



CONTRATO Nº 196/2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 030/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 146/2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NO BAIRRO DOM JOAQUIM, BRUSQUE/SC, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE UNIDADE DE EDUCAÇÃO INFANTIL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BRUSQUE (POR MEIO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO) E O CENTRO DE EDUCACAO INFANTIL ATELIE DO SABER LTDA, MEDIANTE AS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES SEGUINTES.

PREÂMBULO

O **MUNICÍPIO DE BRUSQUE**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 83.102.343/0001-94, situado na rua Praça das Bandeiras, nº 77, bairro Centro 1, cidade de Brusque, Estado de Santa Catarina, CEP 88350-051, por meio da Secretaria de Educação, neste ato representada pela Secretária Municipal de Educação, Sra. Franciele Márcia Mayer, abaixo assinado, doravante denominado LOCATÁRIO/CONTRATANTE, e **CENTRO DE EDUCACAO INFANTIL ATELIE DO SABER LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 32.672.217/0001-34, sediada na avenida Hugo Schlosser, nº 400, bairro Jardim Maluche Urbano, cidade de Brusque, Estado de Santa Catarina, CEP P88.354-300, neste ato representada por Kamila dos Santos Pedra, inscrita no CPF sob nº 027.XXX.XXX-00, abaixo assinado, denominado LOCADOR/CONTRATADO, ajustam o presente **LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NO BAIRRO DOM JOAQUIM, BRUSQUE/SC, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE UNIDADE DE EDUCAÇÃO INFANTIL**, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o Processo Administrativo nº 146/2026, Inexigibilidade de Licitação nº 030/2026, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Artigo 74, Inciso V, da lei federal nº 14.133/2021 e Lei Federal nº 8.245/91.

CLÁUSULA PRIMEIRA:
DO OBJETO

1.1. Este contrato tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NO BAIRRO DOM JOAQUIM, BRUSQUE/SC, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE UNIDADE DE EDUCAÇÃO INFANTIL**.

1.2. A presente contratação consiste na sublocação do imóvel registrado sob a matrícula nº 96.481, objeto do contrato de locação originário celebrado entre a Sra. Talia Hort, na qualidade de locadora, e o Centro de Educação Infantil Ateliê do Saber Ltda., na qualidade de locatária, datado de 01/03/2026, com vigência de 01/03/2026 a 28/02/2036.

1.2.1. A sublocação ao Município de Brusque, por meio da Secretaria Municipal de Educação, conta com o consentimento prévio e escrito da locadora originária, expressamente previsto na cláusula 16, parágrafo terceiro, do referido instrumento:



PARTES

LOCADORA: TALIA HORT, brasileira, solteira, aposentada, inscrita no CPF - 217.911.209-20, residente e domiciliada na Rua Dr Valdir Walendowsky, 163, Bairro Jardim Maluche, CEP - 88.354-500.

LOCATÁRIA: CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL ATELIE DO SABER, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 32.672.217/0001-34, com sede na Av. Hugo Schlosser, n. 400, Bairro Jardim Maluche, Cidade de Brusque/SC.

AVALISTA: ANTÔNIO CARLOS TEIXEIRA, brasileiro, inscrito no CPF n. 828.331.508-06 e no RG n. 75915315, residente e domiciliado na Cidade de Brusque/SC.

Parágrafo Terceiro: fica, desde já, permitida a sublocação, em especial à Prefeitura de Brusque, por meio da Secretaria de Educação, ficando a LOCATÁRIA como responsável solidária.

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- a) O Documento de Formalização de Demanda e Termo de Referência;
- b) A Proposta do LOCADOR/CONTRATADO;
- c) Processo 1499 e 2820/2026 da Comissão de Avaliação de Imóveis;
- d) O contrato originário (sublocação);
- e) Eventuais anexos dos documentos supracitados.

**CLÁUSULA SEGUNDA:
DA FINALIDADE PÚBLICA**

2.1. A contratação compreende a locação de imóvel destinado à unidade de Educação Infantil, localizado na rua Beira Rio, nº 25, bairro Dom Joaquim, cidade de Brusque, Estado de Santa Catarina, matrícula nº 96.481, com área de locação de aproximadamente 761,30 m², dos quais aproximadamente 450,00 m² correspondem à área construída, além de área de parque, entrada coberta e circulação externa lateral.

2.1.1. O imóvel foi previamente avaliado e considerado apto ao atendimento de crianças em creche e pré-escola, apresentando condições adequadas de conservação e não demandando custos de adaptação para a finalidade pretendida.

2.1.2. Sua localização no Bairro Dom Joaquim mostra-se especialmente adequada diante da necessidade de ampliação da oferta de vagas na região, considerando a demanda registrada no Programa Fila Única para o CMEI Rio Branco, CMEI Hylário Zen, CEI Tia Trude e CEI Ateliê do Saber II.

2.1.3. A instalação da unidade nessa região permite aproximar a oferta educacional das famílias que atualmente aguardam atendimento e contribuir diretamente para a redução da demanda existente.

2.1.4. A estrutura física disponível também constitui elemento determinante para a escolha, uma vez que apresenta características compatíveis com o funcionamento de unidade de Educação Infantil, possibilitando a organização dos ambientes necessários às atividades pedagógicas, recreativas, de alimentação, higiene, circulação e apoio administrativo, bem como condições adequadas de segurança, acessibilidade e salubridade.

2.2. A combinação entre localização, adequação física, disponibilidade de estrutura já existente, proximidade da demanda educacional identificada e existência de terreno adjacente demonstra sua aptidão específica para

o atendimento da necessidade administrativa.

2.2.1. A contratação de estrutura já existente permite sua disponibilização em prazo compatível com o início do ano letivo de 2027, evitando os custos e os prazos inerentes à construção de nova unidade ou à realização de adaptações substanciais em outro imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO E PRORROGAÇÃO

3.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, observado o disposto no art. 3º da Lei nº 8.245/1991, contados a partir da publicação do seu extrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina (DOM/SC).

3.2. O contrato poderá ser prorrogado, conforme interesse da Administração, desde que demonstrada, em cada prorrogação, a permanência da necessidade pública, a vantajosidade da contratação e a compatibilidade dos valores locatícios com os preços praticados no mercado.

3.3. Considerando que a contratação possui natureza de locação de imóvel urbano para finalidade não residencial, aplicam-se as disposições da Lei nº 8.245/1991, sem prejuízo da observância das normas de direito público incidentes sobre as contratações realizadas pela Administração Pública.

3.4. Deverá ser observado, quando presentes os respectivos requisitos legais, o disposto no art. 51 da Lei nº 8.245/1991, que disciplina o direito à renovação das locações destinadas a fins não residenciais, especialmente quanto à existência de contrato escrito e por prazo determinado, ao período mínimo da relação locatícia e à continuidade da atividade desenvolvida no imóvel.

3.5. Não se estabelece previamente número máximo de prorrogações dos contratos, devendo a continuidade das locações ser analisada e justificada a cada período, mediante demonstração do interesse público, da necessidade de manutenção dos imóveis e da vantajosidade econômica, nos termos do item 6.2 do Termo de Referência.

3.6. A eventual prorrogação do contrato deverá ser devidamente formalizada nos autos do processo administrativo, por meio do instrumento juridicamente adequado, precedida da respectiva justificativa administrativa e da verificação da manutenção das condições que fundamentaram a contratação.

3.7. Deverá ser observado, no que couber, o disposto no art. 53 da Lei nº 8.245/1991, tendo em vista que o imóvel será utilizado para funcionamento de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, hipótese em que a legislação confere proteção específica à continuidade da relação locatícia e restringe as possibilidades de retomada do imóvel às situações legalmente previstas.

3.7.1. A proteção prevista no item anterior aplica-se especificamente ao imóvel destinado ao funcionamento da unidade de Educação Infantil, não se estendendo automaticamente ao terreno destinado ao estacionamento, objeto de instrumento contratual próprio.

CLÁUSULA QUARTA: DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. Valor do aluguel

4.1.1. O valor mensal será de R\$ 29.100,00 (vinte e nove mil, e cem reais).

4.1.2. Totaliza-se o valor global de R\$ 349.200,00 (trezentos e quarenta e nove mil, e duzentos reais) para o período de 12 (doze) meses.

4.2. Da Liquidação

4.2.1. As Notas Fiscais, documentos fiscais ou instrumentos de cobrança equivalentes recebidos deverão, preferencialmente, ser liquidados no mês de sua emissão.

4.2.2. As Notas Fiscais e demais documentos comprobatórios deverão ser encaminhados ao setor responsável até o 10º (décimo) dia do mês subsequente à sua emissão, conforme disposto na Circular nº 9.262/2024 – 1DOC, da Diretoria de Contabilidade da Secretaria de Orçamento e Finanças.

4.3. Da Forma de Pagamento

4.3.1. O pagamento pela locação do imóvel será efetuado mensalmente, em até 10 (dez) dias contados do término do mês no qual se inicia o período de locação a ser pago, mediante apresentação da Nota Fiscal, documento fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, devidamente atestado pelo agente responsável.

4.3.2. O pagamento será realizado exclusivamente por transferência bancária para conta de titularidade do credor, observada a ordem cronológica de pagamentos, nos termos do art. 141 da Lei nº 14.133/2021.

4.3.3. É vedada a utilização de boletos bancários ou códigos identificadores para fins de pagamento.

4.3.4. A CONTRATADA deverá, no ato da contratação, apresentar Declaração de Dados Bancários, acompanhada de comprovante de titularidade da conta. Qualquer alteração desses dados deverá ser comunicada imediatamente à Administração, sendo que eventual atraso ou impedimento de pagamento decorrente de informação incorreta ou desatualizada ocorrerá por conta e risco da CONTRATADA, sem ônus para o Município.

4.3.5. Havendo erro na Nota Fiscal, documento fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o documento será devolvido à CONTRATADA e o pagamento ficará suspenso até a regularização, reiniciando-se o prazo após a reapresentação, sem ônus para a Administração.

4.3.6. O ateste da execução do objeto ocorrerá mensalmente, mediante verificação da regular disponibilização do imóvel e da manutenção das condições necessárias ao funcionamento da unidade escolar.

4.3.7. A critério da Administração, poderão ser descontados dos valores devidos as despesas referentes a multas, indenizações ou quaisquer obrigações de responsabilidade da CONTRATADA.

4.3.8. Para fazer jus ao pagamento, a CONTRATADA deverá apresentar, juntamente com o documento de cobrança, a comprovação de regularidade fiscal exigida pelo art. 68 da Lei nº 14.133/2021, quando aplicável.

4.3.9. Persistindo a irregularidade fiscal e após decisão fundamentada, poderá ser proposta a rescisão contratual, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

4.3.10. Até que se delibere sobre eventual rescisão, havendo regular disponibilização do imóvel e uso adequado pela Administração, os pagamentos poderão ser mantidos, observado o interesse público e a legislação aplicável.

4.3.11. A emissão dos documentos fiscais deverá observar o disposto no Decreto Municipal nº 9.512/2023, quanto à retenção do Imposto de Renda Retido na Fonte — IRRF.

4.3.12. Nenhum pagamento será efetuado enquanto houver pendências financeiras decorrentes de penalidades aplicadas ou inadimplemento contratual.

4.3.13. É vedado o pagamento antecipado, total ou parcial, relativo à execução do objeto.

4.3.14. Em caso de atraso de pagamento por culpa exclusiva da Administração, o valor devido será atualizado monetariamente, nos termos do art. 117 da Constituição do Estado de Santa Catarina.

4.3.15. Os pagamentos estão sujeitos às retenções tributárias cabíveis, conforme a legislação vigente.

CLÁUSULA QUINTA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E REAJUSTAMENTO

5.1. As despesas decorrentes do presente contrato serão efetuadas com os recursos do Orçamento para o exercício financeiro de 2026, alocados nas rubricas orçamentárias informadas por meio do Parecer Contábil nº 943/2026. As despesas aos exercícios financeiros subsequentes serão fixadas na Lei Orçamentária Anual.



MUNICIPIO DE BRUSQUE

Gerenciamento do Sistema

Consultar Saldo Dotação Orcamentária

Entidade: MUNICIPIO DE BRUSQUE / Atualizado Igual Sim / Atualizado até Igual 31/12/2026 / Tipo

Ação: Todos / Elemento Inicia com 33390

Pág 1 / 1

Órgão: 9 - [Secretaria Municipal de Educação]

Unidade: 1 - [Secretaria Municipal de Educação]

Tipo Ação: Atividade - Ação: 2062 - Funcional: 0012.0365.0020 - [Manutenção da Educação Infantil Pré Escola]

Elemento: 33390000000000000000 - [Aplicações diretas]

Referência Dotação	Vínculo	Descrição do Vínculo	Saldo
284	150010010000	Recursos não vinculados de Impostos - EDUCAÇÃO	0,01
998	154370000000	Transferências do FUNDEB - Complementação da União - VAAR	11.092,71
287	155070000000	Transferência do Salário-Educação	201.123,85

Tipo Ação: Atividade - Ação: 2064 - Funcional: 0012.0365.0020 - [Manutenção da Educação Infantil - Creches]

Elemento: 33390000000000000000 - [Aplicações diretas]

Referência Dotação	Vínculo	Descrição do Vínculo	Saldo
299	150010010000	Recursos não vinculados de Impostos - EDUCAÇÃO	2.710.887,48
302	155070000000	Transferência do Salário-Educação	98.003,08

Total de Registros: 5

5.2. Os valores inicialmente contratados são fixos e irrealizáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

5.2.1. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido da CONTRATADA, os valores locatícios serão reajustados mediante a aplicação, pela CONTRATANTE, do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

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

5.2.3. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, as partes poderão, de comum acordo e mediante manifestação expressa de ambas, estabelecer novo valor para o aluguel, nos termos do art. 18 da Lei nº 8.245/1991, desde que demonstradas a compatibilidade do valor com os preços praticados no mercado e a vantajosidade para a Administração.

5.2.3.1. Não havendo acordo entre as partes quanto à fixação de novo valor de aluguel, o reajuste será aplicado após a divulgação do índice definitivo, com efeitos financeiros a partir da data em que o reajuste se tornou devido, ocasião em que a CONTRATANTE efetuará também o pagamento das diferenças correspondentes aos meses em que os valores tenham sido pagos sem a aplicação do referido índice.

5.2.4. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou, de qualquer forma, não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

5.2.5. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial para reajustamento do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

5.2.6. O reajuste será realizado por apostilamento.

5.2.7. Sempre que atendidas as condições dos respectivos contratos, considera-se mantido seu equilíbrio econômico-financeiro.

5.2.8. Ocorrendo desequilíbrio econômico-financeiro, poderá ser restabelecida a relação que as partes pactuaram inicialmente, nos termos da legislação que rege a matéria, mediante comprovação documental e requerimento expresso da CONTRATADA.

5.2.9. O reequilíbrio econômico-financeiro deverá ser precedido de análise dos elementos apresentados, podendo ser utilizados pesquisa de mercado, banco de dados, índices ou tabelas oficiais e outros meios disponíveis que permitam verificar as condições de mercado e subsidiar a decisão quanto ao deferimento ou indeferimento do pedido.

5.2.10. A mera oscilação ordinária dos preços de mercado não constitui, por si só, fato suficiente para ensejar o reequilíbrio econômico-financeiro dos contratos.

**CLÁUSULA SEXTA:
DO MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO**

6.1. A locação será de acordo com as especificações contidas no Termo de Referência que instrui o procedimento da Inexigibilidade de Licitação nº 030/2026, processo administrativo nº 146/2026, seus anexos e as condições consignadas na proposta apresentada através do CONTRATADO/LOCADOR.

6.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelos fiscais administrativo e técnico, ou pelos respectivos substitutos previstos no Documento de Formalização de Demanda.

**CLÁUSULA SÉTIMA:
DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES CONTRATANTES**

7.1. **A CONTRATANTE/LOCATÁRIA deverá:**

7.1.1. Emitir Nota de Empenho para a execução do objeto pela CONTRATADA.

7.1.2. Acompanhar e fiscalizar a execução dos contratos e a manutenção das condições necessárias à utilização dos imóveis.

7.1.3. Franquear à CONTRATADA, quando necessário, o acesso aos imóveis para realização de vistorias, manutenções, reparos ou demais providências de sua responsabilidade, mediante prévio alinhamento com a Administração.

7.1.4. Comunicar à CONTRATADA, por escrito, eventuais ocorrências, imperfeições, falhas e/ou irregularidades detectadas durante a execução contratual, fazendo constar na comunicação, expressamente, as medidas necessárias e os respectivos prazos para correção e regularização.

7.1.5. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela CONTRATADA.

7.1.6. Exigir da CONTRATADA a manutenção dos imóveis nas condições estabelecidas no Termo de Referência e nos respectivos instrumentos contratuais, observadas as responsabilidades atribuídas a cada parte.

7.1.7. Exigir, quando aplicável, a comprovação da regularidade fiscal, trabalhista, previdenciária e das demais condições de habilitação exigidas para a contratação.

7.1.8. Atestar os documentos fiscais ou equivalentes apresentados pela CONTRATADA, após a verificação da regular execução dos respectivos contratos.

7.1.9. Efetuar os pagamentos à CONTRATADA nos termos do Termo de Referência e dos respectivos instrumentos contratuais.

7.1.10. Aplicar à CONTRATADA as sanções regulamentares e contratuais cabíveis.

7.1.11. A Prefeitura Municipal de Brusque não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela CONTRATADA com terceiros, ainda que relacionados ao objeto da presente contratação, nem por danos causados a terceiros em decorrência de ato da CONTRATADA, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

7.1.12. Adotar as providências cabíveis para extinção dos contratos, quando for o caso, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei nº 8.245/1991 e dos respectivos instrumentos contratuais.

7.1.13. Utilizar os imóveis exclusivamente para as finalidades previstas na contratação, zelando por sua conservação e pelo uso adequado durante toda a vigência contratual.

7.1.14. Comunicar à CONTRATADA qualquer dano, defeito ou situação identificada nos imóveis que demande providência de sua responsabilidade.

7.1.15. Restituir os imóveis, ao término da contratação, nas condições em que foram disponibilizados, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular e as alterações ou benfeitorias previamente autorizadas.

7.1.16. Cumprir com as demais obrigações previstas em lei e nos respectivos instrumentos contratuais.

7.1.17. Providenciar, por meio da Secretaria Municipal de Educação, os procedimentos, licenças, atestados, certificados e demais documentos perante o Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina que sejam

especificamente exigidos em razão da implantação e do funcionamento da atividade escolar no imóvel, inclusive eventual Habite-se ou documento equivalente vinculado à utilização da edificação como unidade de Educação Infantil.

7.2. O CONTRATADO/LOCADOR deverá:

7.2.1. Manter, durante o período de vigência da contratação, e-mail institucional, oficial, atualizado, vigente e operacional, para executar os contatos oficiais com o Município de Brusque, para realização de contratos, adendos, renovações, notificações, ofícios e demais atos administrativos.

7.2.2. Assinar os instrumentos contratuais, devendo firmá-los e devolvê-los no prazo de até 03 (três) dias úteis após a convocação.

7.2.3. Disponibilizar os imóveis à CONTRATANTE, após a assinatura dos respectivos instrumentos contratuais, nas condições estabelecidas no Termo de Referência e nos contratos.

7.2.4. Manter os imóveis disponíveis à CONTRATANTE durante toda a vigência dos respectivos contratos, em condições compatíveis com as finalidades previstas para cada um.

7.2.5. A CONTRATADA declara aceitar integralmente todos os métodos e processos de inspeção, verificação e controle a serem adotados pelo Município.

7.2.6. Arcar com todos os ônus e encargos que sejam de sua responsabilidade relacionados à disponibilização dos imóveis, inclusive tributos e demais incidências que legal ou contratualmente lhe competirem.

7.2.7. Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do objeto, nos termos do art. 121 da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.2.7.1. Não transferir para a CONTRATANTE a responsabilidade pelo pagamento dos encargos estabelecidos no item anterior quando houver inadimplência da CONTRATADA, nem onerar o objeto deste instrumento.

7.2.8. Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e demais previstas em legislação específica relacionadas à execução contratual, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade à CONTRATANTE.

7.2.8.1. Fornecer, sempre que solicitado pela CONTRATANTE, os documentos comprobatórios pertinentes ao cumprimento das obrigações previstas no item anterior.

7.2.9. Providenciar, às suas expensas, as correções, reparos ou demais providências que sejam de sua responsabilidade e se mostrem necessárias para manutenção dos imóveis nas condições estabelecidas no Termo de Referência e nos respectivos contratos, no prazo designado pela CONTRATANTE.

7.2.9.1. Relatar à CONTRATANTE toda e qualquer ocorrência ou irregularidade verificada no decorrer da execução dos contratos que possa comprometer a utilização regular dos imóveis.

7.2.10. Responsabilizar-se pelos danos decorrentes de ação ou omissão que lhe seja imputável na execução contratual, causados diretamente à Administração ou a terceiros, não sendo tal responsabilidade excluída ou reduzida pela fiscalização ou acompanhamento realizado pela CONTRATANTE.

7.2.10.1. Responsabilizar-se pelos ônus resultantes de ações, demandas, custos e despesas decorrentes de danos causados por culpa sua, de seus empregados ou prepostos, bem como pelas responsabilidades que lhe sejam legalmente atribuíveis em razão da execução contratual.

7.2.11. Manter os imóveis em condições adequadas de segurança e utilização, responsabilizando-se pelos vícios ou defeitos preexistentes e pelos reparos estruturais que não decorram de danos causados pela CONTRATANTE.

7.2.12. Atender prontamente às orientações e exigências da CONTRATANTE, representada pelo agente de fiscalização devidamente designado, inerentes à execução do objeto contratado.

7.2.12.1. Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pela CONTRATANTE ou por seus prepostos, bem como disponibilizar os documentos relacionados à execução dos contratos sempre que solicitado.

7.2.13. Cumprir, durante a vigência da contratação, 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, nos termos do art. 116 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando aplicável.

7.2.14. Manter representante devidamente identificado e apto a receber comunicações da Administração e adotar as providências necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas.

- 7.2.15. Emitir os documentos fiscais ou equivalentes correspondentes aos valores pactuados, apresentando-os à CONTRATANTE para os procedimentos administrativos pertinentes.
- 7.2.16. Apresentar os documentos fiscais e demais documentos necessários em conformidade com a legislação vigente.
- 7.2.17. Manter, durante a vigência da contratação, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação.
- 7.2.18. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, a execução dos contratos sem prévia e expressa anuência da CONTRATANTE.
- 7.2.19. Guardar sigilo sobre as informações obtidas em decorrência do cumprimento do objeto.
- 7.2.20. Atender às alterações contratuais regularmente formalizadas pela Administração, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e as particularidades aplicáveis aos contratos de locação.
- 7.2.21. Não contratar, durante a vigência dos contratos, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente da CONTRATANTE ou do fiscal ou gestor dos contratos, nos termos do art. 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021.
- 7.2.22. Manter, durante toda a vigência dos contratos, a legitimidade jurídica necessária para disponibilização dos imóveis ao Município, inclusive a validade dos instrumentos que fundamentam sua posse e o direito de sublocação.
- 7.2.23. Comunicar imediatamente à CONTRATANTE qualquer alteração, encerramento, rescisão, questionamento ou outra ocorrência relacionada aos contratos mantidos com os proprietários dos imóveis que possa afetar, direta ou indiretamente, o direito de utilização dos bens pelo Município.
- 7.2.24. Manter válidas, durante toda a vigência contratual, as autorizações dos proprietários necessárias à sublocação dos imóveis ao Município.
- 7.2.25. Apresentar e manter, quando aplicável, o Habite-se Sanitário ou documento equivalente referente ao imóvel destinado ao funcionamento da unidade de Educação Infantil.
- 7.2.26. Apresentar a documentação necessária à comprovação da regularidade da edificação perante o Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, quanto aos aspectos construtivos e às medidas de segurança contra incêndio e pânico inerentes ao imóvel.
- 7.2.27. Analisar e autorizar, quando cabível, as obras, alterações ou benfeitorias pretendidas pela CONTRATANTE, providenciando, quando necessário, a anuência dos respectivos proprietários.
- 7.2.28. O contratado obriga-se, durante toda a prestação dos serviços objeto deste contrato, a observar rigorosamente os princípios, normas e diretrizes contidos no documento [Ética – Um Guia de Conduta para Prestadores de Serviços](#), disponibilizado pelo Contratante ou por órgão público competente, bem como todas as suas alterações posteriores;
- 7.2.29. Cumprir rigorosamente a legislação aplicável e as disposições do Termo de Referência.

CLÁUSULA OITAVA: DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 8.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:
- a) 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;
 - b) Multa:
 - b.1. Moratória de 0,10% (dez décimos por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;
 - b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. Considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. 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 federal nº 14.133, de 2021.

c) Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

c.1) Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c.2) Der causa à inexecução total do contrato;

c.3) Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

c.4) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

d.1) O LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

d.2) O LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

d.3) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

d.4) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

d.5) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013.

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

8.2.1. Na aplicação das sanções serão considerados:

a) Natureza e a gravidade da infração cometida;

b) As peculiaridades do caso concreto;

c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d) Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

8.3. 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 14.133/2021.

8.4. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

8.5. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA NONA: DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO (ALTERAÇÃO DO CONTRATO)

9.1. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada aos CONTRATADO/LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste, mediante Termo Aditivo.

9.2. Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações dos CONTRATADO/LOCADOR;



- b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;
- c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

9.3. Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas “b” e “c” desta cláusula, sem que haja culpa dos CONTRATADO/LOCADOR, serão os mesmos ressarcidos dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

9.4. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o CONTRANTE/LOCATÁRIO 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 os CONTRATADO/LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

9.4.1. Nesta hipótese, 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 três aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

9.5. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do CONTRATANTE/LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.

9.6. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991).

CLÁUSULA DÉCIMA: DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

10.1. A CONTRATANTE/LOCATÁRIA, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

10.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos a CONTRATANTE/LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

10.2 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.

10.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., a CONTRATANTE/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.

10.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

10.5 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.

10.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- 10.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- 10.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

10.6.3. Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

11.1. Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o CONTRATANTE/LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo os CONTRATADOS/LOCADORES dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

11.2. O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

12.1. A Contratada declara que tem ciência da existência da Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD) e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação, com o intuito de proteger os dados pessoais que lhe forem repassados, cumprindo, a todo momento, as normas de proteção de dados pessoais, jamais colocando, por seus atos ou por sua omissão, a Contratante em situação de violação de tais regras.

12.2. A Contratada declara que designou Encarregado de Tratamento de Dados Pessoais, nos termos do § 1º. do art. 41 da Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD), conforme indicado na sua página eletrônica e se compromete a manter a Contratante informada sobre os dados atualizados de contato de seu Encarregado de Tratamento de Dados Pessoais, sempre que for substituído, independentemente das alterações em sua página eletrônica.

12.3. A Contratada somente poderá tratar dados pessoais dos usuários dos serviços contratados, nos limites e finalidades exclusivas do cumprimento de suas obrigações com base no presente contrato e jamais para qualquer outra finalidade.

12.4. A Contratada se certificará de que seus empregados, representantes, e prepostos agirão de acordo com o presente contrato e com as leis de proteção de dados e eventuais instruções transmitidas pela Contratante sobre a presente cláusula, comprometendo-se a manter o sigilo e a confidencialidade dos dados pessoais e dos dados pessoais sensíveis repassados em decorrência da execução do objeto contratual, em consonância com o disposto na Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), certificando-se a Contratada de que seus empregados, representantes, e prepostos assumam compromisso de confidencialidade ou estejam sujeitos a obrigações legais de confidencialidade.

12.5. Se o titular dos dados ou terceiros solicitarem informações à Contratada relativas ao tratamento de dados pessoais que detiver em decorrência do presente contrato, a Contratada submeterá esse pedido à apreciação da Contratante, não podendo, sem instruções prévias da Contratante, transferir, compartilhar e/ou garantir acesso aos dados pessoais que detenha por força do presente contrato, sendo, em regra, vedada a transferência das informações a outras pessoas físicas ou jurídicas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do próprio contrato; se a solicitação for realizada por autoridade de proteção de dados, a Contratada informará imediatamente à Contratante sobre tal pedido e suas decorrências.

12.6. A Contratada prestará assistência à Contratante no cumprimento das obrigações previstas nas leis de proteção de dados, quando relacionadas ao objeto contratual, especialmente nos casos em que for necessária a assistência da Contratada para que a Contratante cumpra suas obrigações, incluindo aquelas relativas à segurança do tratamento, violações de dados pessoais, avaliação de impacto de proteção de dados, e consulta prévia a autoridades de proteção de dados, incluindo pedidos de acesso, retificação, bloqueio, restrição, apagamento, portabilidade de dados, ou o exercício de quaisquer outros direitos dos titulares de dados com base nas Leis Aplicáveis à Proteção de Dados.

12.7. Quando solicitada, a Contratada fornecerá à Contratante, no prazo de 2 (dois) dias úteis, todas as informações necessárias para comprovar a conformidade das obrigações da Contratada previstas neste contrato com as leis de proteção de dados, inclusive para fins de elaboração de relatórios de impacto de proteção e riscos de uso de dados pessoais.

12.8. A Contratada prestará assistência à Contratante no cumprimento de suas outras obrigações de acordo com as leis de proteção de dados nos casos em que estiver implícita a assistência da Contratada e/ ou nos casos em que for necessária a assistência da Contratada para que a Contratante cumpra suas obrigações, incluindo aquelas relativas à segurança do tratamento, violações de dados pessoais, avaliação de impacto de proteção de dados, e consulta prévia a autoridades de proteção de dados.

12.9. A Contratada fica obrigada a comunicar à Contratante, por escrito, em até 2 (dois) dias úteis a contar do momento em que tomou ciência da violação, ou em menor prazo, se assim vier a recomendar ou determinar a Autoridade Nacional de Proteção de Dados - ANPD, qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

12.10. A Contratada indenizará a Contratante, em razão do não cumprimento por parte da Contratada das obrigações previstas nas leis, normas, regulamentos e recomendações das autoridades de proteção de dados com relação ao presente contrato, de quaisquer danos, prejuízos, custos e despesas, incluindo-se honorários advocatícios, multas, penalidades e eventuais dispêndios investigativos relativos a demandas administrativas ou judiciais propostas em face da Contratante a esse título.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA PUBLICAÇÃO

13.1. Caberá ao CONTRATANTE/ LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DAS CONDIÇÕES GERAIS

14.1. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao CONTRANTE/LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

14.2. Quando do pagamento ao CONTRATADO/LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.



14.3. O CONTRATANTE/LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo CONTRATADO/LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

14.4. O imóvel locado estará isento do imposto sobre a propriedade predial e territorial- IPTU, conforme preconiza o art.180, inciso X da Lei Complementar nº 34/1994.

14.5. A isenção recairá apenas sobre as parcelas do exercício vigente que vencerem durante o lapso temporal da vigência do contrato, cujo fato gerador do imposto se deu no exercício da celebração do contrato (§4º, do art.180 da LC nº34/1994).

14.6. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DO FORO

15.1. Fica eleito o foro do Município de Brusque, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

**FRANCIELE
MARCIA
MAYER:0568
3155967**

Assinado de forma
digital por
FRANCIELE MARCIA
MAYER:05683155967
Dados: 2026.10.21
14:02:51 -03'00'

**FRANCIELE MÁRCIA MAYER
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
ORDENADOR DE DESPESAS
CONTRATANTE/LOCATÁRIO**

Datado e assinado digitalmente



Documento assinado digitalmente
KAMILA DOS SANTOS PEDRA
Data: 21/10/2026 12:37:49-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**KAMILA DOS SANTOS PEDRA
CENTRO DE EDUCACAO INFANTIL ATELIE DO
SABER LTDA
LOCADOR/CONTRATADO**

