

**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE  
IMÓVEL Nº 144/2023 QUE CELEBRAM O  
MUNICÍPIO DE ITAPOÁ/SC E DOROTHEA  
GUILHERMINA ERNA SCHEIBE**

Pelo presente instrumento contratual que entre si celebram o **MUNICÍPIO DE ITAPOÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob nº 81.140.303/0001-01, neste ato representada pelo Secretário de Turismo e Cultura, o Sr. **LUIS CARLOS ZAGONEL**, brasileiro, casado, portador do CPF/MF nº 914.345.999-49 e CI.RG nº 3.004.004-SSP-SC, residente e domiciliado à Rua 1720, nº 225, Bairro: Princesa do Mar, neste Município, doravante denominado simplesmente **CONTRATANTE (LOCATÁRIO)**, e de outro lado **DOROTHEA GUILHERMINA ERNA SCHEIBE**, portadora do CI.RG nº 286.558-SESP/SC, inscrita no CPF sob o nº 649.458.049-15, residente e domiciliada à Rua Matos Costa, nº 334, Bairro Centro – Porto União/SC, CEP 89.400-000, doravante denominada **CONTRATADA (LOCADORA)**, que em caráter consensual, em conformidade nos termos do processo de **DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 12/2023 – PROCESSO Nº 130/2023**, Art. 24 inciso X da Lei 8.666/93, com as especificações e condições contidas nas cláusulas que seguem:

**CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO**

**1.1.** Locação de imóvel residencial com terreno anexo, totalizando uma área de 384m<sup>2</sup> (301,90m<sup>2</sup> e 82,1m<sup>2</sup> respectivamente), lotes nº 02 da quadra nº 04 do Balneário Nossa Senhora Aparecida, Avenida Ana Maria Rodrigues de Freitas, registrados sob a matrícula nº 71.490 no 1º Registro de Imóveis Joinville, para sediar as aulas de música, a Banda Sinfônica Municipal de Itapoá, a Orquestra de Violeiros de Itapoá e os demais projetos do Plano Foral.

**1.2.** Imóvel Registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Joinville/SC, sob o nº 71.490 do livro 02, ficha 01.

**CLÁUSULA SEGUNDA: DA FINALIDADE**

**2.1.** O imóvel deverá ser utilizado para sediar as aulas de música, a banda sinfônica municipal, a orquestra de violeiros e os demais projetos do plano foral do município de Itapoá/SC.

**CLÁUSULA TERCEIRA: DA VIGÊNCIA**

**3.1.** O presente contrato terá início em 07/11/2023, finalizando-se em 07/11/2024, podendo ser prorrogado, renovado ou rescindido a qualquer tempo de acordo com o interesse da Administração Pública.

**CLÁUSULA QUARTA: DO PREÇO**

**4.1.** O preço total do objeto deste contrato é o apresentado na proposta do **LOCADOR**, devidamente aprovado pelo **LOCATÁRIO**, o qual para efeitos financeiros, fiscais e orçamentários, totaliza o valor de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**.

**4.2.** Para o preço proposto não será admitido reajuste durante a vigência do contrato pertinente, que não seja previsto em Lei.

**4.3.** O presente contrato será reajustado anualmente, pelo IGP-M, ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo em caso de extinção.

**CLÁUSULA QUINTA: DAS CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO**

**5.1.** O pagamento será realizado em 12 (doze) parcelas de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)** mensais.

**5.2.** Fica convencionado que o Locatário deverá efetuar o pagamento do aluguel pontualmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, na Agência nº 2490-2 - Conta Corrente nº 4868750-2 – Banco do Brasil, em favor do **LOCADOR**.

**CLÁUSULA SEXTA: DOS RECURSOS PARA ATENDER ÀS DESPESAS**

**6.1.** A despesa decorrente do presente contrato correrá pela dotação orçamentária:

Descrição	Cód	Órgão	Un	Função	Subfunção	Programa	Proj. Ativ.	FR	Subelemento
Sec.Turismo e Cultura	661	10	003	013	0813	008	2338	150070000000	333903615

**CLÁUSULA SÉTIMA: DAS RESPONSABILIDADES**

**7.1.** O **LOCADOR** é responsável direto pelo objeto deste contrato, respondendo civil e criminalmente por todos os danos e prejuízos que venha, direta ou indiretamente, provocar ou causar para o **LOCATÁRIO** ou para terceiros, salvo os casos fortuitos ou de força maior.

**7.2.** O **LOCADOR** declara que o imóvel objeto deste contrato encontra-se em perfeito estado de conservação (parte material, hidráulica e elétrica) e que não possui nenhuma restrição/ônus perante as esferas municipal, estadual e federal, não pesando sobre o mesmo qualquer constricção judicial.

**7.3.** O presente contrato não poderá ser cedido ou transferido sob hipótese alguma, devendo o **LOCATÁRIO** utilizar o imóvel ao fim precípuo a que se destina, vedada a sublocação, empréstimo, comodato, etc.

7.4. Tributos E Demais Encargos: A partir da assinatura do contrato, as obrigações decorrentes de luz, conservação da pintura, hidráulica e elétrica, reparos necessários nos móveis e utensílios utilizados, impostos e taxas referentes à esfera municipal, serão efetuadas e pagas pelo **LOCATÁRIO**.

7.5. O **LOCATÁRIO** comprometendo-se a entregar o imóvel nas mesmas condições que o recebeu conforme laudo de inspeção e vistoria realizada pelo fiscal do contrato, ou servidor competente no ato designado, de modo que possa ser imediatamente ocupado, tanto quanto conservação e higiene e perfeita ordem de funcionamento.

7.6. Todos os tributos e encargos que porventura tenham recaído sobre o imóvel objeto deste contrato, anteriores à assinatura deste contrato são de única e inteira responsabilidade do **LOCADOR**.

7.7. É facultado ao **LOCADOR** examinar ou vistoriar o imóvel sempre que assim desejar, desde que seja comunicado ao **LOCATÁRIO** por escrito com antecedência de 5 (cinco) dias a data desejada, e deverá o **LOCATÁRIO** agendar a visita no prazo de 5 (cinco) dias durante o horário de expediente externo.

7.8. No caso de falecimento do **LOCADOR**, ficarão obrigados seus sucessores ao fiel cumprimento deste contrato até o prazo final estipulado na cláusula terceira.

7.9. Toda e qualquer benfeitoria ou reforma efetuada e devidamente aceitas pelo locador, será objeto de indenização ou ressarcimento a ser acertado entre as partes, mediante abatimento do valor do aluguel, através da comprovação efetuada.

7.10. O **LOCATÁRIO** será responsável pela vigilância do imóvel objeto do presente contrato, com relação a incêndio, respondendo civil e criminalmente pelo evento, exceto os casos de força maior, conforme Art.393 do código civil de 2002.

7.11. O **LOCATÁRIO** através do fiscal do contrato realizará laudo técnico de inspeção e vistoria do local deste objeto, que deverá ser realizado antes da devolução do imóvel em duas vias, com ciência e assinatura do **LOCADOR**. Para que seja devidamente comprovado todas as condições do imóvel, para efeitos de entrega do objeto ora locado.

7.12. Para que surta efeito a cláusula nº 7.11, deverá o solicitado, ser parte integrante deste instrumento contratual.

7.13. No caso do imóvel ser posto a venda o **LOCATÁRIO** não poderá impedir que os interessados o visitem, devendo para tanto fixar as respectivas datas e horários para que se realizem as visitas, que deverão ser pré agendadas e aceitas no período de expediente externo (das 08h00 às 13h00) pelo locatário.

7.14. O constante da cláusula nº 7.13 deverão ser agendadas e acompanhadas pelo corretor de imóveis devidamente credenciado ou pelo **LOCADOR**.

7.15. Se durante a locação do imóvel o mesmo for vendido, o comprador ficará obrigado a respeitar o contrato de locação no prazo de sua vigência, atendendo a conformidade com o estipulado no art. 1197 em seu parágrafo único, do código civil brasileiro, devendo proceder de acordo com art. 1297 do referido código.

#### **CLÁUSULA OITAVA: DAS PENALIDADES**

8.1. A locação do imóvel fora das suas características originais ocasionará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do objeto fornecido, pois nessa situação a desconformidade de especificações equivalerá a não locação.

8.2. As eventuais multas aplicadas não eximem o **LOCADOR** da reparação de possíveis danos, perdas ou prejuízos que os seus atos venham a acarretar, nem impedem a declaração de rescisão do pacto em apreço.

8.3. Os valores pertinentes às multas aplicadas serão descontados dos créditos a que o **LOCADOR** tiver direito.

#### **CLÁUSULA NONA: DA RESCISÃO**

9.1. A rescisão contratual poderá ocorrer:

a) determinada por ato unilateral e escrito do **LOCATÁRIO**, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVIII do art. 78 da Lei 8.666/93;

b) Amigável, por acordo entre as partes, mediante autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, reduzida a termo no processo licitatório;

c) A inexecução total ou parcial deste contrato, além de ocasionar a aplicação das penalidades anteriormente enunciadas, ensejará também a sua rescisão, desde que ocorram quaisquer motivos enumerados no art. 78 e acarretará também as consequências previstas no art. 80, incisos I a IV, ambos da Lei 8.666/93;

d) Em caso de rescisão prevista nos incisos XII a XVII do art. 78 da Lei 8.666/93, sem que haja culpa do **LOCADOR**, será esta ressarcida dos prejuízos regulamentares comprovados, quando houver sofrido;

9.2. Sem prejuízo de quaisquer sanções aplicáveis, a critério do **LOCATÁRIO**, a rescisão importará em Multa de 10% (dez por cento) do valor estimado do contrato.

a) Aplicação de pena de suspensão do direito de licitar com o **LOCATÁRIO** e seus órgãos descentralizados, pelo prazo de até dois 2 (dois) anos;

b) Declaração de inidoneidade quando o **LOCADOR**, sem justa causa, não cumprir as obrigações assumidas, praticando falta grave, dolosa ou revestida de má-fé, a juízo do **LOCATÁRIO**. A pena de inidoneidade será aplicada em despacho fundamentado, assegurada a defesa à infratora, ponderada a natureza, a gravidade da falta e a extensão do dano efetivo ou potencial.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA: DA FISCALIZAÇÃO E DO RECEBIMENTO**

10.1. O recebimento, a aceitação e a fiscalização do objeto deste contrato será realizado pelo Coordenador de eventos do departamento do foral, o **Sr. VALDINEI PACHECO**, inscrito no CPF/MF sob nº 031.526.899-93.

10.2. A verificação e a confirmação da efetiva realização do objeto contratado serão feitas mediante registro pelo MUNICÍPIO em TERMO DE VISTORIA (OCUPAÇÃO E DESOCUPAÇÃO), com ciência da contratada, elaborado pelo fiscal de contrato, que identificará, quando for o caso, para efeito de glosa de faturas, as irregularidades encontradas.

10.3. Caso o objeto recebido não atenda as especificações estipuladas neste Contrato e no respectivo processo licitatório, ou ainda, não atenda a finalidade que dele naturalmente se espera após a ocupação, o órgão responsável pelo recebimento expedirá ofício à **CONTRATADA (O)**, comunicando e justificando as razões da recusa e ainda notificando-a a sanar o problema no prazo máximo de 03 (três) dias corridos, independentemente da aplicação das penalidades cabíveis.

10.4. Decorrido o prazo estipulado na notificação, sem que tenha sido sanado o problema, o órgão solicitante dará ciência à Procuradoria Jurídica Municipal, através de Comunicação Interna – C.I, a fim de que se proceda a devida instauração procedimental, de acordo com as normas contidas na Lei 8.666/93 e alterações, para aplicação das penalidades previstas neste edital e no presente contrato.

10.5. A fiscalização por parte do município não exime a contratada de sua responsabilidade quanto à perfeita estrutura física o objeto.

10.6. Toda comunicação entre a contratada e o município relacionada com os serviços deverá ser feita por escrito aos gerentes do contrato.

10.7. Cumprido o objetivo do contrato, os serviços serão recebidos definitivamente, pela área gestora do contrato, mediante termo circunstanciado (termo de recebimento) assinado pelas partes, após decurso do prazo de observação ou vistoria que comprove a adequação do objeto aos termos contratuais, observado o disposto no artigo 69, combinado com o inciso I, artigo 73 da lei no 8666/93.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS NORMAS E PRECEITOS COMPLEMENTARES**

11.1. Aplicam-se à execução deste contrato e aos casos omissos as normas da Lei Nº 8.666, de 21.06.93, atualizada pelas Leis nºs. 8.883 de 08.06.94 e 9.648 de 27.05.98, os preceitos de direito público, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DO FORO**

12.1. Para dirimir questões decorrentes deste contrato, fica eleito o Foro da Comarca de Itapoá, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a se tornar.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente juntamente com as testemunhas, abaixo nominadas.

Itapoá, 07 de novembro de 2023.

**LOCATÁRIO**  
**LUIS CARLOS ZAGONEL**  
**SECRETÁRIO DE TURISMO E CULTURA**

**LOCADOR**  
**DOROTHEA GUILHERMINA ERNA SCHEIBE**  
**CPF nº 649.458.049-15**

**LOCATÁRIO**  
**MUNICÍPIO DE ITAPOÁ**  
**VALDINEI PACHECO**  
**FISCAL DO CONTRATO**  
**Coordenador de eventos do departamento do foral**

Testemunhas:

**NOME:**  
**CNPF:**

**NOME:**  
**CNPF:**