectivos preços pelo licitante, incluídos sondagens, topografia, estudos de demanda, condições ambientais e demais elementos ambientais impactantes, considerados requisitos mínimos ou obrigatórios em normas técnicas que orientam a elaboração de projetos.

§ 2º Se o crime é praticado com o fim de obter benefício, direto ou indireto, próprio ou de outrem, aplica-se em dobro a pena prevista no *caput* deste artigo.

Art. 337-P. A pena de multa cominada aos crimes previstos neste Capítulo seguirá a metodologia de cálculo prevista neste Código e não poderá ser inferior a 2% (dois por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta."

Art. 179. Os incisos II e III do *caput* do art. 2º da Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º
.....

II - concessão de serviço público: a delegação de sua prestação, feita pelo poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência ou diálogo competitivo, a pessoa jurídica ou consórcio de empresas que demonstre

capacidade para seu desempenho, por sua conta e risco e por prazo determinado;

III - concessão de serviço público precedida da execução de obra pública: a construção, total ou parcial, conservação, reforma, ampliação ou melhoramento de quaisquer obras de interesse público, delegados pelo poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência ou diálogo competitivo, a pessoa jurídica ou consórcio de empresas que demonstre capacidade para a sua realização, por sua conta e risco, de forma que o investimento da concessionária seja remunerado e amortizado mediante a exploração do serviço ou da obra por prazo determinado;

....." (NR)

Art. 180. O *caput* do art. 10 da Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 10. A contratação de parceria público-privada será precedida de licitação na modalidade concorrência ou diálogo competitivo, estando a abertura do processo licitatório condicionada a:

....." (NR)

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 181. Os entes federativos instituirão centrais de compras, com o objetivo de realizar compras em grande escala, para atender a diversos órgãos e entidades sob sua competência e atingir as finalidades desta Lei.

Parágrafo único. No caso dos Municípios com até 10.000 (dez mil) habitantes, serão preferencialmente constituídos consórcios públicos para a realização das atividades previstas no *caput* deste artigo, nos termos da Lei nº 11.107, de 6 de abril de 2005.

Art. 182. O Poder Executivo federal atualizará, a cada dia 1º de janeiro, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E) ou por índice que venha a substituí-lo, os valores fixados por esta Lei, os quais serão divulgados no PNCP.

Art. 183. Os prazos previstos nesta Lei serão contados com exclusão do dia do começo e inclusão do dia do vencimento e observarão as seguintes disposições:

I - os prazos expressos em dias corridos serão computados de modo contínuo;

II - os prazos expressos em meses ou anos serão computados de data a data;

III - nos prazos expressos em dias úteis, serão computados somente os dias em que ocorrer expediente administrativo no órgão ou entidade competente.

§ 1º Salvo disposição em contrário, considera-se dia do começo do prazo:

I - o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação na internet;

II - a data de juntada aos autos do aviso de recebimento, quando a notificação for pelos correios.

§ 2º Considera-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil seguinte se o vencimento cair em dia em que não houver expediente, se o expediente for encerrado antes da hora normal ou se houver indisponibilidade da comunicação eletrônica.

§ 3º Na hipótese do inciso II do *caput* deste artigo, se no mês do vencimento não houver o dia equivalente àquele do início do prazo, considera-se como termo o último dia do mês.

Art. 184. Aplicam-se as disposições desta Lei, no que couber e na ausência de norma específica, aos convênios, acordos, ajustes e outros instrumentos congêneres celebrados por órgãos e entidades da Administração Pública, na forma estabelecida em regulamento do Poder Executivo federal.

§ 1º [\(VETADO na Lei nº 14.770, de 22/12/2023\)](#)

§ 2º Quando, verificada qualquer das hipóteses da alínea d do inciso II do *caput* do art. 124 desta Lei, o valor global inicialmente pactuado demonstrar-se insuficiente para a execução do objeto, poderão ser:

I - utilizados saldos de recursos ou rendimentos de aplicação financeira;

II - aportados novos recursos pelo concedente;

III - reduzidas as metas e as etapas, desde que isso não comprometa a fruição ou a funcionalidade do objeto pactuado. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023\)](#)

§ 3º São permitidos ajustes nos instrumentos celebrados com recursos de transferências voluntárias, para promover alterações em seu objeto, desde que:

I - isso não importe transposição, remanejamento ou transferência de recursos de uma categoria de programação para outra ou de um órgão para outro;

II - seja apresentada justificativa objetiva pelo conveniente; e

III - quando se tratar de obra, seja mantido o que foi pactuado quanto a suas características. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023\)](#)

§ 4º Os saldos remanescentes e os rendimentos financeiros auferidos na forma do § 1º deste artigo serão obrigatoriamente computados a crédito do convênio e aplicados no objeto de sua finalidade e na ampliação de meta, quando possível, sem prejuízo da funcionalidade do objeto pactuado, devendo constar de demonstrativo específico que integrará as prestações de contas do ajuste. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023, vetado pelo Presidente da República, mantido pelo Congresso Nacional e publicado no DOU de 2/7/2025\)](#)

Art. 184-A. À celebração, à execução, ao acompanhamento e à prestação de contas dos convênios, contratos de repasse e instrumentos congêneres em que for parte a União, com valor global de até R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), aplicar-se-á o seguinte regime simplificado: [\(“Caput” do artigo acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023\)](#) [\(Vide Decreto nº 12.807, de 29/12/2025\)](#)

I - o plano de trabalho aprovado conterá parâmetros objetivos para caracterizar o cumprimento do objeto; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023\)](#)

II - a minuta dos instrumentos deverá ser simplificada; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023\)](#)

III - a liberação dos recursos dar-se-á em parcela única. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023, vetado pelo Presidente da República, mantido pelo Congresso Nacional e publicado no DOU de 2/7/2025\)](#)

IV - a verificação da execução do objeto ocorrerá mediante visita de constatação da compatibilidade com o plano de trabalho. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023\)](#)

§ 1º O acompanhamento pela concedente ou mandatária será realizado pela verificação dos boletins de medição e fotos georreferenciadas registradas pela empresa executora e pelo conveniente do Transferegov e por vistorias *in loco*, realizadas considerando o marco de

execução de 100% (cem por cento) do cronograma físico, podendo ocorrer outras vistorias, quando necessárias. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023\)](#)

§ 2º Não haverá análise nem aceite de termo de referência, anteprojeto, projeto, orçamento, resultado do processo licitatório ou outro documento necessário para o início da execução do objeto, e caberá à concedente ou mandatária verificar o cumprimento do objeto pactuado ao final da execução do instrumento. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023, vetado pelo Presidente da República, mantido pelo Congresso Nacional e publicado no DOU de 22/5/2024\)](#)

§ 3º Quando exigidos, os registros dos projetos de engenharia, dos documentos de titularidade de área, do licenciamento ambiental e do processo licitatório pelo conveniente no Transferegov constituirão condição para a liberação da parcela única dos recursos de que trata o inciso III do *caput* deste artigo. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023, vetado pelo Presidente da República, mantido pelo Congresso Nacional e publicado no DOU de 2/7/2025\)](#)

§ 4º O regime simplificado de que trata este artigo aplica-se aos convênios, contratos de repasse e instrumentos congêneres celebrados após a publicação desta Lei. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 14.770, de 22/12/2023\)](#)

Art. 185. Aplicam-se às licitações e aos contratos regidos pela Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, as disposições do Capítulo II-B do Título XI da Parte Especial do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal).

Art. 186. Aplicam-se as disposições desta Lei subsidiariamente à Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, à Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, e à Lei nº 12.232, de 29 de abril de 2010.

Art. 187. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão aplicar os regulamentos editados pela União para execução desta Lei.

Art. 188. (VETADO).

Art. 189. Aplica-se esta Lei às hipóteses previstas na legislação que façam referência expressa à Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, à Lei nº 10.520, de 17 de julho de 2002, e aos arts. 1º a 47-A da Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011.

Art. 190. O contrato cujo instrumento tenha sido assinado antes da entrada em vigor desta Lei continuará a ser regido de acordo com as regras previstas na legislação revogada.

Art. 191. Até o decurso do prazo de que trata o inciso II do *caput* do art. 193, a Administração poderá optar por licitar ou contratar diretamente de acordo com esta Lei ou de acordo com as leis citadas no referido inciso, e a opção escolhida deverá ser indicada expressamente no edital ou no aviso ou instrumento de contratação direta, vedada a aplicação combinada desta Lei com as citadas no referido inciso.

Parágrafo único. Na hipótese do *caput* deste artigo, se a Administração optar por licitar de acordo com as leis citadas no inciso II do *caput* do art. 193 desta Lei, o contrato respectivo será regido pelas regras nelas previstas durante toda a sua vigência.

Art. 192. O contrato relativo a imóvel do patrimônio da União ou de suas autarquias e fundações continuará regido pela legislação pertinente, aplicada esta Lei subsidiariamente.

Art. 193. Revogam-se:

I - os arts. 89 a 108 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, na data de publicação desta Lei;

II - em 30 de dezembro de 2023: [*\(Inciso com redação dada pela Lei Complementar nº 198, de 28/6/2023\)*](#)

a) a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993; [*\(Alínea acrescida pela Lei Complementar nº 198, de 28/6/2023\)*](#)

b) a Lei nº 10.520, de 17 de julho de 2002; e [*\(Alínea acrescida pela Lei Complementar nº 198, de 28/6/2023\)*](#)

c) os arts. 1º a 47-A da Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011. [*\(Alínea acrescida pela Lei Complementar nº 198, de 28/6/2023\)*](#)

Art. 194. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 1º de abril de 2021; 200º da Independência e 133º da República.

JAIR MESSIAS BOLSONARO

Anderson Gustavo Torres

Paulo Guedes

Tarcísio Gomes de Freitas

Marcelo Antônio Cartaxo Queiroga Lopes

Wagner de Campos Rosário

André Luiz de Almeida Mendonça



Digite aqui ...

● SUBSEDES

Cidade	Informações
Blumenau	Endereço: Rua XV de Novembro, 550 - Sala 1301 - Ed. Catarinense - Centro - CEP 89010-901 - Blumenau/SC Expediente: segunda e terça: 08:00 às 12:00 13:30 às 17:30 / quarta, quinta e sexta: 08:00 às 12:00 13:00 Telefone: (47) 3322-1107 Email: relacionamento10@crcsc.org.br Horário de Expediente: 08:00 às 12:00 13:30 às 17:30
Chapecó	Endereço: Av. Fernando Machado, 411-D, sala 1104 -Ed. Central Office - CEP 89802-110 - Chapecó/SC - (Expediente: Terça e quarta-feira) Telefone: (49) 3323-9200 Email: relacionamento11@crcsc.org.br Horário de Expediente: 08:00 às 12:00 13:30 às 17:30
Criciúma	Endereço: Rua Ernesto Bianchini Góes, 91, 1º andar, Próspera, Sala 108 - Centro Empresarial de Criciúma (ACIC) - CEP 88815-030 - Criciúma/SC - (Expediente: Terça e quarta-feira) Telefone: (48) 3443-5904 Email: relacionamento6@crcsc.org.br Horário de Expediente: 08:00 às 12:00 13:30 às 17:30
Itajaí	Endereço: Rua João Bauer, 498 Sala 504 - Centro - Ed. Mirante do Porto - CEP 88301-500 - Itajaí/SC - (Expediente: terça e quarta-feira). Telefone: (47) 3349-9448 Email: relacionamento7@crcsc.org.br Horário de Expediente: 08:00 às 12:00 13:00 às 17:00
Joaçaba	Endereço: Rua Frei Edgar, 138 - 5º Andar - Sala 504 - CEP 89600-000 - Joaçaba/SC Telefone: (49) 3522-1338 Email: relacionamento8@crcsc.org.br Horário de Expediente: 08:00 às 12:00 13:30 às 17:30
Joinville	Endereço: Avenida Juscelino Kubitscheck, 410 – Sala 1005 - Bloco A - CEP 89201-906 - Joinville/SC - (Expediente: Terça e quarta-feira) Telefone: (47) 3027-1126 Email: relacionamento12@crcsc.org.br Horário de Expediente: 08:00 às 12:00 13:30 às 17:30
Lages	Endereço: Rua Pres. Nereu Ramos, 73 - sala 03 - Ed. Centenário (Fundos) - CEP 88502-170 - Lages/SC Telefone: (49) 3229-2109 Email: relacionamento9@crcsc.org.br Horário de Expediente: 08:00 às 12:00 13:30 às 17:30
São Miguel do Oeste	Endereço: Rua Sete de Setembro 2307, sala 111G (Centro Comercial Andrômeda) - CEP 89920-000 - São Miguel do Oeste/SC Telefone: (49) 3622-3023 Email: relacionamento5@crcsc.org.br Horário de Expediente: 08:00 às 12:00 13:30 às 17:30





Sede



Rua Almirante Lamego, 587 - Centro
Florianópolis/SC | CEP: 88015-600
E-mail: crcsc@crcsc.org.br



Telefone
(48) 3027-7000



Whatsapp
(48) 3027-7001



Segunda à Sexta
08h às 18h

[EXIBIR MAPA DO SITE](#)





CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

Memorando nº 3/CRCSC-DRER/CRCSC-DEINFRA/CRCSC

Senhora, Pamela Duart Araujo Parisotto

Assunto: Notificação Vencimento de Contrato.

Contrato nº: 1273

Objeto: Aluguel de sala comercial para operação da Subsede do CRCSC de Joinville.

Contratado: GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS

Data de vencimento: 16/09/2026

1) Em resposta ao Memorando (SEI 1393692), que trata da possibilidade de prorrogação do Contrato nº 1273, informo que, após análise, a renovação do referido contrato, pelo prazo de 12 meses, é considerada viável e recomendável.

2) A prorrogação contratual contempla a locação de imóvel/sala comercial destinada à operação da Subsede do CRCSC no município de Joinville, assegurando a continuidade das atividades desenvolvidas nesta unidade. Para a definição do valor locatício aplicável à nova vigência, foram considerados o reajuste ordinário previsto no contrato, calculado com base no índice IGP-M do período, conforme estabelecido no contrato firmado (SEI 1393695), e a necessária adequação do valor aos parâmetros de mercado, aferidos mediante pesquisa de preços realizada no âmbito deste processo, conforme documentação constante do SEI 1521618. A análise conjunta desses elementos resultou na definição do valor mensal de R\$ 2.000,00 para o período de 17/09/2026 a 16/09/2027.

3) As providências necessárias para este processo de renovação, foram devidamente adotadas, garantindo a regularidade e a conformidade do processo com os normativos vigentes e conforme previsto no Manual de Gestão e Fiscalização de Contratos (SEI0328795).

Atenciosamente,

Talita Zilio Albiero

Auxiliar Administrativo CRCSC



Documento assinado eletronicamente por **Talita Zilio Albiero, Auxiliar Administrativo**, em 02/09/2026, às 09:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1531021** e o código CRC **9FA329AA**.

Referência: Processo nº 9079626110000692.000073/2026-82

SEI nº 1531021

SOLICITAÇÃO DE REVISÃO DO VALOR LOCATÍCIO

Sala Comercial nº 1005 — Edifício Centro Comercial Cidade de Joinville

Novo Termo Aditivo

Joinville, 26 de agosto de 2026

Ao Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina — CRCSC

A/C: Sra. TALITA ZILIO ALBIERO

Prezados,

Em atenção ao contato telefônico recente e à orientação recebida por e-mail, encaminho a solicitação de revisão do valor locatício referente à sala comercial nº 1005 (Bloco A) e vaga de garagem nº 74, do Edifício Centro Comercial Cidade de Joinville, ocupada pela Subsede do CRCSC em Joinville, tendo em vista a proximidade do vencimento do período contratual em 17/09/2026 e a necessidade de formalização do novo Termo Aditivo.

1. Novo valor mensal pretendido

Para o período de 17/09/2026 a 16/09/2027, proponho o valor de **R\$ 2.240,58 (dois mil, duzentos e quarenta reais e cinquenta e oito centavos)**, pelas razões técnicas detalhadas a seguir.

2. Justificativa

O 5º Termo Aditivo (documento anexo), firmado em 11/09/2019, fixou o aluguel em R\$ 1.353,44, com reajuste anual pelo IGP-M na data-base de 17 de setembro — mecanismo que sempre foi a regra do contrato. Em 2020, no início da pandemia, e diante da solicitação do CRCSC — então em regime de home office e passando, como todos, por um momento de grande incerteza —, concordei em postergar/limitar a aplicação do reajuste que seria devido naquele período específico, quando o IGP-M acumulado em 12 meses já superava 20%. Fiz isso de boa-fé, como medida pontual para aquele momento excepcional.

Os reajustes dos anos seguintes voltaram a ser aplicados normalmente, mas, como incidem sobre uma base que ficou reduzida desde 2020, o efeito daquela postergação pontual não se dissolveu — ao contrário, foi carregado e ampliado a cada novo reajuste anual, já que os percentuais passaram a incidir sobre um valor sempre proporcionalmente menor do que o previsto pelo próprio índice contratual. É esse efeito de arrasto, e não a ausência de reajustes, que explica a defasagem atual.

Para dimensionar esse efeito, reconstruí o valor que o IGP-M teria gerado, ano a ano, se aplicado integralmente sobre o valor original do 5º Termo Aditivo:

Data-base (set)	Reajuste IGP-M (12m)	Valor que o índice geraria
2019	—	R\$ 1.353,44
2020	17,94%	R\$ 1.596,25
2021	24,86%	R\$ 1.993,07
2022	8,25%	R\$ 2.157,50
2023	-5,97%	R\$ 2.028,70
2024	4,53%	R\$ 2.120,60

2025	2,82%	R\$ 2.180,40
2026 (próximo período — IGP-M 12m mais recente disponível)	2,76%	R\$ 2.240,58

Fonte: FGV/IBRE, série histórica do IGP-M (acumulado em 12 meses, apurado em setembro de cada ano; para o período 2026/2027, utilizado o último dado disponível, referente a julho/2026, por ainda não ter sido divulgado o índice de setembro).

O valor de R\$ 2.240,58 não é, portanto, um valor de mercado estimado, mas o resultado direto da aplicação do próprio mecanismo de reajuste já previsto em contrato, apenas recompondo o efeito de arrasto gerado pela postergação pontual de 2020.

3 e 4. Documentos comprobatórios e imóveis de referência

Este mês foram celebrados 2 (dois) novos contratos de locação, com firmas reconhecidas em cartório, referentes a outras salas de minha propriedade no mesmo edifício (Bloco A), que demonstram os valores atualmente praticados no local:

Unidade	Locatário(s) / CPF	Vigência	Valor mensal
Sala 605 (Bloco A) — metragem semelhante à Sala 1005, porém andar inferior	Rafaela Lilitti da Silva CPF 119.439.919-36	desde 01/08/2026	R\$ 2.000,00
Sala 803 (Bloco A) — metragem menor	Ivan Sanches Pereira — CPF 183.452.958-19 Manuela Maciel — CPF 003.604.919-01	desde 01/08/2026	R\$ 1.900,00

Ambos os contratos foram firmados há poucas semanas, refletindo com precisão as condições de mercado atuais para salas comerciais no mesmo edifício.

Vale ainda um esclarecimento técnico relevante quanto à posição da unidade: a Sala 1005 está localizada em andar alto e na face sul do Bloco A. Como o edifício possui fachada inteiramente envidraçada, a orientação solar tem impacto direto no conforto térmico e no custo de climatização das unidades — as salas com exposição solar direta (face norte) recebem carga térmica significativamente maior ao longo do dia. A face sul, sem incidência solar direta, é reconhecidamente a posição mais valorizada do edifício sob esse critério. Tanto esse fator (face sul) quanto o andar elevado da unidade devem ser considerados em qualquer comparativo, e reforçam que o valor ora proposto é realista frente ao potencial de mercado da unidade.

Coloco-me à disposição para esclarecimentos adicionais e para avaliarmos juntos a forma mais adequada de formalizar o ajuste no novo Termo Aditivo, preservando a relação de confiança que sempre marcou esta locação.

Atenciosamente,
Guiomar Wenck Baggenstoss

Documento assinado digitalmente
GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS
Data: 02/09/2026 14:45:46-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>



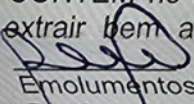
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE JOINVILLE
1º TABELIONATO DE NOTAS E DE PROTESTO DE JOINVILLE
GUILHERME GAYA - TABELIÃO
Rua Orestes Guimarães, 538, CEP: 89204-060
Fone/Fax: (47) 3433-5844 - Email: cartorio@1tabelionatojoinville.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

C E R T I F I C O que, revendo o arquivo deste Ofício de Notas, verifiquei que às fls. **63-F / 63-V** do Livro nº **1533**, consta um instrumento público do seguinte teor: **PROCURAÇÃO QUE FAZEM, HAMILTON BAGGENSTOSS E SUA ESPOSA**, na forma abaixo declarada: SAIBAM quantos este público instrumento de procuração virem que, **aos vinte e seis dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco (26/06/2025)**, nesta serventia, instalada nesta cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Orestes Guimarães, 538, Térreo, Bairro América, compareceram perante mim, Priscilla Verwiebe, Escrevente, como **OUTORGANTES: HAMILTON BAGGENSTOSS**, nascido aos 17/05/1937, aposentado, portador da Carteira Nacional de Habilitação registro nº 02275724843-DETRAN/SC, inscrito no CPF sob nº 009.945.379-72, e sua esposa **GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS**, nascida aos 19/10/1944, do lar, portadora da Carteira Nacional de Habilitação registro nº 03084256619-DETRAN/SC, inscrita no CPF sob nº 890.473.709-53, ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Cruz E Souza, nº 92, Bairro América, juridicamente capaz e reconhecidos como os próprios, por mim, Escrevente, face os documentos apresentados, que ficam arquivados nesta serventia, do que dou fé. E, por este público instrumento, nomeiam e constituem seu **PROCURADOR: RICARDO BAGGENSTOSS**, brasileiro, solteiro, maior, nascido aos 23/04/1969, analista de sistemas, portador da Carteira de Identidade nº 817.655.259-34-SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 817.655.259-34, residente e domiciliado na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Rua Jacob Schmidt, nº 92, Apartamento 1501, Bairro Pioneiros, a quem concedem os mais amplos e ilimitados poderes para **abrir e movimentar** conta corrente nos estabelecimentos bancários da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Agência 0419, a conta corrente nº 582341295-5**, por meio de cheques, recibos, ordens de pagamentos e outras aplicações de quaisquer natureza; pagamentos via internet, requisitar e movimentar com cartão eletrônico, receber, passar recibo e dar quitação, autorizar e liberar pagamentos e transferências via online, PIX; incluindo planos de previdência; consultar/solicitar saldos e extratos via online e demais formas autorizadas pelo banco, autorizar e liberar arquivos de pagamento e transferências via online, solicitar, registrar, alterar e tomar conhecimento de código/senha de acesso a contas; liberar cadastramento de computadores para acesso ao sistema via online, solicitar, retirar, renovar, cadastrar TOKEN; emitir, endossar, assinar e descontar cheques, requisitar talões de cheques, retirar cheques devolvidos, solicitar cheques administrativos, sustar/contrordenar cheques, cancelar e baixar cheques, dar instruções sobre cheques; autorizar saques/débitos com cheques; emitir e receber ordens de pagamento; pagamentos e transferência por carta; consultar obrigações de débito direto autoriza, efetuar aplicações e resgatá-las; autorizar cadastramento de cobrança; dar instruções sobre títulos, borderôs, boletos; consultar e autorizar cadastramento de conta para movimentação via online entre Banco, obrigações DDA; solicitar transações de câmbio e assinar contrato de câmbio de toda espécie, solicitar alteração de limite de valores para transferências e pagamentos; passar recibos e dar quitações, fazer depósitos e retiradas, sacar valores, solicitar saldos, extratos de contas e transferências, solicitar, bloquear, desbloquear, renovar e retirar senhas e cartões magnéticos, encerrar ou

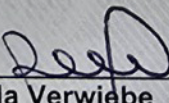
continua na próxima página. 1/2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE JOINVILLE
1º TABELIONATO DE NOTAS E DE PROTESTO DE JOINVILLE
GUILHERME GAYA - TABELIÃO
Rua Orestes Guimarães, 538, CEP: 89204-060
Fone/Fax: (47) 3433-5844 - Email: cartorio@1tabelionatojoinville.com.br

liquidar conta(s), assinar todos e quaisquer documentos precisos para os referidos fins, assinar e praticar todos os atos necessários ao perfeito desempenho deste mandato. **O presente mandato poderá ser substabelecido e seu prazo de validade é por tempo indeterminado.** Os outorgantes declaram e se responsabilizam civil e criminalmente pelas informações prestadas com relação ao seu estado civil. Os outorgantes foram por mim alertados sobre a responsabilidade civil e criminal pelos elementos declaratórios constantes deste instrumento e fornecidos por eles, e que após a sua assinatura, são inalteráveis, e a retificação dos mesmos será efetuada mediante a lavratura de ato de retificação apropriado, o qual deverá ser assinado por todas as partes integrantes do instrumento original, isentando esta serventia de tais responsabilidades. Certifico e dou fé que todos os documentos apresentados para lavratura da presente procuração pública, inclusive documentos de identificação das partes e certidões relativas ao negócio jurídico realizado, ficam arquivadas nesta serventia em pasta própria. Os comparecentes tem ciência que o tratamento e o armazenamento de seus dados pessoais constantes no presente ato se dá com fundamento em atribuição legal, bem como sua utilização em todos os demais atos e procedimentos decorrentes de sua lavratura, nos termos do Art. 313 do CNCGJ/SC e do Art. 7, c/c Art. 5, XII e XIV da lei 13.709 de 14/08/2018. ASSIM, pediram-me que lhes lavrassem a presente procuração, a qual lhes sendo lida, foi aceita em todos os seus expressos termos, aceitaram e assinam em seguida, perante mim. Hamilton Baggenstoss - Outorgante, Guiomar Wenck Baggenstoss - Outorgante, . . É o que se **CONTÉM** no referido livro e folha, cujos dizeres do instrumento público respectivo fiz extrair ~~tem~~ **a** fielmente por intermédio da presente certidão; do que dou fé. Eu,  Escrevente, conferi, dou fé, dato e assino em público e raso. Emolumentos: R\$ 15,21 + **FRJ***: R\$ 3,45 + ISS: R\$ 0,46 = **Total: R\$ 19,12.** * Destinação do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - **FRJ**: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%.

Joinville-SC, 26 de junho de 2025 às 14:53 .

Em testº  da Verdade.


Priscilla Verwiebe
Escrevente



QR Code



Verifique a autenticidade do documento lendo o QR code com o aplicativo Vio.

Documento de Identificação

Este documento digital pode ser utilizado para sua identificação, não sendo necessária a apresentação de documento complementar, conforme Decreto nº 10.977, de 23 de fevereiro de 2022.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

GOVERNO FEDERAL

Santa Catarina

Secretaria de Segurança Pública de Santa Catarina

CARTEIRA DE IDENTIDADE

Nome / Name

RICARDO BAGGENSTOSS

Nome Social / Social Name

Registro Geral - CPF / Personal Number

817.655.259-34

Sexo / Sex

M

Data de Nascimento / Date of Birth

23/04/1969

Nacionalidade / Nationality

BRA

Naturalidade / Place of Birth

JOINVILLE/SC

Data de Validade / Date of Expiry

23/05/2034

Assinatura

Assinatura

Filiação / Filiation

GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS

HAMILTON BAGGENSTOSS

Órgão Expedidor / Card Issuer

Polícia Científica de Santa Catarina

Local / Place of Issue

BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Data de Emissão / Issue Date

23/05/2024

Assinatura do Expedidor / Card Issuer Signature

Assinatura do Expedidor / Card Issuer Signature

IDBRA817655259681765525934<<<9

6904236M3405226BRA<<<<<<<<<<2

BAGGENSTOSS<<RICARDO<<<<<<<<<<

Título de eleitor		Tipo sanguíneo/ Fator RH	
023553610981			
Estado civil		Doador de Órgãos	
Solteiro		SIM	
Assinatura		Certidão de Nasc/ Casamento/ Averb. Divórcio	
		CERT. NASC. 75733 LV A-69 FL 72 CART. RCPN - JOINVILLE SC	
CNH	Categoria	PIS / PASEP	
4596354215	AB	11361093808	
NIS	NIT	Carteira de trabalho	
DNI		CNS	
		702101766047491	
Observação de Saúde			

VIGÉSIMA TERCEIRA - FORO

feito o foro da Comarca de Joinville/SC, onde se situa o Imóvel, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, com renúncia a outro, por mais privilegiado que seja.
por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 testemunhas, ficando uma via com o **LOCADOR** e outra com o **LOCATÁRIO**.
Joinville/SC, 28 de julho de 2026.

Hamilton Baggenstoss

HAMILTON BAGGENSTOSS
CPF: 009.945.379-72
LOCADOR

Rafaela Lilitti

RAFAELA LILITTI DA SILVA
CPF 119.439.919-36
LOCATÁRIA

1º Tabelionato
Joinville/SC

Ricardo Baggenstoss

RICARDO BAGGENSTOSS
CPF: 817.655.259-34
TESTEMUNHA 1

Guilherme Wenc Baggenstoss

GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS
CPF: 890.473.709-53
TESTEMUNHA 2

TABELIONATO
DE NOTAS E PROTESTOS DE JOINVILLE
Rua Orestes Guimarães, 538, América, Joinville/SC - CEP: 89200-000
Fone: (47) 3433-5844 - Whatsapp Business: (47) 3433-5844
e-mail: cartorio@tabelionatojoinville.com.br
Horário de atendimento: 9h às 17h

Reconheço a assinatura por AUTENTICIDADE de:
RAFAELA LILITTI DA SILVA

JOINVILLE/SC, 30/07/2026

Selo digital: Normal
Emol. R\$ 0,59
FRJ* R\$ 1,40 + ISS R\$ 0,20
Total R\$ 2,19
Em test. _____ da verdade.

(1) Surden Felício - Escrevente

HVH79891-CKNB

CONSULTE EM SELO.TJSC.JUS.BR

Camila M. B. S. Mates
Escrevente

Inciso IX, parágrafo 1º, art. 59 da Lei nº 8.245 | Lei do Inquilinato

CLÁUSULA PRIMEIRA – PARTES E DECLARAÇÕES

§ 2º LOCATÁRIA:

§ 3º O exercício de atividade comercial no Imóvel não implica garantia de renovação nem obriga o **LOCADOR** a indenizar ponto, clientela ou verbas correlatas. Eventual renovação compulsória, se aplicável, observará os requisitos e prazos legais.

§ 4º **ESTRUTURA DO LOCATÁRIO.** Sendo o **LOCATÁRIO** pessoa física, a constituição de pessoa jurídica para o exercício da atividade no Imóvel não transfere a locação, não caracteriza cessão autorizada e não exonera a pessoa física, que permanece locatária e devedora solidária de todas as obrigações. Sendo o **LOCATÁRIO** pessoa jurídica, a alteração de seu controle societário, a cessão de quotas ou ações que implique mudança de controle, bem como operações de transformação, fusão, cisão ou incorporação, serão comunicadas por escrito ao **LOCADOR** em até 30 (trinta) dias, não importando, em nenhuma hipótese, exoneração das obrigações contratuais nem cessão da locação sem a anuência prevista no § 1º desta Cláusula.

CLÁUSULA QUARTA – PRAZO, ENCERRAMENTO E CONTINUIDADE

§ 1º A presente locação comercial, sem garantia locatícia, é celebrada por prazo determinado de 30 (trinta) meses, com início em 01/08/2026 e término em 31/01/2029. Findo o prazo, a locação encerra-se de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação, devendo o **LOCATÁRIO** restituir o Imóvel desocupado, nas condições da CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. É assegurado ao **LOCADOR** reaver o Imóvel ao término, independentemente de motivação ou de indenização (art. 56 da Lei nº 8.245/1991), ressalvado eventual direito de renovação na forma da lei e da CLÁUSULA TERCEIRA, § 3º.

§ 2º Qualquer das partes poderá comunicar à outra, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término, o interesse em encerrar ou em renovar a locação. A continuidade dependerá de novo contrato ou termo aditivo assinado por ambas, com as condições a negociar. A falta dessa comunicação é mera liberalidade e não importa renúncia, prorrogação automática ou perda de direitos.

§ 3º **PRORROGAÇÃO.** Permanecendo o **LOCATÁRIO** no Imóvel por mais de 30 (trinta) dias após o término, sem oposição do **LOCADOR** e sem novo contrato, a locação prorroga-se por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas (art. 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991) e aplicado o reajuste anual da CLÁUSULA QUINTA, § 6º. Nessa hipótese, o **LOCADOR** poderá, a qualquer tempo, propor novo contrato ou solicitar a restituição do Imóvel mediante comunicação escrita, concedendo ao **LOCATÁRIO** o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação (art. 57 da mesma Lei). A simples tolerância do **LOCADOR** não significa concordância com a permanência nem renúncia a direitos.

§ 4º Vigorando a locação por prazo indeterminado, na forma do § 3º desta Cláusula, caso o **LOCADOR** manifeste por escrito, na forma da CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA, o interesse na restituição do Imóvel, e este não seja devolvido no prazo indicado, o **LOCATÁRIO** pagará, enquanto perdurar a permanência indevida e a título de aluguel-pena (art. 575 do Código Civil), indenização diária equivalente a 2/30 (dois trinta avos) do último aluguel vigente, além dos encargos, tributos, consumos e eventuais perdas e danos, podendo o **LOCADOR** adotar as medidas legais cabíveis para reaver o Imóvel. O recebimento desses valores não implica prorrogação, renovação, consentimento com a permanência ou renúncia à restituição.

CLÁUSULA QUINTA – ALUGUEL, PAGAMENTO E REAJUSTE

§ 1º O aluguel mensal é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Além do aluguel, o **LOCATÁRIO** pagará os encargos, tributos, despesas e reembolsos previstos neste contrato.

§ 2º **VENCIMENTO E PAGAMENTO ANTECIPADO.** Por se tratar de locação sem garantia, o aluguel é pago em regime de mês vincendo, todo dia 01, referente ao mês corrente (art. 42 da Lei nº 8.245/1991). Vencimento em dia não útil prorroga-se para o primeiro dia útil seguinte, salvo pagamentos já exigíveis na assinatura ou no início da locação.

§ 3º **FORMA DE PAGAMENTO.** O pagamento será feito em dinheiro, mediante recibo, ou por PIX destinado à chave abaixo, vedada a alegação de pagamento sem o respectivo recibo ou comprovante de transferência:

PIX - CPF do locador (CPF: 009.945.379-72)

§ 4º O não pagamento integral até o vencimento caracteriza mora automática, independentemente de aviso, notificação ou interpelação.

§ 5º O comprovante de pagamento será enviado ao **LOCADOR** no mesmo dia, por meio eletrônico, para identificação e baixa. Em pagamento em dinheiro, o **LOCADOR** emitirá recibo ao **LOCATÁRIO**.

§ 6º O aluguel será reajustado anualmente, na data-base de aniversário do contrato, pela variação acumulada do IGP-M/FGV, vedada redução automática em caso de índice negativo. Extinto ou substituído o índice, adota-se o oficial que o substitua e, na falta, o IPCA/IBGE.

§ 7º **VEDAÇÃO À COMPENSAÇÃO OU RETENÇÃO UNILATERAL.** O **LOCATÁRIO** não poderá reter, compensar, abater ou suspender, por iniciativa própria, aluguéis, encargos, tributos, despesas condominiais ou quaisquer valores devidos ao **LOCADOR**. Qualquer compensação ou reembolso depende de autorização prévia, expressa e escrita do **LOCADOR**, sem prejuízo de o **LOCATÁRIO** discutir eventual crédito pelas vias próprias.

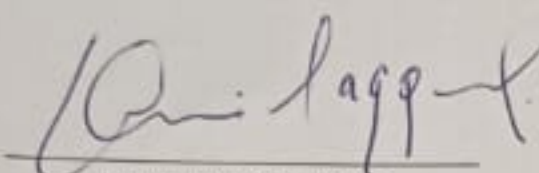
§ 8º **IMPUTAÇÃO DE PAGAMENTO.** Havendo pagamento parcial ou insuficiente para quitar o total devido em determinado mês, os valores devidos serão imputados, independentemente de qualquer indicação do **LOCATÁRIO** e na seguinte ordem de prioridade: (1º) multas; (2º) juros moratórios; (3º) correção monetária; (4º) encargos da locação (condomínio, impostos, taxas e seguro); e, por último, (5º) o aluguel. O pagamento não quita a parcela do mês nem impede a cobrança do saldo remanescente, dos acréscimos legais e contratuais, nem a adoção das medidas de cobrança e despejo, na forma do art. 354, parte final, do Código Civil (estipulação em contrário), que autoriza as partes a estabelecer ordem de pagamento diversa da supletiva legal.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - FORO

§ 1º Fica eleito o foro da Comarca de Joinville/SC, onde se situa o Imóvel, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

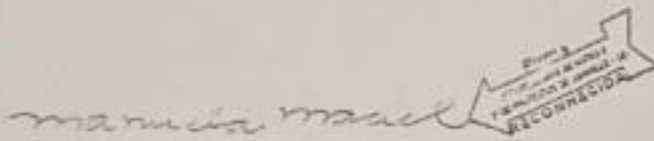
§ 2º E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas, ficando uma via com o LOCADOR e outra com o LOCATÁRIO.

Joinville/SC, 14 de julho de 2026.


HAMILTON BAGGENSTOSS

CPF: 009.945.379-72
LOCADOR


IVAN SANCHES PEREIRA
CPF 183.452.958-19
LOCATÁRIO


MANUELA MACIEL
CPF 003.604.919-01
LOCATÁRIO


RICARDO BAGGENSTOSS

CPF: 817.655.259-34
TESTEMUNHA 1

GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS
CPF: 890.473.709-53
TESTEMUNHA 2



CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL SEM GARANTIA LOCATÍCIA

Inciso IX, parágrafo 1º, art. 59 da Lei nº 8.245 | Lei do Inquilinato

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo identificadas celebram o presente Contrato de Locação Comercial, sem garantia locatícia, o qual se regerá pelas cláusulas e condições a seguir, bem como pela legislação aplicável, especialmente a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

CLÁUSULA PRIMEIRA - PARTES E DECLARAÇÕES

§ 1º **LOCADOR:** HAMILTON BAGGENSTOSS, brasileiro, casado, aposentado, residente e domiciliado à Rua Cruz e Souza, nº 92, Bairro: América, Joinville/SC, CEP: 89.201-750, Identidade: 59.644-2 SESP, CPF 009.945.379-72, e-mail: ricardo.br@megaplan.com.br, WhatsApp: (47) 99961-1914, proprietário do imóvel abaixo descrito neste contrato.

§ 2º **LOCATÁRIOS:**

a) **MANUELA MACIEL**, brasileira, divorciada, empresária, residente e domiciliada à Rua: Visconde de Taunay, nº 1.102, Apto. 304, Bairro: Atiradores, Joinville/SC, CEP: 89.203-062, RG 2.277.063 SSP/SC (IGP/SC), CPF 003.604.919-01, e-mail: manuela@vipturismo.tur.br, WhatsApp: (47) 99979-7969.

b) **IVAN SANCHES PEREIRA**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, residente e domiciliado à Rua: Pará, nº 344, Apto. 402, Bairro: América, Joinville/SC, CEP: 89.204-420, Carteira de Identidade Nacional (CIN) nº 183.452.958-19, expedida pela Polícia Científica de Santa Catarina em 05/01/2024, CPF 183.452.958-19, e-mail: ivansanchesp@gmail.com, WhatsApp: (11) 99659-7725.

§ 3º Havendo pluralidade de locatários, o termo **LOCATÁRIO** designa todos os **LOCATÁRIOS** em conjunto, de forma solidária, salvo quando o texto exigir identificação individual.

§ 4º O contrato é celebrado sem garantia locatícia. Qualquer tolerância do **LOCADOR** quanto a prazos, valores ou exigências constitui mera liberalidade, não importando novação, renúncia ou alteração contratual, salvo se formalizada por escrito.

§ 5º **RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.** Havendo mais de um **LOCATÁRIO**, todos respondem solidariamente pelo aluguel, encargos, demais obrigações pecuniárias e indenizações por danos ao Imóvel, instalações, móveis e equipamentos, ressalvado vício oculto preexistente comprovado. O **LOCADOR** poderá exigir de qualquer **LOCATÁRIO** o adimplemento integral, sem benefício de ordem ou prévia cobrança dos demais.

§ 6º **CONTATO OPERACIONAL.** Os **LOCATÁRIOS** indicam o primeiro locatário como contato operacional principal para comunicações. Essa centralização não limita a responsabilidade solidária nem restringe a validade de notificações formais dirigidas a qualquer **LOCATÁRIO**, individual ou conjuntamente, nos termos da CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.

§ 7º **RETIRADA DE LOCATÁRIO.** Havendo pluralidade de **LOCATÁRIOS**, a retirada, exclusão ou substituição de qualquer deles depende de anuência prévia, expressa e escrita do **LOCADOR** e de formalização por termo aditivo assinado por todas as partes. Enquanto não formalizado o aditivo, o **LOCATÁRIO** retirante permanece solidariamente responsável por todas as obrigações deste contrato, vencidas e vincendas, inclusive aluguéis, encargos, tributos, multas, indenizações e reparos, até a efetiva devolução do Imóvel nos termos da CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. A mera comunicação de saída, o encerramento das atividades no Imóvel ou a ciência do **LOCADOR**, sem aditivo, não exonera o retirante.

§ 8º **SUCESSÃO DO LOCATÁRIO.** Em caso de falecimento de **LOCATÁRIO** pessoa física, a locação poderá prosseguir com o espólio ou com seu sucessor no negócio, nos termos do art. 11, II, da Lei nº 8.245/1991, mediante comunicação escrita ao **LOCADOR** em até 30 (trinta) dias do evento e formalização por termo aditivo, mantida a responsabilidade solidária dos demais **LOCATÁRIOS**, se houver. Em caso de dissolução, liquidação ou extinção de **LOCATÁRIO** pessoa jurídica, o fato será comunicado por escrito ao **LOCADOR** no mesmo prazo, permanecendo exigíveis todas as obrigações contratuais na forma da lei. A ausência de comunicação constitui infração contratual, sem prejuízo dos direitos do **LOCADOR** de apurar a situação do Imóvel e adotar as medidas cabíveis, inclusive as da CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA, § 9º (abandono).

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO DA LOCAÇÃO

§ 1º O objeto da locação é a unidade condominial (Sala 803 - Bloco A) situada no Edifício Centro Comercial Cidade de Joinville, localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 410, Joinville/SC, registrado sob o nº 7.013 do Livro nº 2 da Ficha n.1 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição desta Comarca de Joinville (SC) e cadastrado na Prefeitura do Município de Joinville (SC), sob o nº 13.20.13.99.05.94.0075, bem como as vagas de garagem nº 08 e nº 149, doravante denominados, em conjunto, o "Imóvel".

§ 2º O Imóvel é entregue ao **LOCATÁRIO** nas condições descritas no Auto de Vistoria Inicial e Inventário, com registro fotográfico, que integra este contrato como ANEXO I, aceito expressamente pelas partes.

CLÁUSULA TERCEIRA - DESTINAÇÃO, USO E REGULARIDADE

§ 1º A locação destina-se exclusivamente ao uso comercial. São vedadas a alteração de destinação, a cessão, o empréstimo, a transferência, a sublocação total ou parcial e o compartilhamento do Imóvel com terceiros, salvo autorização prévia, expressa e escrita do **LOCADOR**.

§ 2º O **LOCATÁRIO** é exclusivamente responsável por licenças, alvarás, autorizações, descartes biológicos, regularidade de sua atividade e responsabilidade técnica, respondendo por multas, autuações, danos e penalidades decorrentes de sua conduta ou atividade no Imóvel, no Condomínio e com terceiros.

1/9

Rua Dona Francisca, 363 - Centro
Joinville - SC, 89201-250 | 47 3422-6968

2º TABELIONATO DE NOTAS
3º DE PROTESTOS DE JOINVILLE
Dr. Márcio Flávio Mafra Leal - Tabelião

AUTENTICAÇÃO

Autentico a presente fotocópia por ser reprodução fiel do original que me foi apresentado. Do que dou fé.

JOINVILLE/SC, 16/07/2026

Em test. _____ da verdade.

DIEGO FELIPE QUEIROZ - Escrevente

o digital: Normal

al: R\$ 5,51

* R\$ 1,25 + IBS R\$ 2,17

R\$ 8,43

Emenda ou rasura será considerado como indicio de adulteração.

HWW28844-
JGCO

§ 3º O exercício de atividade comercial no imóvel não implica garantia de renovação nem obriga o LOCADOR a indenizar ponto, clientela ou verbas correlatas. Eventual renovação compulsória, se aplicável, observará os requisitos e prazos legais.

§ 4º **ESTRUTURA DO LOCATÁRIO.** Sendo o LOCATÁRIO pessoa física, a constituição de pessoa jurídica para o exercício da atividade no imóvel não transfere a locação, não caracteriza cessão autorizada e não exonera a pessoa física, que permanece locatária e devedora solidária de todas as obrigações. Sendo o LOCATÁRIO pessoa jurídica, a alteração de seu controle societário, a cessão de quotas ou ações que implique mudança de controle, bem como operações de transformação, fusão, cisão ou incorporação, serão comunicadas por escrito ao LOCADOR em até 30 (trinta) dias, não importando, em nenhuma hipótese, exoneração das obrigações contratuais nem cessão da locação sem a anuência prevista no § 1º desta Cláusula.

CLÁUSULA QUARTA - PRAZO, ENCERRAMENTO E CONTINUIDADE

§ 1º A presente locação comercial, sem garantia locatícia, é celebrada por prazo determinado de 30 (trinta) meses, com início em 01/08/2026 e término em 31/01/2029. Findo o prazo, a locação encerra-se de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação, devendo o LOCATÁRIO restituir o imóvel desocupado, nas condições da CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. É assegurado ao LOCADOR reaver o imóvel ao término, independentemente de motivação ou de indenização (art. 56 da Lei nº 8.245/1991), ressalvado eventual direito de renovação na forma da lei e da CLÁUSULA TERCEIRA, § 3º.

§ 2º Qualquer das partes poderá comunicar à outra, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término, o interesse em encerrar ou em renovar a locação. A continuidade dependerá de novo contrato ou termo aditivo assinado por ambas, com as condições a negociar. A falta dessa comunicação é mera liberalidade e não importa renúncia, prorrogação automática ou perda de direitos.

§ 3º **PRORROGAÇÃO.** Permanecendo o LOCATÁRIO no imóvel por mais de 30 (trinta) dias após o término, sem oposição do LOCADOR e sem novo contrato, a locação prorroga-se por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas (art. 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991) e aplicado o reajuste anual da CLÁUSULA QUINTA, § 6º. Nessa hipótese, o LOCADOR poderá, a qualquer tempo, propor novo contrato ou solicitar a restituição do imóvel mediante comunicação escrita, concedendo ao LOCATÁRIO o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação (art. 57 da mesma Lei). A simples tolerância do LOCADOR não significa concordância com a permanência nem renúncia a direitos.

§ 4º Vigorando a locação por prazo indeterminado, na forma do § 3º desta Cláusula, caso o LOCADOR manifeste por escrito, na forma da CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA, o interesse na restituição do imóvel, e este não seja devolvido no prazo indicado, o LOCATÁRIO pagará, enquanto perdurar a permanência indevida e a título de aluguel-pena (art. 575 do Código Civil), indenização diária equivalente a 2/30 (dois trinta avos) do último aluguel vigente, além dos encargos, tributos, consumos e eventuais perdas e danos, podendo o LOCADOR adotar as medidas legais cabíveis para reaver o imóvel. O recebimento desses valores não implica prorrogação, renovação, consentimento com a permanência ou renúncia à restituição.

CLÁUSULA QUINTA - ALUGUEL, PAGAMENTO E REAJUSTE

§ 1º O aluguel mensal é de R\$ 1.900,00 (mil e novecentos reais). Além do aluguel, o LOCATÁRIO pagará os encargos, tributos, despesas e reembolsos previstos neste contrato.

§ 2º **VENCIMENTO E PAGAMENTO ANTECIPADO.** Por se tratar de locação sem garantia, o aluguel é pago em regime de mês vincendo, todo dia 01, referente ao mês corrente (art. 42 da Lei nº 8.245/1991). Vencimento em dia não útil prorroga-se para o primeiro dia útil seguinte, salvo pagamentos já exigíveis na assinatura ou no início da locação.

§ 3º **FORMA DE PAGAMENTO.** O pagamento será feito em dinheiro, mediante recibo, ou por PIX destinado à chave abaixo, vedada a alegação de pagamento sem o respectivo recibo ou comprovante de transferência:

PIX - CPF do locador (CPF: 009.945.379-72)

§ 4º O não pagamento integral até o vencimento caracteriza mora automática, independentemente de aviso, notificação ou interpelação.

§ 5º O comprovante de pagamento será enviado ao LOCADOR no mesmo dia, por meio eletrônico, para identificação e baixa. Em pagamento em dinheiro, o LOCADOR emitirá recibo ao LOCATÁRIO.

§ 6º O aluguel será reajustado anualmente, na data-base de aniversário do contrato, pela variação acumulada do IGP-M/FGV, vedada redução automática em caso de índice negativo. Extinto ou substituído o índice, adota-se o oficial que o substitua e, na falta, o IPCA/IBGE.

§ 7º **VEDAÇÃO À COMPENSAÇÃO OU RETENÇÃO UNILATERAL.** O LOCATÁRIO não poderá reter, compensar, abater ou suspender, por iniciativa própria, aluguéis, encargos, tributos, despesas condominiais ou quaisquer valores devidos ao LOCADOR. Qualquer compensação ou reembolso depende de autorização prévia, expressa e escrita do LOCADOR, sem prejuízo de o LOCATÁRIO discutir eventual crédito pelas vias próprias.

§ 8º - **IMPUTAÇÃO DE PAGAMENTO.** Havendo pagamento parcial ou insuficiente para quitar o total devido em determinado mês, os valores recebidos serão imputados, independentemente de qualquer indicação do LOCATÁRIO e na seguinte ordem de prioridade: (1º) multas; (2º) juros de mora; (3º) correção monetária; (4º) encargos da locação (condomínio, impostos, taxas e seguro); e, por último, (5º) o aluguel. O pagamento parcial não quita a parcela do mês nem impede a cobrança do saldo remanescente, dos acréscimos legais e contratuais, nem a adoção das medidas de cobrança e despejo, na forma do art. 354, parte final, do Código Civil (estipulação em contrário), que autoriza as partes a estabelecer ordem de imputação diversa da supletiva legal.

2/9

randisca, 363 - Centro
89201-250 | 47 3422-6968

2º TABELIONATO DE NOTAS
5º DE PROTESTOS DE JOINVILLE
Dr. Márcio Flávio Mafra Leal - Tabelião

AUTENTICAÇÃO

presente fotocópia por ser reprodução fiel do original que me foi
do que dou fé

JOINVILLE/SC, 16/07/2026

de verdade,
EGO FELIPE QUEIROZ - Escrevente

S P\$ 0,17

HWW28838-T7CL

U rasura será considerado como indicio de adulteração do documento.

7 897478 400936



CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA
Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900, - Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-710
Telefone: (48) 3027-7000 - www.crcsc.org.br E-mail: crcsc@crcsc.org.br

MINUTA DE TERMO ADITIVO

Processo nº 9079626110000692.000073/2026-82

4º TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 1273
CUJO OBJETO É A LOCAÇÃO DE SALA
COMERCIAL, QUE CELEBRAM ENTRE SI A
CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE
DE SANTA CATARINA E A GUIOMAR
WENCK BAGGENSTOSS.

O **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA – CRCSC**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 83.901.983/0001-64, com endereço na Avenida Osvaldo Rodrigues Cabral 1900, Cep 88.015-710, Centro, Florianópolis/SC, doravante denominada CONTRATANTE, por intermédio do seu Diretor Administrativo e de Infraestrutura, Senhor Cleber Dias, Brasileiro, portador do CPF nº 014.564.389-13, e de outro lado a GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS, inscrita no CPF sob o nº 890.473.709-53, estabelecida à Rua Cruz e Souza, 92 – Joinville/SC, doravante denominada CONTRATADA, neste ato representada pela Senhora GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS, portadora do CPF nº 890.473.709-53, resolvem celebrar o presente Termo Aditivo ao Contrato nº 1273, doravante denominado CONTRATO ORIGINAL, que será regido pela Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, e legislação correlata, sob os termos e condições a seguir estabelecidos:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é:

1.1.1. **PRORROGAR** o prazo da vigência do Contrato nº 1273/2022, por 12 (doze) meses, contemplando-se, nesta ocasião, o período de 17/09/2026 a 16/09/2027, nos termos do art. 3º da Lei 8245, de 18 de outubro de 1991.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO

2.1. 2.1.1. O contrato será reajustado nos termos do contrato original, com base no IGPM (08/2025-07/202), representando 2,160880%, somado a adequação do valor do aluguel aos valores praticados no mercado, passando de R\$ 1.645,93 (mil seiscentos e quarenta e cinco reais e noventa e três centavos) mensais para R\$

2.000,00 (dois mil reais) mensais .

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do CRCSC deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Conta: 6.3.1.3.02.01.027 - LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;

Projeto: 5008 - MODERNIZAÇÃO E MANUTENÇÃO DA ESTRUTURA;

Nota de Empenho: 57/2026.

3.2 No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correspondentes correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro

4. CLÁUSULA QUARTA– DA PUBLICAÇÃO

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

5. CLÁUSULA QUINTA– DA RATIFICAÇÃO

5.1. Permanecem inalteradas as demais Cláusulas e condições do CONTRATO ORIGINAL e de outros instrumentos não modificadas por este Termo Aditivo.

E, para firmeza e prova de assim haverem, entre si, ajustado e acordado, após ter sido lido, o presente Termo Aditivo é assinado eletronicamente pelas partes.

Cleber Dias

Representante legal da CONTRATANTE

Guiomar Wenck Baggenstoss

Representante legal da CONTRATADA



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Santos Oliveira, Auxiliar Administrativo**, em 09/09/2026, às 08:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1540001** e o código CRC **CCD3140A**.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

DESPACHO

Processo nº 9079626110000692.000073/2026-82

Interessado: Departamento Jurídico

1. Trata o presente processo da prorrogação do contrato de LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NO AVENIDA JUSCELINO KUBITSCHECK, 410 – SALA 1005 - BLOCO A - CEP 89201-906 - JOINVILLE/SC, PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA DELEGACIA REGIONAL DO CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA.
2. Submetemos para análise e manifestação a minuta do quarto termo aditivo ao contrato 1273 (SEI 1540001), a ser celebrado com a empresa GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS.
3. O Fiscal do Contrato se manifestou favorável à prorrogação dos contratos por mais 12 meses, conforme doc. SEI 1531021.
4. A contratada apresentou manifestação de concordância quanto à renovação contratual, conforme doc. SEI 1532405.
5. Encaminhamos o citado processo para proceder à análise e emissão de parecer quanto à legalidade, sugestões e alterações que julgar necessárias, no que se refere à devida instrução processual, bem como a minuta do termo aditivo de contrato.



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Santos Oliveira, Auxiliar Administrativo**, em 09/09/2026, às 08:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1540045** e o código CRC **45294806**.

Florianópolis, 11 de setembro de 2026.

Parecer Jurídico nº 78/26

De: Depto. Jurídico CRCSC

Para: Departamento de Infraestrutura.

REF.: Processo Administrativo SEI n. 9079626110000692.000073/2026-82

Termo Aditivo – contrato de locação.

I. RELATÓRIO

Este Departamento Jurídico foi solicitado a emitir parecer, nos termos do artigo 53, § 4º, da Lei nº 14.133/2021, e do Regulamento das Contratações Públicas do CRCSC, aprovado pela Resolução CRCSC nº 508/2026, relativo ao processo administrativo em epígrafe. O feito tem por objeto a celebração de termo aditivo ao contrato de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Subsede deste Regional, localizada em Joinville-SC, contemplando a prorrogação do prazo de vigência e a readequação do valor locatício mensal.

Constam, dos autos, entre outros documentos pertinentes, os seguintes: o formulário de solicitação de prorrogação contratual; a manifestação técnica e avaliação da gestão do contrato, conclusiva no sentido de que o imóvel atende com presteza às necessidades operacionais e que não há registros desabonadores da contratada; a pesquisa de preços de mercado, realizada, em tese, com base na Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021 e nas balizas do regulamento interno do CRCSC, evidenciando a defasagem do preço atual ante o mercado imobiliário e atestando a razoabilidade da nova importância de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais; as certidões afetas à comprovação da manutenção das condições de regularidade da atual fornecedora e a minuta do Termo Aditivo pretendido celebrar.

II. FUNDAMENTAÇÃO

II.a. Delimitação da análise jurídica

De início, importante salientar que o exame dos autos processuais se restringe aos seus aspectos jurídico-formais no que tange à possibilidade de celebração do aditivo à contratação em questão, **vigente até o próximo dia dezesseis**. Restam, pois, excluídos dessa análise, os aspectos de natureza técnica (que desborda da jurídica) e aqueles relativos à finalidade do ato (correspondência entre a pretensão da Administração e o interesse público primário ou secundário). A premissa pressuposta aqui é a de que a autoridade competente age em adequação às necessidades da Administração e às atribuições conferidas legalmente a este ente autárquico.

II.b. Do regime jurídico da locação pública e dos requisitos do TCU

Trata-se de pretensa prorrogação de contrato de locação entabulado entre as partes, com fulcro no art. 74, inc. V, e seu §5º, da Lei n. 14.133/21. Está-se, pois, diante de contrato da administração, e não administrativo propriamente dito, que sinaliza características peculiares, eis que, não obstante a contratação receba a influência das regras afetas ao Direito Público, apresenta cunho privado, levando a Corte de Contas a se posicionar acerca do cabimento de sucessivas prorrogações, ainda que para além do prazo legal. A saber:

- Não há óbice a prorrogações sucessivas de contrato de locação em que a Administração seja locatária, desde que sejam formalizadas, periódicas e justificadas no interesse público e na vantajosidade da proposta.

Acórdão 1127/2009-Plenário | Relator: BENJAMIN ZYMLER

- Não se aplica aos contratos de *locação* em que a Administração Pública é locatária a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por *prazo indeterminado*, condição prevista na Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991), pois o parágrafo único do art. 60 da Lei 8.666/1993 considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal, disposição aplicável aos contratos regidos predominantemente pelo direito privado firmados pela Administração.

Acórdão 1127/2009-Plenário | Relator: BENJAMIN ZYMLER

E, nesse sentir, seguiu a NLLCA (14.133/21), ao dispor em seu art. 95, §2º, ser “nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras ou o de prestação de serviços de pronto pagamento, assim entendidos aqueles de valor não superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais)”, o que nos leva a crer na aplicabilidade dos entendimentos acima, também após a alteração legislativa.

Conclui-se, pois, pela possibilidade jurídica de prorrogações sucessivas dos contratos de locação nos quais a Administração Pública figure como locatária, desde que formalizadas, periódicas e justificadas no interesse público e na vantajosidade da proposta.

Dito isso, entende-se pela necessidade do preenchimento dos requisitos mínimos dispostos pela Corte de Contas da União¹, observados, em regra, às demais prorrogações. São eles:

- vigência da contratação e existência de previsão para prorrogação no edital;
- interesse da Administração e do contratado declarados expressamente;
- vantajosidade da prorrogação devidamente justificada/atestada nos autos do processo administrativo, envolvendo, não só o aspecto econômico, mas também o desempenho do contratado na execução do objeto, além de outros fatores que possam contribuir para análise;
- existência de créditos orçamentários vinculados à contratação;
- manutenção das condições de habilitação pelo contratado;
- formalização do aditamento por escrito, admitido o formato eletrônico, devidamente juntado ao processo que tiver dado origem à contratação e publicado na forma da Lei, ressalvado os casos de sigilo legal.

II.c. Do amparo Legal e Principiológico do Novo Preço (R\$ 2.000,00)

¹Licitações & Contratos: Orientações e Jurisprudência do TCU / Tribunal de Contas da União. 5ª Edição, Brasília: TCU, Secretaria-Geral da Presidência, 2023. Pgs. 922-934.

No caso vertente, a pretensão administrativa envolve a fixação do aluguel mensal na importância de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), montante que supera a simples aplicação, a partir do último aditivo, do índice de correção monetária originariamente previsto no instrumento contratual.

Logo, tecnicamente, a hipótese não configura reajuste em sentido estrito, porquanto este se limita à atualização inflacionária atrelada a índice oficial prefixado, a partir do último reajuste. Tampouco se cuida de repactuação, mecanismo vocacionado a contratos de prestação de serviços com regime de dedicação exclusiva de mão de obra. De igual modo, não se cogita de reequilíbrio econômico-financeiro por álea extraordinária imprevisível, até porque o contrato originário foi firmado pós pandemia, em setembro de 2022.

Nesse contexto, entende-se que a estipulação do novo valor consubstancia hipótese de readequação consensual do aluguel ao padrão de mercado, fundada na livre estipulação entre os pactuantes, instituto expressamente autorizado pelo artigo 18 da Lei nº 8.245/1991, diploma civil plenamente incidente sobre as locações em que a Administração atua como locatária. A saber:

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Dito isso, tem-se que a mencionada faculdade negocial encontra plena legitimidade no âmbito administrativo quando a pesquisa de mercado, instruída com esteio na Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021 e nas diretrizes dispostas no Regulamento das Contratações Públicas do CRCSC (Resolução CRCSC nº 508/2026), demonstra que o aluguel primitivo restou defasado.

Ademais, a recusa em readequar o preço defasado certamente implicaria a rescisão ou o encerramento da locação pela proprietária, forçando a este Regional a arcar com maiores custos de desocupação, transporte e instalação de uma nova subsele, além de paralisar os atendimentos prestados aos profissionais da contabilidade, resultando, invariavelmente, em prejuízo orçamentário manifestamente superior à recomposição do valor locatício (R\$ 318,50, mensais – SEI de id. 1521618).

Desse modo, a conformidade do valor a ser pactuado com a média dos preços de mercado afasta qualquer hipótese de sobrepreço ou lesão ao erário, corroborando, pois, a

vantajosidade da medida adotada, somada à conclusão da gestora do contrato, no sentido de que o imóvel atende com presteza às necessidades operacionais e que não há registros desabonadores da contratada.

II.d. Demais requisitos necessários à instrução processual

Superado o amparo da readequação do preço, comprovada a vantajosidade da medida, a Corte de Contas da União orienta que a regular formalização do termo aditivo depende da estrita observância, também, de outros requisitos, supracitados na alínea “b”, deste item II.

Exige-se, pois, a juntada prévia aos autos de documento formal com a expressa e inequívoca anuência da contratada, manifestando concordância com a extensão do prazo contratual e aceitação formal do valor proposto, no caso, obtido na pesquisa de preços que ampara a readequação para R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais. **Recomenda-se, nesse sentir, a evitar máculas à celebração pretendida, a complementação da instrução do feito com a confirmação expressa da referida anuência antes da assinatura do termo aditivo, até porque o preço ofertado pela contratada é superior ao obtido após avaliação do mercado.**

Seguindo a análise, constata-se que, com efeito, há previsão no instrumento originário (que decorreu de inexigibilidade de licitação), acerca da possibilidade de prorrogação contratual, com menção ao disposto no art. 3º da Lei nº. 8.245/91 (a qual, diante da peculiaridade desta espécie de negócio, incide sobre a matéria), pelo que se entende por suprido o requisito.

Outrossim, no que toca à disponibilização dos créditos orçamentários vinculados à demanda, tem-se que esta restou, devidamente, consignada na minuta do Termo Aditivo (Cláusula Terceira – Dotação Orçamentária).

Quanto à manutenção das condições de habilitação da contratada, impõe-se a incidência do artigo 91, § 4º, da Lei nº 14.133/2021, conjugado com as normas de integridade do Regulamento das Contratações Públicas do CRCSC (aprovado pela Resolução CRCSC nº 508/2026). Essas normas estabelecem o dever indeclinável de a Administração verificar a regularidade fiscal e trabalhista da fornecedora, além de checar a inexistência de penalidades ou sanções que a impeçam de contratar com o Poder

Público, antes de formalizar ou prorrogar qualquer contratação.

Para dar cumprimento integral a essa exigência, o departamento competente promoveu a juntada das respectivas certidões, consoante se denota dos documentos SEI de ids. ns. 1521329, 1521332, 1521333, 1521334, 1521335, 1521337, 1521338, 1521615 e 1521617.

II.e. Minuta do termo aditivo

No que concerne à minuta do Termo Aditivo carreada aos autos, verifica-se que sua estrutura básica atende às exigências formais de clareza e especificação, mantendo a vinculação ao contrato originário e a plena vigência das demais cláusulas não alteradas.

Não obstante, com o propósito de conferir maior segurança jurídica ao instrumento e adequá-lo estritamente ao regime legal aplicável, recomenda-se pontual aperfeiçoamento em sua redação, no que toca à cláusula que define o preço, cumprindo registrar, com precisão, que o aluguel mensal passará a vigorar no patamar de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) a contar do início do novo período, fazendo menção explícita ao artigo 18 da Lei nº 8.245/1991 como base da livre pactuação do preço entre as partes (visando à adequação ao preço de mercado).

Para tanto, sugere-se:

“2.1 O contrato será reajustado nos termos do contrato original, com base no IGPM (08/2025-**08/2026**), representando 2,160880%, somado a adequação **consensual** do valor do aluguel aos valores praticados no mercado, **nos termos do que dispõe o art. 18 da Lei nº 8.245/1991**, passando de R\$ 1.645,93 (mil seiscentos e quarenta e cinco reais e noventa e três centavos) mensais para R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais.”

III. CONCLUSÃO OPINATIVA

Ante o exposto, este Departamento Jurídico, caso **confirmada a dotação orçamentária e aportada autorização da autoridade competente (ainda que mediante delegação)**, **bem como atendido o princípio da publicidade, nos termos em que**

referido na minuta do pacto aditivo, opina pela possibilidade jurídica da celebração do termo aditivo ao contrato de locação da Subsede de Joinville - SC, para fins de prorrogação do prazo de vigência e fixação do novo aluguel no valor mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), desde que a assinatura do instrumento fique condicionada ao cumprimento prévio dos seguintes atos:

- a)** juntada de manifestação expressa de anuência da locadora com o prazo de prorrogação e com o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil) mensais para a locação;
- b)** adequação formal da minuta, conforme apontamento deste parecer, item II.e.

Por fim e por pertinente, orienta-se que, a partir de então, todos os feitos afetos ao contrato em questão sigam um único processo eletrônico de SEI, a ser complementado com a documentação completa do originário (art. 91 da lei n. 14.133/2021).

É o parecer.

À consideração Superior.

Roberta Germani
Advogada CRCSC - OAB/SC 55.847
Coordenadora do Dep. Jurídico

MANIFESTAÇÃO DE ANUÊNCIA DA LOCADORA

Prorrogação e readequação do valor da locação da Subsede do CRCSC em Joinville

Processo administrativo	SEI nº 9079626110000692.000073/2026-82
Imóvel	Sala comercial nº 1005, Bloco A, com a vaga de garagem nº 74
Endereço	Avenida Juscelino Kubitscheck, 410, Centro, Joinville/SC
Período de prorrogação	17/09/2026 a 16/09/2027

GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS, brasileira, casada, inscrita no CPF sob o nº 890.473.709-53 e no documento de identidade nº 303.678-2, residente e domiciliada em Joinville/SC, na qualidade de locadora do imóvel acima identificado, cedido em locação ao **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA - CRCSC**, inscrito no CNPJ sob o nº 83.901.983/0001-64, declaro, para os devidos fins, minha **expressa e inequívoca anuência** à prorrogação da locação pelo período de **17 de setembro de 2026 a 16 de setembro de 2027**.

Declaro, igualmente, que concordo com a fixação do aluguel mensal no valor de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, a vigorar durante o período de prorrogação acima indicado, mediante readequação consensual do valor locatício ao padrão de mercado, nos termos do art. 18 da Lei nº 8.245/1991.

A presente manifestação confirma meu interesse na continuidade da relação locatícia e minha concordância com a formalização do correspondente termo aditivo, permanecendo inalteradas as demais condições contratuais que não forem expressamente modificadas no respectivo instrumento.

Por ser expressão de minha livre vontade, firmo a presente manifestação para juntada ao processo administrativo acima identificado.

Joinville/SC, 14 de setembro de 2026.

GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS

Locadora

CPF nº 890.473.709-53



CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA
Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900, - Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-710
Telefone: (48) 3027-7000 - www.crcsc.org.br E-mail: crcsc@crcsc.org.br

MINUTA DE TERMO ADITIVO

Processo nº 9079626110000692.000073/2026-82

4º TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 1273
CUJO OBJETO É A LOCAÇÃO DE SALA
COMERCIAL, QUE CELEBRAM ENTRE SI A
CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE
DE SANTA CATARINA E A GUIOMAR
WENCK BAGGENSTOSS.

O **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA – CRCSC**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 83.901.983/0001-64, com endereço na Avenida Osvaldo Rodrigues Cabral 1900, Cep 88.015-710, Centro, Florianópolis/SC, doravante denominada CONTRATANTE, por intermédio do seu Diretor Administrativo e de Infraestrutura, Senhor Cleber Dias, Brasileiro, portador do CPF nº 014.564.389-13, e de outro lado a GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS, inscrita no CPF sob o nº 890.473.709-53, estabelecida à Rua Cruz e Souza, 92 – Joinville/SC, doravante denominada CONTRATADA, neste ato representada pela Senhora GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS, portadora do CPF nº 890.473.709-53, resolvem celebrar o presente Termo Aditivo ao Contrato nº 1273, doravante denominado CONTRATO ORIGINAL, que será regido pela Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, e legislação correlata, sob os termos e condições a seguir estabelecidos:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é:

1.1.1. **PRORROGAR** o prazo da vigência do Contrato nº 1273/2022, por 12 (doze) meses, contemplando-se, nesta ocasião, o período de 17/09/2026 a 16/09/2027, nos termos do art. 3º da Lei 8245, de 18 de outubro de 1991.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO

2.1. O contrato será reajustado nos termos do contrato original, com base no IGPM (08/2025-08/2026), representando 2,160880%, somado a adequação consensual do valor do aluguel aos valores praticados no mercado, nos termos do que dispõe o art. 18 da Lei nº 8.245/1991, passando de R\$ 1.645,93 (mil seiscentos e

quarenta e cinco reais e noventa e três centavos) mensais para R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do CRCSC deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Conta: 6.3.1.3.02.01.027 - LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;

Projeto: 5008 - MODERNIZAÇÃO E MANUTENÇÃO DA ESTRUTURA;

Nota de Empenho: 57/2026.

3.2 No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correspondentes correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro

4. CLÁUSULA QUARTA– DA PUBLICAÇÃO

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

5. CLÁUSULA QUINTA– DA RATIFICAÇÃO

5.1. Permanecem inalteradas as demais Cláusulas e condições do CONTRATO ORIGINAL e de outros instrumentos não modificadas por este Termo Aditivo.

E, para firmeza e prova de assim haverem, entre si, ajustado e acordado, após ter sido lido, o presente Termo Aditivo é assinado eletronicamente pelas partes.

Cleber Dias

Representante legal da CONTRATANTE

Guiomar Wenck Baggenstoss

Representante legal da CONTRATADA



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Santos Oliveira, Auxiliar Administrativo**, em 14/09/2026, às 10:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1547339** e o código CRC **3E4ED8DC**.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

INFORMAÇÃO Nº 94/2026/2026/CRCSC-DEINFRA/CRCSC-DAI/CRCSC-PRES/CRCSC-
CONSDIR/CRCSC-PLEN/CRCSC-CRCSC

PROCESSO Nº 9079626110000692.000073/2026-82

Assunto: Considerações ao Parecer Jurídico.

No intuito de esclarecer as alterações efetuadas em virtude dos apontamentos observados no Parecer Jurídico 78.26, enumeramos o seguinte:

1) Em relação ao apontamento “a) juntada de manifestação expressa de anuência da locadora com o prazo de prorrogação e com o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil) mensais para a locação”.

Providencia: O documento com a manifestação expressa de anuência da locadora foi juntada aos autos. (SEI 1547332).

2) Em relação ao apontamento “b) adequação formal da minuta, conforme apontamento deste parecer, item II.e.”.

Providencia: A minuta foi readequado de acordo com o apontamento. (SEI 1547339)

Isto posto, consideram-se superados os apontamentos elencados pela assessoria jurídica no parecer nº 78.26.

Atenciosamente,

EDUARDO SANTOS OLIVEIRA

Agente de Contratação



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Santos Oliveira, Auxiliar Administrativo**, em 14/09/2026, às 10:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1547381** e o código CRC **DEA3E3D1**.



CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA
Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900, - Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-710
Telefone: (48) 3027-7000 - www.crcsc.org.br E-mail: crcsc@crcsc.org.br

TERMO ADITIVO

Processo nº 9079626110000692.000073/2026-82

4º TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 1273
CUJO OBJETO É A LOCAÇÃO DE SALA
COMERCIAL, QUE CELEBRAM ENTRE SI A
CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE
DE SANTA CATARINA E A GUIOMAR
WENCK BAGGENSTOSS.

O **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA – CRCSC**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 83.901.983/0001-64, com endereço na Avenida Osvaldo Rodrigues Cabral 1900, Cep 88.015-710, Centro, Florianópolis/SC, doravante denominada CONTRATANTE, por intermédio do seu Diretor Administrativo e de Infraestrutura, Senhor Cleber Dias, Brasileiro, portador do CPF nº 014.564.389-13, e de outro lado a GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS, inscrita no CPF sob o nº 890.473.709-53, estabelecida à Rua Cruz e Souza, 92 – Joinville/SC, doravante denominada CONTRATADA, neste ato representada pela Senhora GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS, portadora do CPF nº 890.473.709-53, resolvem celebrar o presente Termo Aditivo ao Contrato nº 1273, doravante denominado CONTRATO ORIGINAL, que será regido pela Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, e legislação correlata, sob os termos e condições a seguir estabelecidos:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é:

1.1.1. **PRORROGAR** o prazo da vigência do Contrato nº 1273/2022, por 12 (doze) meses, contemplando-se, nesta ocasião, o período de 17/09/2026 a 16/09/2027, nos termos do art. 3º da Lei 8245, de 18 de outubro de 1991.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO

2.1. O contrato será reajustado nos termos do contrato original, com base no IGPM (08/2025-08/2026), representando 2,160880%, somado a adequação consensual do valor do aluguel aos valores praticados no mercado, nos termos do que dispõe o art. 18 da Lei nº 8.245/1991, passando de R\$ 1.645,93 (mil seiscentos e

Este documento foi assinado eletronicamente por GLEBER GUIOMAR

Para verificar a validade das assinaturas acesse a Minha Central de Verificação em

<https://cadastro2.crcsc.org.br/spw/AssinaturaDigital/ValidaAssEletronica.aspx?codigo=c346a2ca-cac2-403f-b141-94915cb66e2f&sequencia=7411>

quarenta e cinco reais e noventa e três centavos) mensais para R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais.

3. **CLÁUSULA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

3.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do CRCSC deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Conta: 6.3.1.3.02.01.027 - LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;

Projeto: 5008 - MODERNIZAÇÃO E MANUTENÇÃO DA ESTRUTURA;

Nota de Empenho: 57/2026.

3.2 No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correspondentes correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro

4. **CLÁUSULA QUARTA– DA PUBLICAÇÃO**

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

5. **CLÁUSULA QUINTA– DA RATIFICAÇÃO**

5.1. Permanecem inalteradas as demais Cláusulas e condições do CONTRATO ORIGINAL e de outros instrumentos não modificadas por este Termo Aditivo.

E, para firmeza e prova de assim haverem, entre si, ajustado e acordado, após ter sido lido, o presente Termo Aditivo é assinado eletronicamente pelas partes.

Cleber Dias

Representante legal da CONTRATANTE

Guiomar Wenck Baggenstoss

Representante legal da CONTRATADA

Este documento foi assinado eletronicamente [com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.](#)

Signatários e datas conforme horário oficial de Brasília:

✓ GUIOMAR WENCK BAGGENSTOSS (CPF XXX.473.709-XX) em 14/09/2026 11:18:50

✓ CLEBER DIAS (CPF XXX.564.389-XX) em 14/09/2026 14:51:08

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: c346a2ca-cac2-403f-b141-94915cb66e2f

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Minha Central de Verificação
acessando o link abaixo:

<https://cadastro2.crcsc.org.br/spw/AssinaturaDigital/ValidaAssEletronica.aspx?codigo=c346a2ca-cac2-403f-b141-94915cb66e2f&sequencia=7411>

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

INFORMAÇÃO Nº 94/2026/2026/CRCSC-DEINFRA/CRCSC-DAI/CRCSC-PRES/CRCSC-
CONSDIR/CRCSC-PLEN/CRCSC-CRCSC
PROCESSO Nº 9079626110000692.000073/2026-82
INFORMAÇÃO

A publicidade do termo aditivo ao contrato foi dada conforme, Art. 94, da Lei 14.133/2021, podendo ser consultado no link abaixo:

[4º Termo Aditivo](#)

Colocamo-nos à disposição:



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Santos Oliveira, Auxiliar Administrativo**, em 14/09/2026, às 15:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1548379** e o código CRC **8973B621**.