

## CONTRATO N. 41/2024

**CONTRATO QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE  
CORDILHEIRA ALTA E BREANCINI  
PARTICIPAÇÕES LTDA, EM  
DECORRÊNCIA DA INEXIGIBILIDADE  
DE LICITAÇÃO Nº 09/2024,  
PROCESSO Nº 78/2024.**

O **MUNICÍPIO DE CORDILHEIRA ALTA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 95.990.198/0001-04, com sede na Rua Celso Tozzo, 27, Centro, nesta cidade, doravante designado **LOCATÁRIO**, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Clodoaldo Briancini, e **BREANCINI PARTICIPAÇÕES LTDA** CNPJ: 29.666.785/0001-18, sediado na Rua Minas Gerais, 1126 E, APT 501 Bairro Presidente Médici, Chapecó/SC, CEP: 89.801-200, doravante designados **LOCADOR**, têm entre si justo e acordado, e celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, com fundamento no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e na Lei Federal 8.245, de 18 de outubro de 1991, mediante as seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e estabelecem.

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Constitui objeto do presente **CONTRATO** a locação do imóvel localizado na Rua 7 de Setembro 337, Sala 01, do Edifício Fernando Machado, Lote Urbano 42, quadra 20, para atendimento descentralizado das oficinas culturais e esportivas oferecidas pela Secretaria de Cultura, Esportes e Turismo do Município de Cordilheira Alta, conforme especificações constantes do Termo de Referência, da proposta do LOCADOR e dos demais documentos que instruem o Processo nº 78/2024, que são partes integrantes e vinculam a contratação para todos os fins de direito, independentemente de transcrição.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O prazo de vigência do **CONTRATO** é de 12 meses, contados a partir da **data de 25 de agosto de 2024**, admitida a prorrogação, no interesse da Administração, por períodos sucessivos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante assinatura de termo, precedido de vistoria do imóvel.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A prorrogação da vigência será formalizada em termo aditivo e fica condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que o há interesse na manutenção do imóvel e de que as condições e os

preços, considerados eventuais reajustes incidentes, permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o **LOCADOR**.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

**PARÁGRAFO QUINTO:** É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência deste contrato, bem como sua prorrogação por prazo indeterminado, mesmo na hipótese de utilização irregular do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo de vigência acordado.

**PARÁGRAFO SEXTO:** O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O valor mensal da locação é R\$ 2.280,00, perfazendo o valor total de R\$ 27.360,00, considerando o período de 12 meses.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água, esgoto, energia elétrica etc) cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao **LOCATÁRIO** serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, no primeiro mês de vigência contrato, até a data de devolução delas, no momento do encerramento do contrato. É de responsabilidade do locador as despesas com IPTU e taxas de condomínio.

### **CLÁUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As despesas decorrentes deste **CONTRATO** encontram-se programadas em dotação orçamentária própria do orçamento do Município de Cordilheira Alta para o presente exercício de 2024, na seguinte classificação:

Despesa	Projeto/Atividade	Item Orçamentário
48	2.005	3390.00.00

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas de mesma natureza, cujo empenho será objeto de termo de apostilamento no início de cada exercício financeiro.

## **CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE E REVISÃO**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O valor do aluguel é fixo e irrevogável no prazo de um ano, contado da data de assinatura deste contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O valor do aluguel será reajustado em periodicidade anual contada a partir da data de assinatura deste contrato utilizando-se, para tanto, o IPCA, fornecido pelo IBGE, nos termos da legislação municipal.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O LOCADOR deverá pleitear o reajuste de preços durante a vigência do **CONTRATO**, mediante requerimento formal, e antes de eventual prorrogação, sob pena de, não o fazendo tempestivamente, ocorrer a preclusão do seu direito ao reajuste.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Os pedidos de reajustamento deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelo LOCADOR.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido analisado o pedido de reajuste tempestivamente formulado, deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajustamento, sob pena de preclusão.

**PARÁGRAFO SEXTO:** O reajustamento será formalizado mediante apostilamento, exceto se a sua concessão coincidir com a prorrogação contratual, quando poderá ser formalizado por termo aditivo.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** O direito ao reajustamento poderá ser objeto de renúncia expressa, parcial ou integral, bem como de negociação entre as partes, com vistas a garantir a vantajosidade da manutenção do ajuste para o interesse público.

**PARÁGRAFO OITAVO:** 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.

**PARÁGRAFO NONO:** Nos reajustes subsequentes ao primeiro, a anualidade será contada a partir da data do fato gerador que deu ensejo ao último reajuste concedido ou objeto de renúncia.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** Será assegurado o restabelecimento do 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**.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO:** O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do **CONTRATO** e antes de eventual prorrogação, sob pena de preclusão.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO:** Os pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do **CONTRATO** deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelo LOCADOR.

**PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO:** A extinção do **CONTRATO** não configura óbice para o reconhecimento do direito ao reajuste ou ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro **CONTRATO**, desde que requeridos tempestivamente, hipóteses em que serão concedidos a título de indenização por meio de Termo de Quitação.

## **CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O **LOCATÁRIO** é obrigado a:

- I.** Pagar pontualmente o aluguel e demais encargos exigíveis, nos prazos e condições estipuladas neste instrumento
- II.** Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;
- III.** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no § 1º do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91.
- IV.** Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas, mediante reembolso das despesas, excluídas as multas e juros de mora devidos por atrasos no pagamento pelo LOCADOR;
- V.** Manter e conservar o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização, como se seu fosse;
- VI.** Realizar, junto com o **LOCADOR**, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- VII.** Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, quando for o caso;
- VIII.** Comunicar ao **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- IX.** Consentir com a realização de reparos urgentes a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado ao **LOCATÁRIO** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- X.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- XI.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, salvo quando a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

- XII.** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o imóvel visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;
- XIII.** Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação, caso entenda necessário;
- XIV.** Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, devendo ser elaborado Termo de Devolução a ser confrontado com o Termo de Vistoria inicial;
- XV.** Realizar as recuperações devidas no momento da devolução ou indenizar os respectivos custos desde que haja concordância do LOCADOR, exista disponibilidade orçamentária e seja aprovado o pagamento pela autoridade competente à vista da avaliação prévia dos custos.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O **LOCADOR** é obrigado a:

- I.** Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;
- II.** Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- III.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- IV.** Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- V.** Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;
- VI.** Pagar ou solicitar junto ao órgão competente a isenção do pagamento da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios – TPEI durante a vigência contratual,
- VII.** Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;
- VIII.** Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- IX.** Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- X.** Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- XI.** Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- XII.** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

**XIII.** Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;

**XIV.** Notificar o **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

**XV.** Notificar o **LOCATÁRIO**, no caso de alienação do imóvel durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, que deverá manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

**XVI.** Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

## **CLÁUSULA OITAVA – DA GESTÃO DO CONTRATO**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O **LOCATÁRIO** designa Laura Muniz da Silva, como fiscal, que atuará como representante institucional e a servidora Angelita Gabriel como responsável pela gestão do **CONTRATO**, que, entre outras, terá seguintes atribuições:

**a)** Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

**b)** Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação da penalidade cabível, garantindo a defesa prévia ao **LOCADOR**, quando for o caso;

**e)** Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais;

**f)** Providenciar o pagamento das despesas decorrentes da ocupação do imóvel;

**g)** Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente em virtude de reparos realizados que eram de responsabilidade do **LOCADOR**;

**h)** Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A ciência da designação deverá ser assinada pelo servidor indicado para atuar como gestor do **CONTRATO**, conforme termo em anexo.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A substituição do gestor designado, por razões de conveniência ou interesse público, será realizada mediante simples apostilamento ao presente **CONTRATO**, devendo o substituto assinar novo termo de ciência.

**PARÁGRAFO QUARTO:** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do gestor do contrato deverão ser solicitadas à autoridade superior em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

**PARÁGRAFO QUINTO:** O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

#### **CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O **LOCATÁRIO** poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias, ainda que sem prévia autorização ou conhecimento do **LOCADOR**, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** As benfeitorias necessárias que forem executadas nas situações descritas no Parágrafo Primeiro, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas, serão indenizadas pelo **LOCADOR** e permitem o exercício do direito de retenção.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do **LOCADOR**, é facultado ao **LOCATÁRIO** a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado.

**PARÁGRAFO QUINTO:** As benfeitorias voluptuárias apenas serão realizadas quando justificadas pelo interesse público e autorizadas previamente pelo LOCADOR, hipótese em que caberá indenização.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Caso não haja acordo sobre a indenização, as benfeitorias úteis e voluptuárias poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

**PARÁGRAFO OITAVO:** Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às suas expensas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As alterações contratuais serão obrigatoriamente formalizadas mediante celebração de prévio termo aditivo ao presente instrumento, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês, conforme art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A supressão ou acréscimo da área do imóvel (construída ou de terreno) ou a modificação na destinação do imóvel serão formalizadas mediante termo aditivo.

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

**PARÁGRAFO QUARTO:** Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do **LOCATÁRIO**, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, deverá ser negociada redução proporcional do valor da locação.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O presente contrato poderá ser extinto nas seguintes hipóteses:

- I. Por mútuo acordo entre as partes;
- II. 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;
- III. No interesse do serviço público;
- IV. Na ocorrência de caso fortuito ou força maior;
- V. Por inadimplemento contratual.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Caso não notifique tempestivamente o **LOCADOR**, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o **LOCATÁRIO** ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 1 (um) aluguel, 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.

**PARÁGRAFO QUARTO:** A extinção do contrato por razões de interesse público ou em decorrência de caso fortuito ou força maior, desde que ausente culpa do **LOCADOR**, ensejará o ressarcimento dos prejuízos por este regularmente comprovados.

**PARÁGRAFO QUINTO:** A extinção antecipada do contrato pelo **LOCATÁRIO**, em caso de descumprimento total ou parcial de cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR** se dará sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas neste instrumento, permitida a retenção dos créditos até o limite dos prejuízos causados e das multas aplicadas.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Durante o prazo de vigência do contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).



**PARÁGRAFO QUINTO:** Caso o imóvel seja alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO PAGAMENTO**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O pagamento do aluguel será efetuado pelo LOCATÁRIO até o décimo dia útil de cada mês mediante ordem bancária para crédito em conta corrente do LOCADOR.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS PENALIDADES**

A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de despesas processuais e honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS**

Os casos omissos reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei Federal nº 8.245/1993 e, subsidiariamente, na Lei Federal nº 14.133/21, nas demais normas estaduais aplicáveis e nas normas e princípios gerais dos contratos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICAÇÃO**

Nos termos do art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021, o presente instrumento contratual será publicado no Portal Nacional de Contratações Pública (PNCP) em até 20 (vinte) dias úteis contados da data de sua assinatura.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS E DO FORO**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As controvérsias administrativas e litígios decorrentes deste **CONTRATO** deverão ser preferencialmente submetidos à composição da Câmara de Negociação, Conciliação e Mediação da Administração Pública Municipal, conforme art. 69-A do Decreto Municipal n. 141/2023.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Fica eleito o Foro da Comarca de Chapecó para dirimir os litígios decorrentes deste **CONTRATO** que não puderem ser compostos pela conciliação, obedecidos os termos do art. 92, §1º, da Lei 14.133, de 2021.

E, para firmeza e como prova de assim haverem entre si ajustado e contratado, foi lavrado o presente instrumento contratual, o qual depois de lido e achado conforme, foi assinado pelas partes contratantes.

Cordilheira Alta/SC, 15 de julho de 2024.

**MUNICÍPIO DE CORDILHEIRA ALTA**  
**Clodoaldo Briancini**

**BREANCINI PARTICIPAÇÕES LTDA**  
CNPJ: 29.666.785/0001-18

Testemunhas:

---

Angelita Gabriel  
CPF: \*\*\*.893.109-\*\*

---

Claudia Hahn  
CPF: \*\*\*270.779-\*\*