Prefeitura Municipal de Braço do Trombudo
Fone/Fax : (47) 3547-0179 / 3547-0232
gabinete@bracodotrombudo.sc.gov.br
Praça da Independência, 25- Centro – 89178-000 – Braço do Trombudo – Santa Catarina
CNPJ 95.952.230/0001-67

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 70/2025
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 70/2025

CONTRATO Nº 22/2025

O **MUNICÍPIO DE BRAÇO DO TROMBUDO/SC**, inscrito no CNPJ sob o n.º 95.952.230/0001-67, sede nesta cidade, na Praça da independência, 25, Centro, neste ato representado pelo seu Prefeito Municipal Senhor **ADRIANO TREINATTI** , doravante denominado LOCATÁRIO e de outro lado **ANTONIO HENCKEMAIER**, pessoa física, inscrita no CPF nº 518.118.639-49 e RG nº 1.672.780, residente e domiciliado na Rua Fernando Gomes, nº 108 – Centro, Município de Braço do Trombudo/SC, doravante denominada LOCADOR, tudo de conformidade com o processo de inexigibilidade de licitação, celebram entre si o presente contrato, que se regerá pela Lei Federal n.º 14.133/21, na forma do disposto em seu art.74, inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, e pelas cláusulas a seguir estipuladas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente processo tem como objeto a **LOCAÇÃO DE 150 M² DE ÁREA DE TERRENO DESTINADA AO ABRIGO DE EQUIPAMENTOS DA REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA DA LOCALIDADE DE SERRIL, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DE BRAÇO DO TROMBUDO/SC.** Tudo de acordo com os termos abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

2.1 O LOCADOR obriga-se a:

2.1.1. Garantir que não existam impedimentos de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação;

2.1.2. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.1.3. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar os eventuais defeitos existentes;

2.1.4. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica, bem como apresentar ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

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

2.1.6. Manter, durante toda a execução deste Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação (artigo 92, XVI, da Lei n.º 14.133/21);

2.1.7. Providenciar a imediata correção de quaisquer deficiências apontadas pelo LOCATÁRIO, relativas à execução do objeto deste Contrato;

2.1.8. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, **se houver**, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, como, por exemplo:

a. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
b. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
c. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade;
d. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
e. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
f. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

2.1.9. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

3.1. O LOCATÁRIO/MUNICÍPIO obrigar-se a:

3.1.1. Pagar o aluguel no prazo estipulado neste contrato;

3.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

3.1.3. Manter o imóvel locado em estado de conservação e limpeza adequados para assim restituí-lo ao LOCADOR quando findada ou rescindida a locação, correndo por sua exclusiva conta as despesas necessárias para este fim, as que se referem a conservação e demais condições identificadas antes da ocupação do local;

3.1.4. Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar os eventuais defeitos existentes;

3.1.5. No caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo LOCADOR, repor por ocasião da entrega efetiva do imóvel locado, seu estado primitivo, não podendo exigir do LOCATÁRIO, qualquer indenização;

3.1.6. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.7. Poderá realizar as modificações ou benfeitorias necessárias, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

3.1.8. Na entrega do imóvel, verificando-se a infração pelo LOCATÁRIO de quaisquer das cláusulas que se compõe este contrato, e que o imóvel necessite de algum reparo, ficará o mesmo LOCATÁRIO pagando o aluguel até a desocupação do imóvel;

3.1.9. Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás, água e esgoto referente ao espaço efetivamente locado **(se houver)**;

3.1.10. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, **se existentes**.

3.1.11. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao LOCADOR, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos ali especificadas.

4. CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO, DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE

4.1. Importa o presente Contrato no **valor total** de **R$ 2.376,00 (dois mil trezentos e setenta e seis reais)** a serem pagos **mensalmente** em **12 (doze) parcelas** no valor de **R$ 198,00 (cento e noventa e oito reais)** para a execução do seu objeto, conforme previsto nas Cláusulas Primeira e Segunda.

4.2. O pagamento será efetuado mediante crédito em conta corrente do LOCADOR, que uma vez efetivado dar-se-á por liquidada a obrigação.

4.3. O pagamento será efetuado até 30 (trinta) dias após o adimplemento da obrigação, mediante apresentação pelo LOCADOR.

4.4. Será descontado de pagamento devido pelo LOCATÁRIO o valor de eventual multa imposta ao LOCADOR em razão de infração ocorrida durante o contrato.

4.5. O índice a ser adotado para critério do reajuste será O Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), salvo se o LOCADOR utilizar de índice menos oneroso para o LOCATÁRIO, admitindo-se, ainda, a livre negociação entre as partes, sempre no sentido de se obter preço mais vantajoso para a Administração, em atenção aos princípios da eficiência e da economicidade.

4.6. O reajuste não se operará automaticamente e dependerá de solicitação expressa da LOCADOR, no prazo máximo de 30 dias, contado do termo final do período anual.

4.7. Caso não seja observado o prazo acima, o reajuste somente surtirá efeitos a partir da data em que efetivamente for veiculado o requerimento por meio do Protocolo.

4.8. Em qualquer hipótese, o reajuste será calculado considerando, no máximo, a variação do índice acumulado desde a apresentação da proposta de preços ou do último reajuste concedido.

4.9 A Nota Fiscal deverá ser emitida com o Imposto de Renda retido na fonte em destaque, conforme tabela de retenção constante no Anexo I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.234 de 2012 e suas alterações posteriores. Cabe à licitante/contratada o destaque deste imposto no corpo das notas fiscais, tanto a alíquota quanto seu valor monetário. As pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional, amparadas por isenção, não incidência ou alíquota zero do IR devem informar essa condição no documento fiscal, inclusive o enquadramento legal, sob pena de, se não o fizerem, sujeitarem-se à retenção do imposto e das contribuições sobre o valor total do documento fiscal, no percentual total correspondente à natureza do bem ou serviço. Havendo erro no documento de cobrança, incompletude de dados ou outra circunstância que impeça a liquidação da despesa, está ficará com o pagamento pendente até que a licitante/contratada providencie as medidas saneadoras necessárias, não ocorrendo, neste caso, qualquer ônus ao Município contratante.

4.10 O imposto de Renda será retido pela administração Pública conforme o Decreto Municipal DECRETO Nº 050/2023, DE 07 DE JULHO DE 2023, que dispõe sobre os procedimentos relativos à retenção do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre rendimentos pagos pela Administração Pública direta e indireta do Município de Braço do Trombudo - SC a pessoas jurídicas.

5. CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA E DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

5.1. O prazo de **vigência** do presente contrato será de **12 (doze) meses**, contado da assinatura, incluindo-se o dia de início, podendo ser prorrogado de acordo com a necessidade da Administração, na forma do art. 105 e seguintes da Lei n. º 14.133/2021, bem como do Decreto Municipal n. º126/2023.

5.2. O presente Contrato poderá, a critério do LOCATÁRIO e atendendo aos pressupostos de conveniência e oportunidade administrativas, ser alterado nos termos da Lei n. º 14.133/21.

6. CLÁUSULA SEXTA - DA FISCALIZAÇÃO

6.1. Durante a execução do objeto do Contrato, fica reservada ao LOCATÁRIO, a autonomia para resolver, dirimir e decidir todos e quaisquer casos ou dúvidas que venham a surgir e/ou fugir da rotina, ou que não tenham sido previstos neste contrato.

6.2. O LOCADOR deverá acatar a fiscalização do LOCATÁRIO quanto ao acompanhamento do cumprimento das obrigações pactuadas, prestando-lhe todos os esclarecimentos solicitados, bem como atendendo a todas às solicitações de informações.

6.3. O **Gestor** do referido contrato será o Secretário de Administração, Finanças e Planejamento **Sr. Jean Carlos Correa da Costa Scharf** e o **Fiscal** será o **Sr. Odirlei Radoll.**

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PENALIDADES

7.1. Sem prejuízo das perdas e danos e das multas cabíveis nos termos da lei civil, pelo atraso injustificado ou inexecução total ou parcial do objeto, o LOCADOR ficará sujeito às sanções administrativas descritas abaixo, naquilo que couber, garantida a prévia defesa, de acordo com a Lei n. º 14.133/21:

I. Advertência;

II. Multa de mora, no percentual de 1 % (um por cento) por dia útil de atraso injustificado no adimplemento da obrigação calculada sobre o valor contratual atualizado correspondente à parcela de execução em atraso, até o máximo de 10 % (dez por cento) do valor do presente Contrato;

III. Multa pela inexecução total ou parcial do Contrato, graduável conforme a gravidade da infração, no percentual máximo de 10 % (dez por cento) do valor total do Contrato ou do empenho;

IV. Impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal, pelo prazo máximo de até 02 (dois) anos;

V. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

7.2. As multas previstas no item 7.1, II e III, podem ser aplicadas isoladamente ou em conjunto com qualquer das demais penalidades e têm o objetivo de reprimir, em especial, condutas que tenham gerado dano ou de imprimir maior proporcionalidade entre a conduta praticada e a resposta da Administração, em especial nos casos de reincidência.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA EXTINÇÃO

8.1. O LOCATÁRIO poderá extinguir o presente Contrato, assegurados o contraditório e a ampla defesa, caso ocorram quaisquer das hipóteses previstas no art. 137 da Lei n. º 14.133/21, por ato unilateral e escrito, na forma do art. 138, I e §1º, da mesma Lei.

8.2. Quando a extinção ocorrer com base no art. 137, §2°, sem que haja culpa do LOCADOR, será esta ressarcida dos prejuízos regularmente comprovados, na forma do art. 138, §2º, II, da Lei n. º 14.133/21.

8.3. A extinção do Contrato poderá ocorrer, também, de forma amigável, nos termos do artigo 138, II, da Lei n. º 14.133/21.

9. CLÁUSULA NONA - DA PROTEÇÃO DOS DADOS PESSOAIS

9.1. O LOCATÁRIO e o LOCADOR se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, informados como condição para participar de processo licitatório ou ser contratado pela Administração.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA DESPESA

10.1. As despesas decorrentes deste Contrato correrão à conta do orçamento do exercício de 2025.

Secretaria de Administração, Finanças e Planejamento

56

03.004.17.512.0007.2016.3.3.90.00.00

Manutenção da ETA

1.500.0000.000000 - Recursos Ordinários

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo Locatário, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245/91 e do artigo 578 do Código Civil.

Parágrafo Primeiro: O Locatário fica desde já, autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

Parágrafo Segundo: O Locatário fica desde já, autorizado a realizar as benfeitorias necessárias, cujas despesas serão deduzidas do aluguel. Em relação as benfeitorias úteis, desde que autorizadas pela Locadora, e que não forem possíveis de serem levantadas, poderão igualmente serem deduzidas do aluguel.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO E CONDIÇÕES GERAIS

12.1. O presente termo de contrato é ajustado independentemente de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. º 14.133/21, conforme justificativa constante do processo.

12.2. Os casos omissos serão resolvidos à luz da Lei n. º 14.133/2021, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

13.1. O foro do presente Contrato será o da Comarca de Trombudo Central/SC, excluído qualquer outro.

E, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente Instrumento contratual em 02 (duas) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo.

Braço do Trombudo (SC), 15 de abril de 2025.

Contratante
Pref. Mun. de Braço do Trombudo

Contratada
ANTONIO HENCKEMAIER

_____
Adriano Treinatti
Prefeito Municipal
CPF – 008.665.179-01

_____
Antonio Henckemaier
Repres. Legal
CPF – 518.118.639-49

TESTEMUNHAS:

……
Taissa Rubia Hoeltgebaum
CPF: 098.373.749-50

.....
Gabriela Gotzinger
CPF 053.748.539-29

.....
Rogger Gode
Ass.Jurídico – OAB/SC 12.252