



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE SÃO BONIFÁCIO**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 026/2024 QUE  
ENTRE SI FAZEM AS PARTES ABAIXO  
QUALIFICADAS.**

**LOCADOR: TEOBALDO DOERNER**, agricultor, casado, portador do CPF 221.377.009-30, RG 447.677-8-SSP/SC residente e domiciliado a Estrada Geral Rio do Poncho, Município de São Bonifácio/SC.

**LOCATÁRIOS: MUNICÍPIO DE SÃO BONIFÁCIO**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 82.892.340/0001-39, com sede na Av: 29 de dezembro, 12 – Centro, São Bonifácio/SC, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. **LAURINO PETERS**.

O presente Contrato é realizado com fulcro nas Leis Federais nº 8.245/91, 14133/2021 e demais alterações.

Este contrato locatício, na melhor forma de direito, obriga as partes supranominadas, na locação do imóvel discriminado na cláusula primeira, de acordo com as cláusulas que vão a seguir enumeradas.

Os LOCATÁRIOS declaram não haver pago qualquer importância a título de ponto comercial ou fundo de comércio, razão pela qual, findo por qualquer motivo o contrato, não terão direito e não poderão pleitear qualquer indenização neste sentido, e mesmo assim, caso venha a ser constatado ou apurado qualquer valor ou valoração a título de ponto comercial ou fundo de comércio, esse valor ou valoração, se assim houver, integrará o preço da locação devido ao LOCADOR, ao que concordam e assim se manifestam antecipadamente os LOCATÁRIOS.

**CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO**

Locação de um imóvel com área de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de área a ser explorada para extração de cascalho ou saibro com finalidade de utilizá-los em obras públicas, bem como manutenção e recuperação de estradas vicinais e serviços urbanos, localizada na estrada geral Rio Engano, na localidade de Rio do Poncho, município de São Bonifácio/SC, com as seguintes coordenadas E707930.00 e N;6896430.00 com área de polígono 5.00ha de Saibro e respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica, dentro de uma área total de 1.161.600m<sup>2</sup> (um milhão cento e sessenta e um mil e seiscentos metros quadrados), registrado no CRI da Comarca de Palhoça/SC, Livro3-O, Sob nº 23.154. Cadastrado no INCRA sob o código 950.041.941.867 1, NIRF 0430315-5, conforme especificações do Laudo de Avaliação, proposta da contratada e demais documentos do processo.

**Fones: (48) 3252-0111 / 3252-0112**

Avenida 29 de Dezembro, 12 – Centro – CEP 88485-000 – **SÃO BONIFÁCIO-SC**



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE SÃO BONIFÁCIO

**Parágrafo Primeiro:** As condições e as características do imóvel são especificadas no laudo técnico para a locação do imóvel, parte integrante deste instrumento.

### **CLÁUSULA SEGUNDA: UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

A presente locação destina-se restritivamente ao uso do imóvel para a área a ser explorada para extração de cascalho ou saibro com finalidade de utilizá-los em obras públicas, bem como manutenção e recuperação de estradas vicinais e serviços urbanos, localizada na estrada geral Rio Engano, na localidade de Rio do Poncho, município de São Bonifácio/SC, restando proibido aos Locatários, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do Locador.

**Parágrafo Primeiro:** O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no laudo técnico de Avaliação para a locação do imóvel, ou seja, com instalações em perfeito funcionamento, devendo os LOCATÁRIOS mantê-lo desta forma.

**Parágrafo Segundo:** Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa do Locador. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao Locador aceitá-la ou não, restando ao Locatário em caso do Locador não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao Locatário o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

**Parágrafo Terceiro:** O imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas no Parágrafo Primeiro, salvo as alterações autorizadas no Parágrafo Segundo pelo LOCADOR, efetivando-se com a entrega das chaves mediante termo assinado e datado pelo LOCADOR.

**Parágrafo Quarto:** O LOCADOR não se responsabiliza de modo algum por prejuízos que os Locatários vierem a sofrer, decorrentes de incidentes de qualquer natureza ou espécie, tais como incêndio, alagamentos ou tempestades, ou mesmo decorrentes de responsabilidade civil ou criminal, sejam eles oriundos do exercício de sua atividade ou do próprio imóvel locado, devendo, caso queiram cobrir-se contra esses riscos, custear os necessários seguros. Caso ocorra algum desses eventos, e por esse motivo, os LOCATÁRIOS vierem a ter suas atividades interrompidas, esse tempo não lhe será restituído ao prazo contratual, e nem importará em suspensão, interrupção ou prorrogação do pagamento do aluguel mensal devido.



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE SÃO BONIFÁCIO

**Parágrafo Quinto:** No mesmo sentido, o LOCADOR não responde em nenhuma hipótese por perdas e danos ou insucessos comerciais dos LOCATÁRIOS, sejam eles de que natureza forem, mesmo que decorrentes de casos fortuitos, força maior ou *factum principis* havidos no curso do presente contrato.

**Parágrafo Sexto:** É expressamente vedado aos LOCATÁRIOS, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, ceder ou transferir a terceiros, total ou parcialmente, a título gratuito ou oneroso, o presente contrato; nem emprestarem e/ou sublocarem, no todo ou em parte, gratuita ou onerosamente, a área locada, o imóvel, os equipamentos, mobiliário e/ou pertences ou, sob qualquer forma, permitirem a terceiro o uso destes, sob pena de rescisão do presente contrato de locação, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

### CLÁUSULA TERCEIRA: VIGÊNCIA DO CONTRATO

O presente contrato terá o prazo de 12 (doze) meses, a iniciar-se no dia 22/05/2024, e findar-se no dia 23/05/2025, com emissão de autorização de fornecimento a cada exercício financeiro para o empenhamento da despesa.

**Parágrafo Primeiro:** O contrato poderá ser prorrogado na forma do Art 106 da Lei 14133/2021, desde que vantajoso para o Município e observados a anuência e interesse recíproco das partes contratantes.

### CLÁUSULA QUARTA: CLASSIFICAÇÃO DAS DESPESAS

As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta de recursos próprios, vinculados ao orçamento da Secretaria Municipal de Transportes, Obras, Rodovias e Serviços Urbanos pelos reduzidos/elementos:

“158” 12.01.2.04.3.3.90.00.00.00.00.00

### CLÁUSULA QUINTA: VALOR DA LOCAÇÃO

O valor da locação será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) anual.

**Parágrafo Único:** O valor do aluguel será reajustado anualmente pela variação positiva do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor).

### CLÁUSULA SEXTA: PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será efetuado através de depósito bancário, até o último dia útil do mês de maio. Na seguinte conta: Variação 51 – Banco do Brasil, Agência 5352-X, Conta Popança: 5.140.715-9, conta esta, de titularidade da LOCADORA.



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE SÃO BONIFÁCIO

### **CLÁUSULA SÉTIMA: PENALIDADE**

O atraso no pagamento do aluguel, na data fixada na cláusula sexta, sujeitará o LOCATÁRIO à multa de 10% (dez por cento) do valor a ser satisfeito, além da correção monetária indicada pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

### **CLÁUSULA OITAVA: DEVERES DO LOCADOR**

a) No caso de venda do imóvel locado, o novo proprietário, obrigatoriamente, substituirá o LOCADOR em relação ao presente contrato, persistindo a locação pelo prazo convencionado.

**b) Para fins de comprovação do atendimento das exigências técnicas de acessibilidade, devem ser apresentados pelo LOCADOR: Cópia do Registro no CRI e cópia do Cadastro no INCRA.**

c) No caso de Morte do LOCADOR conforme Art 10 da Lei nº 8.245/1991, a locação transmite-se aos herdeiros, ou seja, não rompe o vínculo da locação, permanecendo assim tudo o que vigorava até então; entretanto, os direitos e obrigações contratados são transferidos aos herdeiros. Em ocorrendo a morte do locador e os herdeiros não sendo conhecidos, o locatário deve ter a precaução de consignar os aluguéis. No período de inventário, fica sendo o inventariante o responsável pela administração da locação; somente após a partilha, aquele a quem ficar destinado o imóvel locado passa a ser o novo locador.

d) É de responsabilidade do LOCADOR, quaisquer vícios ocultos, percebidos após a vistoria de entrada;

### **CLÁUSULA NONA: DEVERES DOS LOCATÁRIOS**

a) Manter o imóvel em boas condições, mantendo as instalações e equipamentos em perfeito funcionamento e o mobiliário em boas condições de conservação, obrigando-se a proceder às reparações necessárias.

b) Permitir ao LOCADOR que vistorie o imóvel a qualquer tempo;

c) No final do contrato, devolver o imóvel conforme laudo técnico e vistoria para a locação do imóvel. Os laudos técnicos do imóvel inicial farão parte deste contrato, na qual conterão a assinatura do locador e do técnico responsável pelo Município;

d) Efetuar o pagamento dos alugueres no dia apurado;

e) Não sublocar o imóvel, exceto com a anuência expressa do LOCADOR;



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE SÃO BONIFÁCIO

- f) Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como água, luz, telefone, IPTU, despesas ordinárias de condomínio, que estejam relacionadas ao uso do mesmo ficarão sob a responsabilidade dos LOCATÁRIOS pelo pagamento de todos, ressalvando-se quanto a contribuição de melhorias.
- g) Levar ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de sua responsabilidade, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- h) Reparar imediatamente os danos verificados no imóvel, nas suas instalações, equipamentos, mobiliário ou pertences, a que der causa ou causados por seus empregados, colaboradores, prepostos, visitantes ou qualquer terceiro estranho a presente contratação.
- i) Restituir, independentemente de notificação ou aviso, o imóvel, os equipamentos, os pertences e mobiliários locados em perfeito estado de conservação e limpeza, e com a comprovação da quitação dos encargos que lhes são atribuídos assim que vencido o prazo de duração do contrato.
- j) Cientificar e entregar ao LOCADOR, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito horas), ou em menor prazo, se a medida assim o requerer, qualquer correspondência, aviso, carta, intimação, notificação ou outro documento referente ao imóvel, respondendo pelos prejuízos derivados da entrega tardia ou da não comunicação.

### **CLÁUSULA DÉCIMA: RESCISÃO**

O contrato poderá ser rescindido:

- a) Por acordo entre as Partes;
- b) Por qualquer das partes em caso de inadimplemento da outra.
- c) Se o imóvel for desapropriado ou interditado, caso em que o LOCADOR ficará isento de qualquer responsabilidade perante os LOCATÁRIOS, que poderão agir diretamente contra o poder expropriante para pleitear indenizações que julgarem devidas.
- d) Por conveniência da LOCATÁRIA, a qualquer tempo devendo, neste caso, notificar o locador com 30 (trinta) dias de antecedência.

**Parágrafo Primeiro:** A cobrança de multa não elide a responsabilidade dos LOCATÁRIOS pelo pagamento dos alugueis devidos, nem tampouco dos demais encargos locatícios pelo prazo que se mantiverem no imóvel.



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE SÃO BONIFÁCIO**

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DOS AUTOS DE INFORMAÇÃO  
ENTRE OS CONTRATANTES**

As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DO FUNDAMENTO**

O presente contrato de locação se fundamenta na documentação constante no Processo Administrativo nº 25/2024, Inexigibilidade de Licitação nº 09/2024, homologado em 17/05/2024.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: SUCESSÃO**

O presente contrato continuará válido em relação a herdeiros e sucessores.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: FORO**

As partes elegem o foro da Comarca de Palhoça/SC, para dirimir os conflitos porventura existentes em relação ao presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

A tolerância de qualquer das partes na exigência do cumprimento das obrigações contratuais não implicará em renúncia, perdão, novação ou alteração do dispositivo infringido.

E por estarem acordes, declaram as partes aceitar todas as disposições estabelecidas nas cláusulas do presente contrato, bem como observar fielmente outras disposições legais e regulamentares, pertinentes firmando-o em 04 (quatro) vias de igual forma e teor.

São Bonifácio, 22 de maio de 2024.

**LAURINO PETERS**  
**PREFEITURA DE SÃO BONIFÁCIO**  
**LOCATÁRIO**

**TEOBALDO DOERNER**  
**LOCADOR**

Testemunhas:

Assinatura:.....  
Nome: Caroline Aparecida Corrêa  
CPF: 091.407.999-99

Assinatura:.....  
Nome: Luis Huberto Degering  
CPF: 469.782.249-87