



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CHÁCARA CONFRARIA DOS AMIGOS

Por este instrumento particular de **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, que entre si fazem os signatários adiante qualificados, contratam entre si e tem como ajustada a presente locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

DAS PARTES

LOCADORA: Empreendimentos Casagrande Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.515.961/0001-03, com sede na Rua Dr. Zerbini, nº 1621, Bairro Chácara Cachoeira, Campo Grande – MS, neste ato representada por seu sócio-administrador, Sr. Juvenil Casagrande, brasileiro, empresário, casado, portador do CPF nº 328.686.340-87, telefones de contato: 3253-4850, 99995-3509 e 98121-0921, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**.

LOCATÁRIO:

Centrais de Abastecimento de Mato Grosso do Sul S.A, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ nº 15.414.410/0001-56, Inscrição Estadual nº 28.108.274-0, Inscrição Municipal nº: 0002104200-5 com sede na Rua Antônio Rahe, 680, Bairro Mata do Jacinto, na Cidade de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, CEP: 79033-580, telefone (67) 99805-8445, e-mail ceasamsadm@gmail.com, doravante denominada simplesmente como **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA PRIMEIRA: DA DISPENSA DE LICITAÇÃO, DO OBJETO E TERMO DE VISTORIA

O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 29, caput, da Lei nº 13.303/2016, que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação para a aquisição de bens e a contratação de outros serviços, quando o valor não ultrapassar R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), bem como para alienações, nos casos expressamente previstos na referida Lei

IMÓVEL: Chácara Confraria dos Amigos, situada na Rua Lise Rose, Nº 1475, Jd. Veraneio, Parque dos Poderes, com área total de 1.000 m², no município de Campo Grande - MS. O presente contrato tem por finalidade acertar entre as partes a locação da **Chácara Confraria dos Amigos** **dia 20/12/2025 das 07:00h às 18:00h**, do que consta dos seguintes espaços e instalações objetos deste contrato no laudo de vistoria abaixo, que será realizado a inspeção na entrega das chaves.

TERMO DE VISTORIA

Área externa da chácara + Wifi:

- 01 Placa com nome de chácara Confraria dos Amigos.
- 01 Portão com abertura automática (eletrônico) funcionando.
- 05 Postes de luz com duas lâmpadas em cada poste.
- 06 Bicos de água em volta do campo de futebol.
- 02 Traves de futebol na cor branca em cada lado do campo.
- 06 Bancos de madeira em volta do campo
- 01 Motobomba de água no pomar.
- 01 Caixa d'água grande no pomar.
- 04 Bancos com mesa em volta das árvores no pomar.
- 02 Refletores fixam na pergolada frente para o pomar.
- 01 Piscina grande com borda de granito contendo uma escada de alumínio dentro.
- 01 Tampa de latão com cadeado onde se guarda o motor da piscina.
- 01 Motor de piscina em perfeito estado de conservação.
- 01 Piscina pequena com borda de granito.

- 01 Chuveiro grande com torneira à frente da piscina.
- 01 Poste de luz com refletor de frente para a piscina.
- 01 Torneira pequena atrás do chuveiro.
- 01 Torneira com registro na parede atrás dos banheiros e 02 lâmpadas de tartaruga.
- 01 Antena Starlink com Roteador
- 05 Câmeras de segurança

WC Masculino/Feminino contendo:

- 01 Pia dos banheiros da marca deca na cor branca com torneira e suporte de granito.
- 01 Espelho em cima da pia (WC FEMININO).
- 04 Vasos tipo bacia da marca deca com tampa
- 02 Pia marca deca com torneira no balcão de granito.
- 04 Barras de inox para acessibilidade.
- 04 Cesto de lixo na cor verde escuro nos banheiros
- 02 Cesto de lixo na cor preto nos banheiros abaixo da pia.
- 02 Balcão de granito nos banheiros.
- 02 Lâmpadas com chapéus.
- 06 Portas de alumínio com fechadura.
- 04 Suporte de papel higiênico
- 02 Suporte de papel toalha.
- 02 Saboneteira para sabonetes líquidos.
- 01 Trocador de bebê no banheiro feminino.
- 02 Mictórios.

Salão do Quiosque/Pergolado/Churrasqueira:

- 09 Toldos de fechamento do salão em toda lateral.
- 01 Churrasqueira com 02 suportes de ferro p/ espetos
- 01 lâmpada da Churrasqueira funcionando.
- 02 Pendentes modelo chapéu com lâmpadas na parte da churrasqueira.
- 01 Balcão de granito com uma pia de inox e torneira na parte da churrasqueira.
- 01 Prateleira de granito embaixo da pia e outra embaixo no balcão à frente da pia.

- 10 Pendentes de luz com lâmpadas na parte do salão do quiosque.
- 02 Tomadas 220w
- 05 Tomadas 110w no quiosque (interno).
- 01 Despensa com Porta fechadura na área do quiosque (não utilizado).
- 01 Quarto com porta e fechadura na área lateral do quiosque
- 07 Arandela de cor preta na parte do pergolado
- 01 Mesa Buffet de 3m de comprimento x 60cm de largura.

Quiosque Fogo de Chão:

- 01 Estrutura completa para Churrasqueira Fogo de Chão contendo;
- 03 espetos p/ costela.
- 01 cruzeta p/ porco e cordeiro.
- 01 tripé com altura de 2,00, grelha com correntes em 3 níveis de regulagem.
- 01 Grelha (diâmetro 60cm com regulagem de altura e suporte para pendurar).
- 01 Atizador e puxador de brasa.
- 06 sapatas afixadas, estrategicamente com peças em 3 níveis de regulagem
- 01 Balcão de granito com uma pia de inox e torneira.
- 01 Prateleira de granito embaixo da pia e outra embaixo no balcão ao lado da pia.
- 04 Arandelas de cor preta.
- Tomadas 110w no quiosque (interno) + 40M de luzes em árvores

Cozinha/Eletrodoméstico/Utensílios:

- 02 Portas com fechadura na área da cozinha.
- 01 Balcão de inox com 02 pias e duas torneiras em perfeito estado de funcionamento.
- 01 Fogão industrial 04 bocas com forno elétrico funcionando e manutenção.
- 01 Fogão industrial 02 bocas funcionando e manutenção.
- 01 Tapete emborrachado na cor preta a frente da pia da cozinha e outro a frente fogão.
- 01 Tapete emborrachado na cor preto da churrasqueira.
- 01 Suporte de ferro cadeado para guardar botijão a gás na parede do fundo da cozinha.
- 01 Geladeira duplex na cor branca em perfeito estado de conservação funcionando.
- 02 Balcão na parte interna da cozinha de granito formato em L.

- 02 Botijões a gás utilizáveis.
- 01 Micro-Ondas
- 40 mesas brancas com 160 cadeiras brancas sem braços
- 02 Caixas térmicas 360 litros na cor vermelha utilizável.
- 03 Cestos de lixo com rodinhas na cor verde utilizáveis.
- 01 mangueira de 30 metros na cor branca utilizável.
- 01 mangueira de 50 metros na cor verde utilizável.
- 20 Tampões de madeira

Banheiro para banho Unisex (Masculino/Feminino) contendo:

- 02 Pias plásticas com torneira.
- 02 Espelhos em cima da pia.
- 02 chuveiros (quente/frio).
- 02 box (plasticos).
- 02 Lâmpadas.
- 02 Portas de alumínio com fechadura.
- 02 Saboneteira.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO HORÁRIO E MULTA POR PERMANÊNCIA APÓS O HORÁRIO ULTRAPASSADO

O referido imóvel estará disponível no(s) dia(s) avençados para locação, no horário das **07:00h às 18:00h, dia 20/12/2025**, conforme previamente ajustado entre as partes. Será concedido um prazo adicional de 1 hora para a retirada dos equipamentos e a saída tranquila dos convidados do **LOCATÁRIO(A)**. Após o término do horário estipulado, o presente contrato será automaticamente encerrado, e o **LOCATÁRIO(A)** deverá deixar o imóvel, não sendo necessário aviso prévio por parte da **LOCADORA**. A prorrogação do prazo de locação somente será permitida mediante acordo formal entre as partes.

Caso o **LOCATÁRIO(A)** ultrapasse o horário limite de utilização do espaço, previamente acordado entre as partes, será aplicada uma multa proporcional ao tempo excedido. Essa penalidade visa compensar o **LOCADOR** pelos custos adicionais decorrentes do uso prolongado do espaço, bem como por eventuais transtornos causados e despesas operacionais adicionais,

incluindo, mas não se limitando a, pagamento de funcionários, consumo de energia elétrica e outros serviços que permanecem em funcionamento.

A multa será calculada da seguinte forma:

- **Para cada hora ou fração de hora excedida:** será cobrada uma multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor total do contrato.
- **Caso haja uma festa agendada para o dia subsequente:** a multa será de 20% (vinte por cento) do valor total do contrato.

A aplicação da multa compensatória observa o disposto no **artigo 51** do Código de Defesa do Consumidor, não podendo ser superior ao valor total do contrato, visando o equilíbrio contratual e a justa compensação por eventuais prejuízos, sem configurar onerosidade excessiva ao consumidor.

CLÁUSULA TERCEIRA: DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

O imóvel ora locado se destina exclusivamente a recepcionar os convidados do **LOCATÁRIO(A)** para realização de evento com previsão máxima de **200** (Duzentas) pessoas. O **LOCATÁRIO(A)** deve seguir as normas de segurança, como o limite de capacidade do espaço.

CLÁUSULA QUARTA: DA SUBCONTRATAÇÃO PELO LOCATÁRIO(A)

Somente será permitido ao **LOCATÁRIO(A)** subcontratar ou instalar por conta própria, instalador de brinquedos infantis (pula-pula, castelinho, cama de bolinha, barracas, tendas, entre outros), bufê, músicos, decorador e outros com a prévia comunicação e aceitação da **LOCADORA**, respondendo, no entanto, pelos atos praticados pelos mesmos, como danos ao patrimônio estrutural, mobiliário e paisagístico do local, cabendo ao **LOCATÁRIO(A)** a indenização à **LOCADORA** pelos danos eventualmente causados.

§1º - A instalação dos itens que trata a cláusula quarta, deverá ser realizada no mesmo dia contratado para a locação, respeitando-se o horário da **Cláusula Segunda**.

§2º - Não será permitida a instalação de fogos de artifício, fogueiras e queima de material (inflamável ou não).

§3º - Todos os materiais instalados no evento pelo bufê, músicos, decorador, instalador de brinquedos infantis e outros aqui não listados, deverão ser retirados do local ao findar o horário

contratado para o evento, ficando a **LOCADORA**, isenta de quaisquer responsabilidades por danos, quebra ou perda dos mesmos.

CLÁUSULA QUINTA: USO DE APARELHOS

Será permitido o uso de aparelhos de TV, karaokê e aparelhos de som, desde que a altura do som seja compatível com as normas gerais de uso de aparelhos, e que sejam respeitados os decibéis normatizados pela Prefeitura Municipal de Campo Grande e Promotoria do Meio Ambiente, além dos horários estabelecidos pela legislação Federal e Municipal. Segundo o Código de Postura do Município, o barulho permitido durante o dia varia de 70-80 decibéis e, durante a noite, de 40-60 decibéis.

A **LOCADORA** não se responsabiliza por quaisquer problemas decorrentes do não cumprimento dessas normas, incluindo reclamações de vizinhos ou penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA SEXTA: SUB-LOCAÇÃO

O **LOCATÁRIO(A)** não poderá sublocar, emprestar, arrendar ou ceder, total ou parcialmente, o uso do imóvel a terceiros, mesmo que de forma precária, sem o prévio e expresso consentimento da **LOCADORA**. O descumprimento desta cláusula poderá resultar em rescisão contratual imediata.

§1º - Em caso de violação desta cláusula, a **LOCADORA** se reserva o direito de rescindir o contrato unilateralmente, sem necessidade de aviso prévio, e reter os valores já pagos pelo **LOCATÁRIO (A)** como compensação por eventuais prejuízos causados.

§2º - O **LOCATÁRIO(A)** não poderá promover a venda de ingressos para eventos no local, nem permitir a entrada de pessoas que não sejam seus convidados, respeitando assim a finalidade da locação do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA: DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O valor do aluguel é de **R\$5.600,00** (Cinco mil e Seiscentos reais), acrescido da taxa de limpeza no valor de **R\$300,00** (Trezentos reais), perfazendo o total de **R\$5.900,00** (Cinco mil e Novecentos reais). O pagamento será realizado da seguinte forma:

- **50%** até dia 20/07/2025 – **R\$ 2.950,00**
- **50%** até dia 10/12/2025 – **R\$ 2.950,00**

O pagamento deverá ser realizado por meio de transferência bancária ou PIX para a conta da **LOCADORA**. A garantia da locação para o dia acertado somente será concretizada, com o pagamento do valor total da locação, isentando a **LOCADORA** de obrigação de reserva da data e dos espaços, enquanto não for efetivado o pagamento. Dados bancários:

- Banco do Brasil
- Agência. 2936-x
- Conta Corrente 124414-0
- **PIX: 09.515.961/0001-03 (Empreendimentos Casagrande Ltda)**
-

CLÁUSULA OITAVA: DA VISTORIA

Faz parte deste instrumento contratual o laudo de vistoria do imóvel, constante da Cláusula Primeira, o qual o **LOCATÁRIO(A)** se obriga a cumprir e aceita todos os termos e condições descritas neste documento. A descrição do laudo de vistoria segue em anexo ao contrato.

§1º - Após a desocupação do imóvel, será procedida a vistoria. Caso seja constatado o desaparecimento e/ou quebra de algum objeto que esteve à disposição do **LOCATÁRIO(A)** descrito no laudo de vistoria, danos ao patrimônio físico, mobiliário ou paisagístico, serão procedidas as reposições ou reparos que se fizerem necessários no imóvel em decorrência do mau uso, no período contratual, e orçamento de mão de obra para recuperação da área ou objetos danificados, a pedido da **LOCADORA**, e os custos advindos da reposição.

§2º - Caso o valor das reposições ou reparos forem maiores do que o valor da caução, poderá ser encaminhado para cobrança judicial, e o **LOCATÁRIO(A)** arcará com o acréscimo de **20%** sobre o valor cobrado, referente aos honorários advocatícios, em caso de haver necessidade de cobrança judicial.

CLÁUSULA NONA: DA RESCISÃO PRÉVIA

Em caso de rescisão antecipada por qualquer uma das partes, a situação do aluguel será analisada, respeitando as disposições do Código de Defesa do Consumidor.

§1º - Rescisão com Antecedência Superior a 60 Dias:

Se a rescisão for solicitada com mais de 60 (sessenta) dias de antecedência em relação à data do evento, o **LOCATÁRIO(A)** terá direito à devolução integral dos valores pagos, exceto taxas administrativas já incorridas.

§2º - Rescisão com Antecedência Inferior a 60 Dias: Caso a rescisão ocorra em um prazo inferior a 60 (sessenta) dias da data do evento, será aplicada uma multa de 50% (cinquenta por cento) do valor total do contrato, considerando a impossibilidade de relocação do espaço.

§4º - Rescisão por Força Maior: Caso a rescisão ocorra por motivo de força maior (como desastres naturais, calamidades públicas, ou determinações governamentais), a multa poderá ser renegociada entre as partes, sendo possível a devolução integral dos valores pagos ou a remarcação do evento para outra data, a critério das partes.

CLÁUSULA DÉCIMA: DA SEGURANÇA

A segurança dos convidados e demais pessoas presentes no evento durante o período contratado, ficará sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO(A)**, devendo o mesmo responder por qualquer ocorrência ou acidente que venha ocorrer em quaisquer setores da chácara como campo de futebol, piscina, churrasqueira etc.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA CONTRATAÇÃO DE SEGURANÇAS PELO LOCADOR

A **LOCADORA** poderá designar para o evento um segurança para a proteção do patrimônio físico, mobiliário e paisagístico, o qual o **LOCATÁRIO(A)** se obriga a acatar e repassar aos seus convidados e subcontratados as orientações emitidas pelo segurança no sentido de orientar contra a depredação do patrimônio do, bem como a fim de evitar eventuais conflitos entre os convidados do **LOCATÁRIO(A)**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CONTRATAÇÃO DE SEGURANÇAS PELO LOCATÁRIO(A)

Para maior segurança do **LOCATÁRIO(A)**, de seus convidados e dos seus contratados fica sob sua responsabilidade de providenciar por conta própria, a presença de um segurança para cada **150 convidados**, e a presença de salva vidas para o setor das piscinas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA PRESENÇA DO LOCATÁRIO NO EVENTO

O **LOCATÁRIO(A)** se obriga a fazer presença obrigatória no evento, desde o início até o final do evento ou apontar o seu representante legal, caso fique impedido de estar presente, por algum motivo, justificável.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

O **LOCATÁRIO(A)** se obriga, ao final do horário contratado, independentemente de qualquer notificação pela **LOCADORA** ou seu representante, a restituir o imóvel locado completamente desocupado dos materiais e equipamentos utilizados no evento, ou dos materiais e equipamentos de seus contratados (bufê, músicos, brinquedos infantis etc.), em perfeito estado de conservação. O **LOCATÁRIO(A)** se compromete a entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e funcionamento, com todas as suas instalações (elétricas, hidráulicas, etc.) em pleno estado de conservação.

§1º - Penalidades por Descumprimento do Horário de Desocupação: O **LOCATÁRIO(A)** deverá desocupar o imóvel até o horário estabelecido no contrato, conforme estipulado na **Cláusula Segunda**. Caso o imóvel não seja desocupado dentro do prazo, as penalidades previstas na referida cláusula, incluindo a multa por atraso, serão aplicadas.

§2º - Multa em Caso de Evento no Dia Seguinte: Caso haja um evento agendado para o dia subsequente, às penalidades mencionadas na **Cláusula Segunda** também serão aplicadas de acordo com os critérios ali estabelecidos.

§3º - Rescisão Contratual por Descumprimento Grave: O descumprimento reiterado ou grave desta cláusula poderá acarretar a rescisão do contrato, além da aplicação das multas já previstas, sendo o **LOCATÁRIO(A)** responsável por qualquer prejuízo causado à **LOCADORA** devido à não liberação do imóvel no horário acordado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA ENTREGA DO IMÓVEL

A entrega do imóvel só será completa quando expressa e com o “de acordo/aceite” da **LOCADORA**, porém a vistoria do mesmo constante do laudo de vistoria em anexo fica sujeita ao dia seguinte do evento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: IRREGULARIDADES ENCONTRADAS

Caso sejam identificadas irregularidades ou danos ao patrimônio estrutural, mobiliário ou paisagístico, a **LOCADORA** notificará imediatamente o **LOCATÁRIO(A)**. O **LOCATÁRIO** será convidado a verificar as irregularidades no local, a fim de esclarecer a situação.

A **LOCADORA** não se responsabiliza por danos pessoais ou materiais que possam ocorrer com os convidados ou contratados pelo **LOCATÁRIO(A)** em decorrência do transporte de materiais e equipamentos durante a montagem e desmontagem de eventos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: PROBLEMAS EXTERNOS

A **LOCADORA** não se responsabiliza por problemas elétricos ou hidráulicos que estejam localizados fora do imóvel objeto deste contrato, bem como pelos encargos relativos ao ECAD - (Escritório Central de Arrecadação e Distribuição) instituição privada, sem fins lucrativos, instituída pela lei 5.988/73 e mantida pelas leis federais 9.610/98 e 12.853/13.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DO USO E RESPONSABILIDADE PELOS TAMPÕES DE MESA

Os tampões devem ser utilizados exclusivamente sobre as mesas de plástico ou mesas locadas pelo **LOCATÁRIO**, com apoio firme e nivelado, proibindo-se o uso diretamente sobre o chão ou como bancos, suportes, andaimes ou qualquer outra finalidade diversa da função original.

§1º - É responsabilidade do **LOCATÁRIO** garantir o uso adequado dos tampões e supervisionar os convidados e prestadores de serviço para evitar manuseio indevido.

§2º - Em caso de quebra, lasca, empenamento, rachadura, dano estrutural ou estético causado por mau uso, queda ou exposição a umidade excessiva (ex: armazenamento sobre o chão molhado), o **LOCATÁRIO** será responsável pelo ressarcimento à **LOCADORA**.

§3º - O valor de indenização por tampão danificado ou inutilizado será de **R\$300** (valor por unidade).

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS

As partes se obrigam a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e parágrafos, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual e legal a multa contratual, tudo nos termos dos artigos 421 e seguintes do Código Civil e artigos 48 e seguintes da Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: REPRESENTAÇÃO

Para fins deste contrato, a **LOCADORA** poderá ser representada por seu sócio-administrador, Juvenil Casagrande, por seu gerente administrativo, Sr. Guilherme de Oliveira Casagrande e por seu gerente de operações, Sr. Jeferson Fernandes nos termos da procuração outorgada para tal fim.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: DO FORO

Fica eleito o foro da comarca de Campo Grande - MS para dirimir quaisquer questões decorrentes deste contrato, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja. Para dirimir qualquer questão que direta ou indiretamente decorra deste contrato. As partes elegem o Foro desta Comarca de Campo Grande - MS, com renúncia expressa de qualquer outra, por mais privilegiado que seja.

E por assim, após exame, leitura e discussão entre as partes, dos termos deste contrato, os mesmos assinam em três vias de igual teor e forma.

Campo Grande/MS, 20 de julho de 2025

LOCADORA

Empreendimentos Casagrande Ltda

CNPJ 09.515.961/0001-03

LOCATÁRIO(A)

Centrais de Abastecimento de MS S.A

CNPJ 15.414.410/0001-56




Rua Dr. Zerbini 1621 - Chácara Cachoeira
79040-004 - Campo Grande, MS
(67) 3253-4850

