



CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO DE USO

I - Das Partes Contratantes:

CONCEDENTE: MUNICÍPIO DE SANTA CECÍLIA DO SUL, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 04.215.090/0001-99, com sede na Rua Porto Alegre, nº 591, neste ato representado pela Prefeita Municipal em exercício abaixo assinado;

CONCESSIONÁRIA: BRAZACA INDÚSTRIA DE ALIMENTOS EIRELI, inscrita sobe o CNPJ nº 28.048.330/0001-76, pessoa jurídica de direito privado, neste ato representada pelo seu sócio administrador Andrique Brazaca, CPF nº 019.923.720-47, residente na cidade de Tapejara/RS;

II - Do Objeto:

IMÓVEL: Parte de um imóvel urbano, com área de 1.755,60-m² (um mil, setecentos e cinquenta e cinco metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), localizado na Rua Maximiliano de Almeida, quadra 122, área 8, no município de Santa Cecília do Sul, imóvel este matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Tapejara sob nº 9267.

III - Das Cláusulas:

Pelo presente Contrato de Concessão de Direito de Uso, o **CONCEDENTE** supra referido e qualificado, na qualidade de proprietário do imóvel acima descrito e caracterizado, concede a **CONCESSIONÁRIA**, também referida e qualificada, conforme Lei Municipal nº 951/2019, o direito de uso sobre o mencionado imóvel e acessões e benfeitorias que nele venham a ser edificadas, mediante termos, cláusulas e condições seguintes:





CLÁUSULA PRIMEIRA - A **CONCESSIONÁRIA** recebe, nesta data, o imóvel supra descrito e caracterizado no item II deste contrato, com a finalidade de utilizá-lo para o desenvolvimento de suas atividades, descritas no seu objeto social.

Parágrafo único - A **CONCESSIONÁRIA** deverá observar os seguintes prazos:

- a) 6 meses para apresentação dos projetos de construção e para o projeto de licenciamento ambiental a contar da assinatura do contrato;
- b) o prazo de 12 meses, a contar da aprovação do último projeto descritos no item 'a', para realizar a construção e iniciar as atividades no citado terreno.

CLÁUSULA SEGUNDA - A **CONCESSIONÁRIA** deverá promover o uso do imóvel zelosamente, mantendo-o sempre limpo e cuidado, executando às suas custas todos os serviços de reparação e conservação que se façam necessários. Quaisquer benfeitorias ou acessões destinadas a tornar o uso mais cômodo, eficiente, dependerão de autorização prévia e por escrito do **CONCEDENTE**.

CLÁUSULA TERCEIRA - A **CONCESSIONÁRIA** torna-se responsável, a partir desta data, pelo pagamento de quaisquer taxas ou impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como pelas tarifas de água e energia elétrica, e respectivas adaptações e adequações que se façam necessárias.

CLÁUSULA QUARTA - O termo final do presente contrato se dará no prazo de vinte anos, contados estes da data da assinatura deste contrato, oportunidade está em que a **CONCESSIONÁRIA** é imitada na posse.



Parágrafo único - A critério do **CONCEDENTE** poderá ser prorrogado este prazo, e desde que a **CONCESSIONÁRIA** esteja atendendo as obrigações aqui contratadas.

CLÁUSULA QUINTA - A **CONCESSIONÁRIA** obriga-se a manter a geração de empregos e a empresa em atividade, enquanto durar a concessão de direito de uso. O não atendimento desta obrigação importará na rescisão contratual.

Parágrafo Primeiro - São obrigações da **CONCESSIONÁRIA**: manter e zelar pelo imóvel em que foi concedido o uso, manter no mínimo 03 (três) empregados, devidamente registrado, durante o período de incentivo.

Parágrafo Segundo - O número de empregos será auferido quando encerrar o prazo previsto no item b, parágrafo único da cláusula primeira deste contrato.

Parágrafo Terceiro - A **CONCESSIONÁRIA** se responsabiliza pela obtenção de todas as licenças cabíveis e exigíveis que o seu funcionamento gera, inclusive perante os órgãos ambientais.

Parágrafo Quarto - Quaisquer resíduos produzidos, adquiridos, gerados pela **CONCESSIONÁRIA**, independentemente da razão, quer em decorrência do processo produtivo ou não, serão de responsabilidade da **CONCESSIONÁRIA** tanto a coleta e destinação desses resíduos, sólidos ou não, de acordo com as normas ambientais.

Parágrafo Quinto - Competirá a **CONCESSIONÁRIA** executar o recolhimento de todos os tributos que sua atividade gera, sejam diretos e indiretos, inclusive suas obrigações previdenciárias e trabalhistas.



Parágrafo Sexto - Competirá a **CONCESSIONÁRIA** também as seguintes obrigações:

- a) Participar dos treinamentos apoiados ou realizados pelo Município, para o desenvolvimento empresarial;
- b) Permitir que sejam realizadas visitas escolares e de estudos, promovidos pelo Município, para fins de demonstração das atividades desenvolvidas.

CLÁUSULA SEXTA - Fica ressalvado ao **CONCEDENTE** o direito de visitar o imóvel e solicitar informações sobre as atividades desenvolvidas, as quais deverão ser prestadas no prazo de 10 dias, pertinentes ao conteúdo de todas as obrigações contidas neste contrato.

Parágrafo Primeiro - O **CONCEDEDEnte**, independentemente de aviso e a qualquer tempo, também procederá na fiscalização da manutenção, conservação e correta utilização dos bens ora cedidos, além do contido no 'caput'.

Parágrafo Segundo - A ausência ou a fiscalização a destempo, por parte da **CONCEDENTE**, não afasta seu direito de tomar as providências necessárias para a proteção dos bens, nem autoriza a **CONCESSIONÁRIA** de agir em desconformidade com o que consta neste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - O descumprimento das cláusulas constantes neste contrato importa em rescisão contratual, assim como o não atendimento as seguintes obrigações:

- a) Se a **CONCESSIONÁRIA** não manter e conservar os bens ora cedidos, em permanente condições de uso e conservação;
- b) Se a **CONCESSIONÁRIA** der destinação diversa aos bens ora cedidos, ficar inativa, falir ou vier a dissolver-se ou descumprir as obrigações contratuais;
- c) Se a **CONCESSIONÁRIA** utilizar os bens para atividades ilegais;



d) Se a **CONCESSIONÁRIA** transferir, alugar, emprestar ou ceder, a qualquer título, os bens objeto desta concessão;

e) Se a **CONCESSIONÁRIA** não comunicar a **CONCEDENTE** quaisquer das alterações contratuais do seu contrato social que ocorram, fornecendo cópia das mesmas.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses previstas neste contrato e outras decorrentes de lei, a **CONCEDENTE** declarará rescindido o presente contrato de pleno direito e para todos os fins e efeitos legais, situação está que obrigará a **CONCESSIONÁRIA** a restituição imediata dos bens a **CONCEDENTE**, na mesma situação e condições que os recebeu, ressalvado o desgaste natural e normal decorrente do uso.

Parágrafo Segundo - Independentemente da forma que se der a resolução contratual, quer em decorrência de ato omissivo, comissivo ou não da **CONCESSIONÁRIA**, esta não terá direito a qualquer indenização, nem a perdas e danos, de qualquer natureza em decorrência do cancelamento dos benefícios que trata esta lei, nem direito a retenção.

Parágrafo Terceiro - A vedação contida na alínea 'd' do 'caput', abrange tanto a alteração na composição do quadro social da empresa ora beneficiada, como a substituição por outra pessoa jurídica ou física que venha utilizar o imóvel ora cedido.

Parágrafo Quarto - O funcionamento de parcerias empresariais no mesmo espaço ora cedido, igualmente dependerá de prévia autorização do executivo municipal.

Parágrafo Quinto - A rescisão se dará após observado os trâmites previstos na cláusula seguinte.



Parágrafo Sexto - Na hipótese de haver extinção dos benefícios em decorrência do inadimplemento contratual, não fará jus o beneficiário ao direito a retenção.

Parágrafo Sétimo - O desvio de finalidade, ou descumprimento de outras cláusulas contratuais, ou encerramento das atividades antes de findar o prazo contratual, ensejará no cancelamento dos benefícios contidos neste contrato e a retomada do imóvel.

Parágrafo Oitavo - A retomada do imóvel pelo Município, após o devido processo legal, contemplará o valor da avaliação do bem a época da retomada. A indenização será paga em 36 trinta e seis parcelas mensais fixas e iguais, após a retomada do imóvel.

Parágrafo Nono - A **Concessionária** faz jus somente a indenização das benfeitorias que possam ser aproveitadas para outras atividades, a critério do Município. Caso o bem edificado seja para o exclusivo negócio da **Concessionária**, esta despesa não será indenizada, cabendo a beneficiada efetuar a demolição.

Parágrafo Décimo - Do valor a ser indenizado, tal como fixado no parágrafo oitavo desta cláusula, será descontado o IPTU de todo o período que houve o uso do terreno, devidamente acrescido de correção monetária e de juros legais, contados da data do vencimento de cada ano.

Parágrafo Décimo Primeiro - Somente será indenizado a **Concessionária** se contar com mais de 10 anos de atividade, e estiver com regularidade tributária.



CLÁUSULA OITAVA - Em caso de mau uso dos bens cedidos, ou descumprimento das obrigações contratuais, constatado por laudo do órgão encarregado da fiscalização, por decisão do Prefeito Municipal, os bens deverão imediatamente retornar ao Patrimônio do Município, cabendo a este definir seu novo destino.

Parágrafo Primeiro - A deliberação da rescisão contratual deverá ser antecedida de notificação prévia ao representante da **CONCESSIONÁRIA**, o qual terá o prazo de 10 dias para se manifestar ou apresentar provas.

Parágrafo Segundo - O Prefeito Municipal, detectado exagerado dano aos bens municipais, poderá suspender liminarmente o uso pela **CONCESSIONÁRIA**, até que se conclua o trâmite da análise da causa que ensejou a rescisão contratual.

CLÁUSULA NONA - O sócio-gerente que subscreve este contrato, na qualidade de representante da **CONCESSIONÁRIA** fica nomeado depositário de todos os bens objeto deste contrato, respondendo de forma integral e solidária para guarda e conservação dos bens descritos acima.

Parágrafo Primeiro - Caberá ao depositário e ao novo sócio-gerente se dirigirem até a Prefeitura Municipal para celebrarem o competente aditivo para a designação do novo depositário, se assim anuir a administração, em decorrência de alteração no comando da empresa.

Parágrafo Segundo - A função de depositário prevista neste contrato e dos aditivos que advierem não será remunerada.

Parágrafo Terceiro - Não procedido no aditivo contratual, ou não concordando a administração com a alteração, permanecerá a responsabilidade de depositário constituído até a entrega dos bens.