091-2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO

HENRY DAL CORTIVO JUNIOR, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob nº 005.857.489-18, residente e domiciliado à Rua Leonidas Branco, 256 - Agua Branca - CEP: 89339-034 - São Francisco do Sul - SC neste ato denominado LOCADOR, e de outro lado, denominado LOCATÁRIO, o MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL, entidade de direito público interno estabelecido à Praça Dr. Getúlio Vargas, nº 01, Centro, inscrita no CNPJ n.º 83.102.269/0001-06, devidamente representado neste ato pelo Prefeito Municipal, em exercício, Sr. SÉRGIO MURILO DE CARVALHO OLIVEIRA, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob nº 948.017.209-78, residente e domiciliado nesta cidade à Rua Rosa Lilia de Oliveira, nº 112, bairro Acaraí - cep 89.240-000 - São Francisco do Sul - SC, que a este subscreve têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores e Lei n° 8245/91, conforme **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 137/2025 de 10/11/2025,** o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas.

CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO

Locação de imóvel situado na Avenida Dr. Nereu Ramos, nº 1603, Bairro Rocio Grande, contendo 356,00m² de área total construída, para sediar a unidade da Secretaria Municipal de Educação pelo período de 36(trinta e seis) meses.

PARÁGRAFO ÚNICO: O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo LOCADOR à LOCATÁRIO, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, o qual as partes aceitam expressamente, acompanhado de fotografias. Apresentando-se em boas condições de higiene, limpeza e conservação, como também todos os seus acessórios.

CLÁUSULA 2 - PRAZO DE LOCAÇÃO

A presente locação terá o lapso temporal de validade de 36(trinta e seis) meses, prorrogável na forma do do Artigo 107 do capítulo V da Lei Federal 14.133/2021; o qual findando deverá o imóvel ser devolvido nas condições previstas no PARÁGRAFO QUARTO da CLÁUSULA 4, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA 3 - VALOR DO ALUGUEL E DESPESAS

Como aluguel mensal, a LOCATÁRIA se obrigará a pagar o valor de R$ 10.000,00(Dez mil reais), totalizando de R$ 360.000,00(Trezentos e sessenta mil reais), a ser efetuado diretamente à LOCADORA, devendo fazê-lo até 30 dias de cada mês subseqüente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas prevista no PARÁGRAFO QUARTO desta CLÁUSULA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: RECIBO: Fica obrigado o LOCADORou seu procurador, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pela LOCATÁRIA, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas. Caso a LOCATÁRIA venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado à LOCADORA emitir os recibos de pagamento somente após compensação do mesmo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: REAJUSTE: O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM) em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes e fiadores, no primeiro dia útil subseqüente a ocorrência do mesmo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: DESPESAS: Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, gás, telefone, seguro predial total, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste ficarão sob a responsabilidade da LOCATÁRIA pelo pagamento de todos. A inadimplência da LOCATÁRIA gerará a faculdade do LOCADOR em rescindir de plano o presente instrumento.

PARÁGRAFO QUARTO: DO ATRASO NO PAGAMENTO: Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis ou não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora a LOCATÁRIA, ficando responsabilizada por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária. Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referente ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outras despesas.

CLÁUSULA 4 - UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para o funcionamento da **Sede Secretaria Municipal de Educação**, pelo período de vigência do contrato, restando proibido à LOCATÁRIA, sub-locá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, não ceder/emprestar parte ou total da área locada para terceiros, sob pena de rescisão contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL: O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, em funcionamento correto, devendo a LOCATÁRIO, mantê-lo desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos as despesas pagas, caso contrário, ficará facultado ao LOCADOR recebê-lo ou não. Caso a LOCADOR não receba o imóvel, ficará o LOCATÁRIO compelida a pagar os aluguéis que forem vencendo. Em caso de sinistro, devidamente comprovado que o sinistro ocorreu por culpa da administração pública fica a locatária obrigada a indenizar o locador pelas perdas ocorridas. Ocorrendo caso fortuito ou força maior, não será devida nenhuma indenização por ambas as partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: RESCISÃO: O imóvel, sendo utilizado de forma diversa da locação, restará facultado à LOCADOR, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último.

PARÁGRAFO TERCEIRO: BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES: Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá, de imediato, ser submetida a autorização expressa do LOCADOR. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta o LOCADOR aceitá-la ou não, restando a LOCATÁRIO em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo a LOCATÁRIA o direito de retenção ou indenização sobre a mesma, salvo a possibilidade de levantá-las após finalizado o prazo contratual e reparados eventuais danos daí decorrentes.

PARÁGRAFO QUARTO: DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO: A LOCATÁRIA restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, salvo as deterioração decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.
Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas e dos contratantes.

PARÁGRAFO QUINTO: O LOCATÁRIO deverá apresentar acessibilidade ao acesso global as salas da unidade, em cumprimento a NBR 9050; Apresentar Alvará de Construção/Regularização do imóvel; Caso o proprietário não obtenha documentação do imóvel solicitada, deverá providenciar o ajuste cadastral da edificação junto a Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo, por meio da obtenção do Alvará de Licença para Regularização do Imóvel, assim como a regularização junto ao Corpo de Bombeiros e averbação do imóvel, em cumprimento a Lei municipal n° 603/1976 no prazo de 120 dias; Instalação pelo proprietário dos elementos vitais para a segurança contra incêndios, através de placas de sinalização, iluminação de emergência e extintores de incêndio; O locatário deve cumprir as obrigações, sob pena de rescisão contratual e ressarcimento de eventuais despesas ou penalidades decorrentes das irregularidades apontadas.

PARAGRAFO SEXTO: Declara o LOCATÁRIO que teve conhecimento prévio do teor deste contrato, tendo recebido uma minuta para exame, concordando com o texto final, que ora firma após ter discutido e analisado as cláusulas e condições deste instrumento.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Declara também que manterá durante toda a execução do contrato as obrigações assumidas e todas as condições exigidas para a qualificação, na forma do art. 92, xvi da lei nº 14133/2021.

PARÁGRAFO OITAVO: Para todos os atos inerentes ao presente contrato, os LOCADORES poderão agir diretamente, através da Administradora ou outros prepostos indicados.

CLÁUSULA 5 - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)

5.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

a) der causa à inexecução parcial do contrato;

b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c) der causa à inexecução total do contrato;

d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;

g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

5.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

i) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

ii) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

iii) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

iv) Multa: Moratória de 0,5% por dia de atraso injustificado.

CLÁUSULA 6 - DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Findo o prazo estipulado neste contrato e não havendo Ação Renovatória, o mesmo cessará de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou interpelação. O LOCATÁRIO permanecendo no imóvel por mais de trinta dias e não havendo oposição do LOCADOR, restará presumida a prorrogação deste instrumento.

CLÁUSULA 7 - DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS

O LOCATÁRIO permitirá ao LOCADOR, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o LOCATÁRIO a realizar o conserto, no prazo de 30 dias. Não ocorrendo o conserto, ao LOCADOR ficará facultado rescindir o contrato, sem prejuízo do recebimento dos numerários previstos neste.

CLÁUSULA 8 - DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, ou através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já, a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

PARÁGRAFO ÚNICO: As partes estabelecem que as intimações e notificações a serem feitas de parte a parte, relativas à locação, poderão efetivar-se através de e-mail ou via postal com aviso de recepção.

CLÁUSULA 9 – DA LEI ANTICORRUPÇÃO Nº 12.846/2013

1 - As **PARTES** declaram que estão cientes, conhecem e entendem os termos da legislação anticorrupção brasileira, em especial a Lei nº 12.846/13, assim como outras que sejam aplicáveis ao objeto do presente contrato, tais como o *Foreign Corrupt Act* ("FCPA") dos Estados Unidos da América do Norte ("Regras Anticorrupção"). Assim sendo, as PARTES se obrigam a se abster da prática de qualquer atividade que constitua violação direta ou indireta das Leis e Regras Anticorrupção.

2 - As **PARTES**, por si e por quaisquer representantes sócios, acionistas, administradores, funcionários, consultores, profissionais, empregados, contratados, subcontratados, prepostos, agentes, representantes, fornecedores e diretores, se obrigam a conduzir suas práticas, durante a consecução do presente CONTRATO, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis.

3 - Na execução deste CONTRATO, nenhuma das **PARTES** nem quaisquer de seus representantes oferecerão, pagarão, prometerão pagar ou autorizarão o pagamento, direta ou indiretamente, de valores pecuniários ou equivalentes (presentes, lembranças ou qualquer outra modalidade de vantagem ou bonificação) a qualquer autoridade governamental, consultores, representantes, parceiros ou quaisquer terceiros, com a finalidade de influenciar quaisquer atos ou decisões de agente público ou órgão governamental, ou ainda para assegurar qualquer vantagem ou direcionar negócios para qualquer pessoa, em violação às Leis e Regras Anticorrupção.

CLÁUSULA 10: DA RESCISÃO CONTRATUAL

Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do LOCATÁRIO, quando:
a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente dolo ou culpa do LOCATÁRIO;
b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado;
c) Nas situações elencadas no presente instrumento.
d) Mediante devolução antes do prazo estipulado;
e) Mútuo acordo.

PARÁGRAFO ÚNICO: Aplicam-se a este contrato as disposições e diretrizes contidas no artigo 106, da Lei nº 14133/2021.

CLÁUSULA 11 - DA CONFIDENCIALIDADE

As **PARTES** obrigam-se a manter absoluto sigilo sobre os dados, especificações técnicas, comerciais e demais informações que venham a ter acesso ou conhecimento em virtude deste contrato, comprometendo-se a não as divulgar a terceiros de qualquer forma ou sob qualquer pretexto, salvo se decorrente de determinação Judicial, inclusive se submetendo ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados – Lei nº 13.709/2018 (LGPD). Fica expressamente proibida a utilização de tais informações para fins diversos do objeto do presente contrato. São consideradas informações confidenciais para os fins deste contrato aquelas que não possuem natureza pública e que a parte receptora venha a tomar ciência em virtude deste contrato.

DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de São Francisco do Sul, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo.
Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.
E, por estarem justas e convencionadas as partes e fiadores assinam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, juntamente com 02(duas) testemunhas.

São Francisco do Sul, 10 de Novembro de 2025.

SÉRGIO MURILO DE CARVALHO OLIVEIRA
Prefeito Municipal em exercício
LOCATÁRIO

HENRY DAL CORTIVO JUNIOR
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

.....

.....