



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO BONIFÁCIO
Setor de Compras e Licitações
Avenida 29 de Dezembro, 12 - Centro, São Bonifácio/SC
Visite nosso site: <https://www.saobonifacio.sc.gov.br/>
licitacaoecomprassaobonifacio@gmail.com

PROCESSO LICITATÓRIO nº 61/2024
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 18/2024

CONTRATANTE: MUNICÍPIO DE SÃO BONIFÁCIO (Secretaria Municipal de Administração)

CONTRATADA: LOURIVAL HAWERROTH portador do CPF 533.323.969-49, agricultor, casado pelo regime de comunhão universal de bens com TANIA MARIA LEHMKUHL HAWERROTH portadora do CPF 986.125.249-87, EDIMAR HAWERROTH portador do CPF 399.180.769-68 comerciante, casado pelo regime de comunhão universal de bens com NADIR GERVIN HAWERROTH portadora do CPF 593.629.289-49 e NAZARENO HAWERROTH portador do CPF 594.068.809-78, agricultor, casado pelo regime de comunhão universal de bens com CIRNEI HAWERROTH portador do CPF 927.560.009-06, ambos residentes e domiciliados no Município de São Bonifácio/SC.

VALOR TOTAL DA DESPESA: O valor total do presente contrato é de R\$ 66,50m³ (sessenta e seis reais e cinquenta centavos o metro cubico) estipula-se um valor mensal de R\$ 1.412,00 (hum mil quatrocentos e doze reais) por mês, a ser pago até o dia 30 de cada mês.

DOCUMENTO: Autorização ao Compras nº 61/2024, formalização de demanda, Laudo de Avaliação, proposta, documentos da contratada e parecer jurídico.

A presente contratação terá vigência de 12 meses a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado em conformidade com o Artigo 106 da Lei nº 14.133/2021

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta do Orçamento das Secretarias Solicitantes, pelos elementos: "158" 12.01.2.024.3.3.90.00.00.00.00

OBJETO: Locação de um imóvel com área de 113.861,85m² (cento e treze mil oitocentos e sessenta e um e oitenta e cinco 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 e denominado como " TERRENO DA BARREIRA", situado na localidade de Rio Broecker, município de São Bonifácio/SC, registrado na Comarca de Santo Amaro da Imperatriz/SC, conforme Matrícula nº 35.262. Cadastrado Registro no CCIR sob o código 951.056.858.943-3, conforme especificações do Laudo de Avaliação, proposta da contratada e demais documentos do processo.

FIM QUE SE DESTINA: Área de 113.861,85m² (cento e treze mil oitocentos e sessenta e um e oitenta e cinco metros quadrados) a ser explorada para extração de cascalho ou saibro com finalidade de utilizá-los em obras



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

Setor de Compras e Licitações
Avenida 29 de Dezembro, 12 - Centro, São Bonifácio/SC
Visite nosso site: <https://www.saobonifacio.sc.gov.br/>
licitacaoecomprassaobonifacio@gmail.com

públicas, bem como manutenção e recuperação de estradas vicinais e serviços urbanos do Município de São Bonifácio.

FUNDAMENTO DA DISPENSA: Considerando que o Município tem a necessidade frequente de material de SAIBRO ou CASCALHO, quando da execução de obras, bem como manutenção e recuperação de estradas no interior do Município, bem como também no perímetro urbano. Considerando que não possuímos área própria e que forneça material de qualidade para utilização nas obras públicas, justificando assim a necessidade de locação com terceiros.

O objetivo principal é a manutenção das estradas vicinais e obras/serviços no perímetro urbano, para atender as necessidades da população, dessa forma prestando um serviço com eficiência, caracterizando pleno atendimento ao interesse público. Solicita a locação de imóvel conforme razões explanadas na formalização de Demanda.

Diante das características singulares e localização do imóvel, bem como a necessidade do Município de manter seus acessos, estradas do interior e urbana em bom estado de circulação se caracteriza a necessidade da locação do imóvel pelo Município. Nesse sentido, o doutrinador Marçal Justen Filho, leciona:

“As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra.” (Comentários a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 2.005, p. 252).

Dessa forma CONSIDERANDO que o imóvel tem área de 113.861,85m² (cento e treze mil oitocentos e sessenta e um e oitenta e cinco metros quadrados), 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 e denominado como ” TERRENO DA BARREIRA”, situado na localidade de Rio Broecker, município de São Bonifácio/SC, registrado na Comarca de Santo Amaro da Imperatriz/SC, conforme Matrícula nº 35.262. **Cadastrado Registro no CCIR sob o código 951.056.858.943-3** de propriedade de LOURIVAL HAWERROTH portador do CPF 533.323.969-49, agricultor, casado pelo regime de comunhão universal de bens com TANIA MARIA LEHMKUHL HAWERROTH portadora do CPF 986.125.249-87, EDIMAR HAWERROTH portador do CPF 399.180.769-68 comerciante, casado pelo regime de comunhão universal de bens com NADIR GERVIN HAWERROTH portadora do CPF 593.629.289-49 e NAZARENO HAWERROTH portador do CPF 594.068.809-78, agricultor, casado pelo regime de comunhão universal de bens com CIRNEI HAWERROTH portador do CPF 927.560.009-06, ambos residentes e domiciliados no Município de São Bonifácio/SC e atende toda a necessidade deste órgão.

A escolha não foi contingencial. Prende-se ao fato de que ele enquadra-se, perfeitamente, nos dispositivos



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

Setor de Compras e Licitações
Avenida 29 de Dezembro, 12 - Centro, São Bonifácio/SC
Visite nosso site: <https://www.saobonifacio.sc.gov.br/>
licitacaoecomprassaobonifacio@gmail.com

enumerados na Lei de Licitações e Contratos, consoante e já exaustivamente demonstrado acima, E não somente por isso; é a área ideal para ser explorada, para fornecer material de qualidade, tornando economicamente viável para a Administração, uma vez que quando da necessidade de material nessa localidade ou proximidades não percorrerá longas distâncias com caminhões carregados para suprir a demanda necessária. Cabe, ainda, reiterar que trata-se de um imóvel singular, não permitindo, assim, comparações, visto a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atenda ao objeto.

Como é de elementar sabença, em regra, as contratações públicas devem ser precedidas da instauração do procedimento licitatório pertinente, a teor do artigo 37, XXI da Constituição da República. Nessa esteira de raciocínio, a contratação direta, englobando a dispensa e a inexigibilidade de licitação, constitui exceção e, como tal, merece interpretação estrita. A inexigibilidade de licitação deriva da inviabilidade de competição, ou seja, são aquelas situações em que não é possível se escolher a proposta mais vantajosa, pois a estrutura legal do procedimento licitatório não é adequada para a obtenção do resultado pretendido. O art. 2º, III da nova Lei de Licitação de nº 14.133, de 1º de abril de 2021, prevê a incidência da referida lei para os casos de locação. Tal dispositivo regulamenta o disposto no artigo 37, XXI, da Constituição Federal. Em se tratando de Locação o Artigo 51 da Lei 14133/2021 ressalta a hipótese de contratação direta por inexigibilidade prevista no Inciso V do caput do art. 74, desde que precedida de avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

...

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

O Ilustre jurista Jessé Torres Pereira Júnior (in Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, Renovar, 3a Edição, pp. 172 e 173):

“O conceito de inexigibilidade de licitação cinge os intérpretes em duas respeitáveis vertentes: (a) a lei descreve hipóteses ilustrativas e admite que de outras, não previstas, possa decorrer a inviabilidade de competição, de forma a configurar a inexigibilidade; mas as hipóteses relacionadas na lei, pelo só fato de constarem da lei, caracterizam a inexigibilidade sempre que ocorrerem, independentemente de, no caso concreto, ser ou não viável a competição; (b) a lei descreve hipóteses que, além de ilustrativas, somente caracterizam a inexigibilidade se, no caso concreto, a competição for inviável; sendo viável, a licitação é de rigor, posto que o traço distintivo entre a exigibilidade e a inexigibilidade é a



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

Setor de Compras e Licitações
Avenida 29 de Dezembro, 12 - Centro, São Bonifácio/SC
Visite nosso site: <https://www.saobonifacio.sc.gov.br/>
licitacaoecomprassaobonifacio@gmail.com

viabilidade de estabelecer-se, ou não, a disputa.”

Assim a licitação é sempre inexigível quando exista a inviabilidade da competição. Nesse sentido, a inviabilidade de competição é uma consequência que tem diferentes causas que, por sua vez, consistem nas diversas hipóteses de ausência de pressupostos necessários à licitação.

Portanto, para a celebração dos contratos administrativos devem ser observados e respeitados os princípios administrativos, tendo em vista serem postulados fundamentais que inspiram todo o modo de agir da Administração Pública. Então, não se pode encontrar qualquer instituto do Direito Administrativo que não seja informado pelos respectivos princípios.

Nesse sentido, necessariamente, deverá ocorrer a observância aos princípios expressos da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. Tais princípios revelam as diretrizes fundamentais da Administração, de modo que só se poderá considerar válida a conduta administrativa se estiver compatível com eles. Não menos importante, fazemos referência à observância aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade, finalidade e segurança jurídica.

O princípio da motivação diz respeito a um ato ou efeito de motivar, e dar uma justificativa ou exposição das razões originárias daquele ato administrativo. Diz ainda Celso Antônio Bandeira de Melo, que o Princípio da Motivação impõe à Administração Pública o dever de expor as razões de direito e de fato pelas quais tomou a providência adotada.

Também não se pode olvidar da natureza singular do imóvel aludido, considerando a importância do aludido aluguel e sua funcionalidade já expostas no laudo de avaliação e formalização de Demanda, justificando a contratação direta, visto que o imóvel possui um amplo espaço, e é localizado em área própria e com autorização para exploração de extração do material conforme legislação ambiental.

Assim, com fulcro no art. 74, da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações, entendemos que a conjuntura do caso em tela permite a inexigibilidade de licitação, nos moldes do que aqui foi exposto.

São Bonifácio/SC, em 16 de Setembro de 2024.

**LAURINO PETERS
PREFEITO MUNICIPAL**



FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

1. SECRETARIA REQUERENTE DO OBJETO

Secretaria Municipal de Transporte, Obras e Serviços Urbanos

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DO OBJETO/SERVIÇO

Considerando que o Município tem a necessidade frequente de material de SAIBRO ou CASCALHO, quando da execução de obras, bem como manutenção e recuperação de estradas no interior do Município, bem como também no perímetro urbano.

Considerando que não possuímos área própria e que forneça material de qualidade para utilização nas obras públicas, justificando assim a necessidade de locação com terceiros.

O objetivo principal é a manutenção das estradas vicinais e obras/serviços no perímetro urbano, para atender as necessidades da população, dessa forma prestando um serviço com eficiência, caracterizando pleno atendimento ao interesse público.

3. DESCRIÇÃO DO OBJETO/SERVIÇO

Trata-se da locação de um imóvel com área de **113.861,85m²** (cento e treze mil oitocentos e sessenta e um e oitenta e cinco 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 e denominado como "TERRENO DA BARREIRA", situado na localidade de Rio Broecker, município de São Bonifácio/SC, registrado na Comarca de Santo Amaro da Imperatriz/SC, conforme **Matricula nº 35.262. Cadastrado Registro no CCIR sob o código 951.056.858.943-3.**

4. DAS QUANTIDADES, ORÇAMENTO E JUSTIFICATIVA DO ORÇAMENTO DO OBJETO/SERVIÇO E VALOR

Os valores para fins da escolha do imóvel, considerar-se-á:

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, contendo a caracterização da região, diagnóstico de mercado, bem como a avaliação do valor de locação, realizado por responsável técnico do Setor de Engenharia do município de São Bonifácio;

Regularidade legal/fiscal, aspectos de propriedade e regularização;

Adequabilidade do imóvel e do entorno;

Para a assinatura do contrato serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do locador junto às esferas federal, estadual e municipal, a documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes e outras que se façam necessárias para a perfeita formalização do contrato administrativo.

O pagamento ocorrerá conforme contrato.



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

Setor de Compras e Licitações
Avenida 29 de Dezembro, 12 - Centro, São Bonifácio/SC
Visite nosso site: <https://www.saobonifacio.sc.gov.br/>
licitacaoecomprassaobonifacio@gmail.com

Para a avaliação do imóvel foi analisada toda a homogeneização dos fatores, como sua localização, área estipulada, condições geológicas do terreno, entre outros.

Por estar localizado a um pouco mais de 05km do Bairro Central do município e também por contar com uma área livre de 113.861,85m² (cento e treze mil oitocentos e sessenta e um e oitenta e cinco metros quadrados), contendo um espaço destinado a extração de saibro, de forma que supri todas as obras e manutenções de vias públicas da região e localidades próximas, gerando uma redução nos custos de transporte e para manter as vias públicas e outras necessidades. Além de contar com a carência na região de outras áreas que pudessem servir ao mesmo uso, o imóvel descrito acima se torna ideal para o proposto para o Município de São Bonifácio. Dessa forma segundo o insumo 00006076 (SAIBRO) registrado na SINAPI de 06/2024 o valor proposto para o saibro seria de R\$ 66,50 o m³(metro cubico). Visando o bem comum, estipula-se um valor mensal de R\$ 1412,00 pela área.

• **DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR, POR DISPENSA DE LICITAÇÃO**

Como é de elementar sabença, em regra, as contratações públicas devem ser precedidas da instauração do procedimento licitatório pertinente, a teor do artigo 37, XXI da Constituição da República. Nessa esteira de raciocínio, a contratação direta, englobando a dispensa e a inexigibilidade de licitação, constitui exceção e, como tal, merece interpretação estrita. A inexigibilidade de licitação deriva da inviabilidade de competição, ou seja, são aquelas situações em que não é possível se escolher a proposta mais vantajosa, pois a estrutura legal do procedimento licitatório não é adequada para a obtenção do resultado pretendido. Em se tratando de Locação o Artigo 51 da Lei 14133/2021 ressalta a hipótese de contratação direta por inexigibilidade prevista no Inciso V do caput do art. 74, desde que precedida de avaliação previa do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

*...
V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Dessa forma considerando a região onde está situado o imóvel avaliado, toda homogeneização dos fatores, como sua localização, área estipulada, condições geológicas do terreno, entre outros. Por estar localizado a um pouco mais de 05km do Bairro Central do município e também por contar com uma área livre de 113.861,85m² (cento e treze mil oitocentos e sessenta e um e oitenta e cinco metros quadrados), contendo um espaço destinado a extração de saibro, de forma que suprisse todas as obras e manutenções de vias públicas da região e localidades próximas, gerando uma redução nos custos de transporte para manter as vias públicas e principalmente a manutenção das estradas vicinais, a indispensabilidade na realização dos serviços e atendimento ao interesse público. Além de contar com a carência na região de outras áreas que pudessem servir ao mesmo uso, o imóvel descrito acima se torna ideal para o proposto para o Município de São Bonifácio, ou seja, o imóvel possui características próprias que atendem a finalidade da necessidade do município e ao benefício à prestação do serviço público.

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Considerando o vencimento do Contrato 11/2023 da Área Rural para Extração de Saibro, faz-se necessária nova locação para continuidade do atendimento as necessidades do Município e que atenda toda a legislação ambiental.



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

Setor de Compras e Licitações
Avenida 29 de Dezembro, 12 - Centro, São Bonifácio/SC
Visite nosso site: <https://www.saobonifacio.sc.gov.br/>
licitacaoecomprassaobonifacio@gmail.com

CONSIDERANDO que o imóvel tem área de 113.861,85m² (cento e treze mil oitocentos e sessenta e um e oitenta e cinco 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 e denominado como "TERRENO DA BARREIRA", situado na localidade de Rio Broecker, município de São Bonifácio/SC, registrado na Comarca de Santo Amaro da Imperatriz/SC, conforme Matrícula nº 35.262. **Cadastrado Registro no CCIR sob o código 951.056.858.943-3** de propriedade de Lourival Hawerroth, Edimar Hawerroth e Nazareno Hawerroth e atende toda a necessidade deste órgão.

A escolha não foi contingencial. Prende-se ao fato de que ele enquadra-se, perfeitamente, nos dispositivos enumerados na Lei de Licitações e Contratos, consoante e já exaustivamente demonstrado acima, E não somente por isso; é a área ideal para ser explorada, para fornecer material de qualidade, tonando economicamente viável para a Administração, uma vez que quando da necessidade de material nessa localidade ou proximidades não percorrerá longas distâncias com caminhões carregados para suprir a demanda necessária. Cabe, ainda, reiterar que trata-se de um imóvel singular, não permitindo, assim, comparações, visto a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atenda ao objeto.

Quanto ao valor a ser pago conforme Laudo de Avaliação, a qual atribui critérios para avaliação e o proprietário acatou e firmou sua proposta no mesmo valor. Assim sendo, o contratado atenderá na sua totalidade o conjunto do objeto da presente locação.

5. CONCLUSÃO

Com base na argumentação desenvolvida, entendemos plenamente possível a contratação por inexigibilidade de licitação, amparada no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/21, desde que preenchidos os requisitos legais e constitucionais, e respeitada a necessidade de formalização do respectivo processo para a aferição e comprovação das exigências.

Portanto, não resta dúvida quanto à legalidade do processo, bem como a formalização de todo processo, assim, atendendo ao parágrafo único do art. 72 da Lei 14.133/21.

.....
LAURINO PETERS
PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO BONIFACIO



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SÃO BONIFÁCIO
Setor de Compras e Licitações
Avenida 29 de Dezembro, 12 - Centro, São Bonifácio/SC
Visite nosso site: <https://www.saobonifacio.sc.gov.br/>
licitacaoecomprassaobonifacio@gmail.com

**MINUTA CONTRATO DE LOCAÇÃO
CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº/2024
INEXIGIBILIDADE Nº/2024**

LOCADOR: LOURIVAL HAWERROTH portador do CPF 533.323.969-49, agricultor, casado pelo regime de comunhão universal de bens com **TANIA MARIA LEHMKUHL HAWERROTH** portadora do CPF 986.125.249-87, **EDIMAR HAWERROTH** portador do CPF 399.180.769-68 comerciante, casado pelo regime de comunhão universal de bens com **NADIR GERVIN HAWERROTH** portadora do CPF 593.629.289-49 e **NAZARENO HAWERROTH** portador do CPF 594.068.809-78, agricultor, casado pelo regime de comunhão universal de bens com **CIRNEI HAWERROTH** portador do CPF 927.560.009-06, ambos residentes e domiciliados no 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 uma área de locação de um imóvel com área de 113.861,85m² (cento e treze mil oitocentos e sessenta e um e oitenta e cinco 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 e denominado como ” TERRENO DA BARREIRA”, situado na localidade de Rio Broecker, município de São Bonifácio/SC, registrado na Comarca de Santo Amaro da Imperatriz/SC, conforme Matrícula nº 35.262. **Cadastrado Registro no CCIR sob o código 951.056.858.943-3.**

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 Sete, s/nº no município de São Bonifácio/SC, restando proibido aos Locatários, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do Locador.



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

Setor de Compras e Licitações
Avenida 29 de Dezembro, 12 - Centro, São Bonifácio/SC
Visite nosso site: <https://www.saobonifacio.sc.gov.br/>
licitacaoecomprassaobonifacio@gmail.com

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.

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, e findar-se no dia, com emissão de autorização de fornecimento a cada exercício financeiro para o empenhamento da despesa.

Paragrafo 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, pelos reduzidos/elementos:

“....” –

CLÁUSULA QUINTA: VALOR DA LOCAÇÃO

O valor da locação será de R\$ 66,50m3. (sessenta e seis reais e cinquenta centavos - o metrocubico) estimado um valor de R\$ 1.412,00 (hum mil quatrocentos e doze reais) mensais, pagos pela Secretaria Municipal de



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

Setor de Compras e Licitações
Avenida 29 de Dezembro, 12 - Centro, São Bonifácio/SC
Visite nosso site: <https://www.saobonifacio.sc.gov.br/>
licitacaoecomprassaobonifacio@gmail.com

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 dia(dez) do mês, na conta nº, Agência, BANCO, conta está de titularidade da LOCADORA.

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 apazado;

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

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



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

Setor de Compras e Licitações
Avenida 29 de Dezembro, 12 - Centro, São Bonifácio/SC
Visite nosso site: <https://www.saobonifacio.sc.gov.br/>
licitacaoecomprassaobonifacio@gmail.com

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.

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 na Inexigibilidade de Licitação nº 18/2024.

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, xx de xxxx de 2024.

LAURINDO PETERS
PREFEITURA DE SÃO BONIFÁCIO

LOURIVAL HAWERROTH
LOCADOR



LOCATÁRIO

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

Setor de Compras e Licitações
Avenida 29 de Dezembro, 12 - Centro, São Bonifácio/SC
Visite nosso site: <https://www.saobonifacio.sc.gov.br/>
licitacaoecomprassaobonifacio@gmail.com

**TANIA MARIA LEHMKUHL
HAWERROTH
LOCADOR**

**EDIMAR HAWERROTH
LOCADOR**

**NADIR GERVIN HAWERROTH
LOCADOR**

**NAZARENO HAWERROTH
LOCADOR**

**CIRNEI HAWERROTH
LOCADOR**

TESTEMUNHAS: 01 - _____

02 - _____