



MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA

ESTADO DE SANTA CATARINA

CONTRATO 149/2025

**CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM
O MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA E A
EMPRESA MITRA DIOCESANA DE
JOAÇABA, PARA A LOCAÇÃO DE
IMÓVEL.**

O **MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 83.024.257/0001-00, com sede na Rua Leonel Mosele, 62, Centro, Concórdia, SC, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, senhor Edilson Massocco, inscrito no CPF sob nº 730.351.819-34, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e a empresa **MITRA DIOCESANA DE JOAÇABA**, inscrita no CNPJ sob o nº 83.226.506/0028-60, representada neste ato, pelo seu procurador, senhor Rudinei Parizotto, portador da Cédula de Identidade 3.643.340, e inscrito no CPF 033.459.529-04, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, e perante as testemunhas abaixo firmadas, pactuam o presente termo, cuja celebração foi autorizada de acordo com o processo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** nº 82/2025, amparado pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, em especial por seu artigo 74, V, Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e Decreto nº 7.090, de 22 de fevereiro de 2023, atendidas as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto do presente contrato é a locação de ginásio com área aproximada de 516,60 m² situado na Rua Dos Canários, nº 280, Vila Jacob Biezu, Concórdia/SC destinado ao desenvolvimento de atividades socioeducativas, pedagógicas, esportivas e culturais voltadas aos alunos da Escola Básica Municipal Irmão Miguel.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

2.1. O LOCADOR obriga-se a:

2.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

2.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis;

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

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

2.1.5. Receber o imóvel, ao final da locação, considerando as condições iniciais apresentadas na Avaliação efetuada pela Comissão de Avaliação de Imóveis, parte integrante deste contrato;



MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA

ESTADO DE SANTA CATARINA

2.1.6. 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;

2.1.7. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

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

2.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, conforme dispõe o artigo 22, X e Parágrafo Único, da Lei nº 8.245, de 1991.

2.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

2.1.11. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

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

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA

3.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

3.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo ajustado neste Contrato;

3.1.2. 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;

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

3.1.4. Restituir o imóvel, findada a locação, nas condições em que o recebeu, conforme Avaliação efetuada pela Comissão de Avaliação de Imóveis, parte integrante deste contrato, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

3.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem na Avaliação feita na devolução do imóvel serão de responsabilidade da LOCADORA;

3.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base na Avaliação a



MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA

ESTADO DE SANTA CATARINA

ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância da LOCADORA, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

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

3.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, 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;

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

3.1.8. 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;

3.1.9. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, conforme dispõe o artigo 23, XII e § 1º, da Lei nº 8.245, de 1991.;

3.1.10. 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.

CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

4.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 700,00 (setecentos reais) perfazendo o valor total anual de R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais).

5.2. As despesas decorrentes da locação do imóvel, objeto do presente contrato, correrão a cargo da dotação nº 53 prevista na Lei Orçamentária do Exercício de 2025.



MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA

ESTADO DE SANTA CATARINA

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1. Os pagamentos ocorrerão conforme estabelece o Decreto nº 7893, de 27 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a observância da ordem cronológica de pagamento das obrigações relativas ao fornecimento de bens, locações, prestação de serviços e realização de obras, no âmbito da Administração Pública Municipal, autárquica, direta ou indireta.

6.2. O encaminhamento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente à Secretaria Municipal da Fazenda somente poderá ser feito após conferência e certificação do servidor responsável.

6.2.1. O encaminhamento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá vir acompanhando dos comprovantes de regularidade fiscal.

6.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança 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 o LOCATÁRIO.

6.4. Os recursos para pagamento do objeto desta licitação correrão por conta de recursos Estaduais.

6.5. O pagamento poderá ser efetuado por meio de boleto bancário, emitido pela LOCADORA, ou ainda, mediante depósito bancário em conta corrente de titularidade da LOCADORA.

6.6. Por força do contido no Decreto Federal nº 7.507/2011, para pagamento dos valores devidos, por meio de depósito bancário, a LOCADORA deverá, preferencialmente, manter conta corrente no Banco do Brasil S.A.

6.6.1. Caso a conta indicada para depósito pela LOCADORA seja em instituição bancária divergente da indicada acima, serão descontados dos valores devidos, as tarifas decorrentes da transferência.

6.7. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

7.1. O presente Contrato terá vigência de 1 (um) ano, com início em 8 de outubro de 2025 e encerramento em 07 de outubro de 2026, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, enquanto houver o interesse público e necessidade de locação do imóvel.

7.2. As prorrogações de vigência respeitarão o previsto no artigo 51, da Lei nº 8.245, de 1991 e deverão ser formalizadas mediante celebração de termo aditivo.



MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA

ESTADO DE SANTA CATARINA

7.4. 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.

CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE

8.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, 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 do orçamento estimado, 23 de setembro de 2025.

8.2. 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.

8.3. Se a variação do índice indicado na Cláusula 8.1 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.

8.3.1. Para fins de aferição de valor compatível ao mercado de locação, poderá ser utilizada nova avaliação da Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, ou ainda, avaliação efetuada por Corretor de Imóveis.

CLÁUSULA NONA - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

9.1. O LOCATÁRIO poderá extinguir este 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.

9.1.1. A extinção 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.

9.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

9.3. A extinção contratual poderá ser:

9.3.1. Determinada por ato unilateral da Administração, conforme artigo 138, I, da Lei nº 14.133, de 2021;

9.3.2. Consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração, conforme artigo 138, II, da



MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA

ESTADO DE SANTA CATARINA

Lei nº 14.133, de 2021;

9.3.3. Determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial, conforme artigo 138, III, da Lei nº 14.133, de 2021.

9.3. O presente contrato será dado como extinto por acordo entre as partes, por não mais interessar a uma delas, desde que a outra seja comunicada com no mínimo 30 dias de antecedência, o mesmo se dando em caso de sinistro em qualquer evento que torne o mesmo impróprio ao fim objeto da locação.

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

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. A inexecução total ou parcial deste contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres neste elencados, sujeitará a LOCADORA, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às sanções previstas no artigo 155 e seguintes da Lei nº 14.133, 2021 e do Decreto nº 7.090, de 2023, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

10.1.1. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave.

10.1.2. **Multa Moratória** de 0,50% (cinquenta centésimos por cento), sobre o valor da obrigação não cumprida, por dia de atraso injustificado, limitada ao total de 5% (cinco por cento).

10.1.3. **Multa Compensatória** entre 5% (cinco por cento) até 20% (vinte e cinco por cento), sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do contrato.

10.1.3.1. Considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato entre as partes,

10.1.3.4. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pelo locatário e decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município.

10.1.3.5. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei nº 14.133, de 2021.



MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA

ESTADO DE SANTA CATARINA

10.1.4. Impedimento de licitar e contratar;

10.1.5. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultante e após decorrido o prazo da sanção aplicada.

10.2. Extinção Contratual.

10.3. O pagamento das multas não exime a empresa LOCADORA da reparação dos eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato punível venha acarretar ao Município de Concórdia, e ainda, o ressarcimento de valores correspondente à diferença de preço resultante de nova licitação realizada para complementação ou realização da obrigação não cumprida.

10.4. As penalidades previstas nesta cláusula, serão aplicadas na forma da Lei nº 14.133, de 2021.

10.5. Na aplicação das sanções serão considerados:

10.5.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

10.5.2. As peculiaridades do caso concreto;

10.5.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

10.5.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.6. 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 Decreto nº 7.090, de 2023, ou outro que vier a substituí-lo.

10.7. A aplicação de penalidades não exime a locadora do cumprimento das obrigações contratuais, salvo em caso de extinção contratual.

10.8. As **notificações**, para aplicação de penalidades, poderão ser feitas através de forma eletrônica.

10.8.1. Nos casos em que a notificação seja encaminhada via e-mail, o prazo para defesa/recurso será contado da data de confirmação de entrega do e-mail.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES

11.1. As alterações decorrentes deste termo contratual (prorrogação, prazo, valor, quantidade, reajuste, reequilíbrios, etc.) serão firmadas através de Termos Aditivos dentro dos limites



MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA

ESTADO DE SANTA CATARINA

legais admitidos.

11.2. O envio deste termo aditivo para assinatura poderá ser feito através de forma eletrônica (e-mail).

11.3. É responsabilidade da LOCADORA, apresentar ao LOCATÁRIO, todas as certidões exigidas para fins de habilitação quando da celebração do Termo Aditivo indicado na cláusula 11.1.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO PREPOSTO

12.1. A responsabilidade dos atos decorrentes deste contrato caberá ao Preposto, Senhor Rudinei Parizotto, procurador.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FISCAL DE CONTRATO

13.1. Fica designado como Fiscal Técnico-Administrativo a servidora Jaira Zampieron, lotada na Secretaria Municipal de Educação, e-mail jaira@concordia.sc.gov.br, telefone 49 3030 0222 R 224.

13.2. O Decreto nº 7.090, de 2023 atribuirá as atividades do fiscal acima citado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

14.1. O presente termo não poderá ser objeto de cessão ou transferência, no todo ou em parte.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICAÇÃO DO CONTRATO

15.1. O LOCATÁRIO providenciará a publicação respectiva, em resumo, do presente termo, na forma prevista em Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

16.1. Os casos omissos ao presente termo serão resolvidos em estrita obediência às diretrizes da Lei nº 14.133, de 2021 e Decretos Regulamentares.

16.2. Com relação a **LGPD** para fins do contrato entre as partes fica definido que: “Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD” ou Lei nº 13.709, de 2018 significa a lei relacionada ao tratamento de dados pessoais aplicável no Brasil, país onde a LOCADORA está estabelecida.

16.2.1. “Autoridade Nacional de Proteção de Dados - ANPD” significa o órgão da



MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA

ESTADO DE SANTA CATARINA

administração pública responsável por zelar, implementar e fiscalizar o cumprimento desta Lei em todo o território nacional.

16.2.2. “Dados pessoais” significa qualquer informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável (titular dos dados pessoais).

16.2.3. “Controlador” significa a pessoa natural ou jurídica, de direito público ou privado, a quem competem as decisões referentes ao tratamento de dados pessoais.

16.2.4. “Operador” significa a pessoa natural ou jurídica, de direito público ou privado, que realiza o tratamento de dados pessoais em nome do Controlador.

16.2.5. “Tratamento” significa toda operação realizada com dados pessoais, como as que se referem a coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração.

16.2.6. “Violação de dados pessoais” significa a destruição acidental ou dolosa, perda, alteração, divulgação não autorizada ou acesso não autorizado de terceiros aos dados pessoais ou incidente similar envolvendo dados pessoais.

16.3. DO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

16.3.1. As PARTES reconhecem que a LOCADORA realizará o tratamento de dados pessoais no contexto da prestação dos serviços contratados no contrato principal. Nestas atividades de tratamento, as PARTES reconhecem e acordam que o LOCATÁRIO é o Controlador dos dados pessoais, enquanto a LOCADORA é a Operadora dos dados pessoais.

16.3.2. A LOCADORA tratará os dados pessoais exclusivamente em nome e sob as instruções lícitas do LOCATÁRIO para cumprir com a legislação aplicável.

16.3.3. O LOCATÁRIO garante que o tratamento dos dados pessoais pela locadora de acordo com as instruções do LOCATÁRIO não fará com que a LOCADORA viole qualquer lei ou regulamento, incluindo, mas se limitando, a LGPD.

16.3.4. A LOCADORA irá cessar o tratamento dos dados pessoais e notificará imediatamente o LOCATÁRIO por escrito, a menos que seja proibida de fazê-lo, se tomar conhecimento ou acreditar que qualquer instrução ou dado pessoal tratado viola a LGPD ou qualquer outra lei ou regulamento aplicável.

16.3.5. A LOCADORA tratará os dados pessoais necessários para a prestação dos serviços, nos termos deste contrato.

16.3.6. A LOCADORA tratará os dados pessoais em conformidade com este contrato, de acordo com as especificações e limitações aqui previstas;



MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA

ESTADO DE SANTA CATARINA

16.3.7. Atender a quaisquer outras instruções ou solicitações enviadas pelo LOCATÁRIO que sejam consistentes com os termos deste contrato;

16.3.8 Cumprir qualquer lei ou regulamento aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Concórdia, SC, para qualquer procedimento relacionado com o cumprimento do presente Contrato.

E, para firmeza e validade do que aqui ficou estipulado, foi lavrado o presente termo em 01 (uma) via, que, depois de lido e achado conforme, é assinado digitalmente nos termos do Decreto nº 6.667, de 21 de junho de 2021, pelo locatário e por duas testemunhas que a tudo assistiram.

Concórdia, SC, 03 de outubro de 2025.

Rudinei Parizotto
Procurador
LOCADOR

Edilson Massocco
Prefeito Municipal
LOCATÁRIO

Testemunhas: