



Estado de Santa Catarina

Prefeitura Municipal de Águas Mornas

Praça José Adão Lehmkuhl, 62 – Centro – Fone/Fax: (48) 3245-7252
Cep 88.150-000 – Águas Mornas – Santa Catarina
Home Page: www.aguasmornas.sc.gov.br



PERFIL MUNICIPAL

Data de Emancipação:

19/12/1961 – Lei 790

Data de Instalação:

29/12/1961

Extensão Territorial:

360,76 Km²

Município-Mãe:

Santo Amaro da Imperatriz

Municípios Limitrofes:

Angelina, Anitápolis, Rancho Queimado, Santo Amaro da Imperatriz, São Bonifácio e São Pedro de Alcântara.

Clima:

Mesotérmico Úmido

Etnias Predominantes:

Alemã e Portuguesa

Religiões Predominantes:

Católica e Luterana

Santo Padroeiro:

Sagrado Coração de Jesus

Altitude: 70 metros**Latitude:** 27°41'59"S**Longitude:** 48°49'02"O**População:** 4.410 hab.
IBGE 2007**Temperatura:**

Média Anual: 18,3°C

Distância da Capital:

36 Km

Principais Vias de Acesso:

Rodovias BR 282 e SC 431

Região:

Grande Florianópolis

Base Econômica

Agricultura, Avicultura e Turismo

Turismo:

Colônias Alemãs
Águas Termiais

Gentílico:

Aguasmornense



CONTRATO Nº 104/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE ÁGUAS MORNAS E LÚCIA BACK PRIM, FIRMADO POR MEIO DO PROCESSO LICITATÓRIO DE INEXIGIBILIDADE n. 103/2024.

O MUNICÍPIO DE AGUAS MORNAS, pessoa jurídica de direito público, com sede administrativa na Praça José Adão Lehmkuhl, n. 62, inscrita no CNPJ 82.892.266/001-50, neste ato representada pelo Prefeito Municipal Omero Prim, brasileiro, viúvo, portador do RG 2563007, CPF 898.192.259-49 residente e domiciliado na Rua Geral Santa Cruz da Figueira, s/n, Santa Cruz da Figueira, Município de Águas Mornas/SC, doravante denominado **LOCATARIO** e **LUCIA BACK PRIM**, em união estável, inscrito no CPF sob o n. *****.284.979-****, residente e domiciliado na Avenida Ida Hahn Bach, sn, Santa Cruz da Figueira, Município de Águas Mornas, Estado de Santa Catarina doravante denominado **LOCADOR**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, nos termos da Lei Federal nº 14.133, 1º de abril de 2021, bem como do Decreto Municipal 169/2023, e suas alterações posteriores, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1 – DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação de um imóvel, medindo aproximadamente 180 m², localizada na Avenida Ida Hahn Bach, sn, Santa Cruz da Figueira, Município de Águas Mornas, com escritura pública no Tabelionato de Notas e Ofício de Protestos. registrada no livro 004, folha 019 em 04 de maio de 1989.

CLÁUSULA SEGUNDA

2- DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado pela Secretaria Municipal de Educação, para ser utilizada como sala de planejamento para professores e apoio pedagógico para estudantes da Escola Municipal Santa Cruz da Figueira.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização a LOCADORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Assessoria do Município.

CLÁUSULA TERCEIRA

3 - DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente locação é até 31 de dezembro de 2024, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após



Estado de Santa Catarina

Prefeitura Municipal de Águas Mornas

Praça José Adão Lehmkuhl, 62 – Centro – Fone/Fax: (48) 3245-7252
Cep 88.150-000 – Águas Mornas – Santa Catarina
Home Page: www.aguasmornas.sc.gov.br



PERFIL MUNICIPAL

Data de Emancipação:
19/12/1961 – Lei 790

Data de Instalação:
29/12/1961

Extensão Territorial:
360,76 Km²

Município-Mãe:
Santo Amaro da Imperatriz

Municípios Limitrofes:
Angelina, Anitápolis, Rancho Queimado, Santo Amaro da Imperatriz, São Bonifácio e São Pedro de Alcântara.

Clima:
Mesotérmico Úmido

Etnias Predominantes:
Alemã e Portuguesa

Religiões Predominantes:
Católica e Luterana

Santo Padroeiro:
Sagrado Coração de Jesus

Altitude: 70 metros

Latitude: 27°41'59"S

Longitude: 48°49'02"O

População: 4.410 hab.
IBGE 2007

Temperatura:
Média Anual: 18,3°C

Distância da Capital:
36 Km

Principais Vias de Acesso:
Rodovias BR 282 e SC 431

Região:
Grande Florianópolis

Base Econômica
Agricultura, Avicultura e Turismo

Turismo:
Colônias Alemãs
Águas Termais

Gentílico:
Aguasmornense

apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Assessoria do Município, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação, antes da data final do prazo de vigência do contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO

É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

PARÁGRAFO QUARTO

Durante a vigência do contrato, é vedado ao LOCADOR contratar cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do órgão ou entidade contratante, ou de agente público que desempenhe função na licitação ou atue como fiscal na gestão do contrato.

CLÁUSULA QUARTA

4 - DO ALUGUEL

Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel anual total em R\$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais), pagos em 06 (seis) parcelas no valor de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) mensais.

CLÁUSULA QUINTA

5 - DO PAGAMENTO

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até o quinto dia útil do mês subsequente.

PARÁGRAFO TERCEIRO

É defeso a LOCADORA exigir o pagamento antecipado do aluguel.

PARÁGRAFO QUARTO

O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta-corrente a ser informada pelo LOCADOR.

CLÁUSULA SEXTA

6 - DA FONTE DOS RECURSOS

6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da progressão orçamentária:

0401.12.361.0002.2010/3.3.90.000000 – Manutenção do Ensino Fundamental.

CLÁUSULA SÉTIMA

7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 - O LOCADOR é obrigado a:

I – disponibilizar ao LOCATÁRIO o imóvel descrito nos prazos e condições estipuladas neste contrato e cumprir sem restrições e no que couber, o disposto no art. 22, da Lei n. 8.245/91;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico e de forma livre do imóvel locado, desde que o uso seja compatível com a finalidade da locação;

III – prestar os esclarecimentos necessários sobre o prédio e assuntos a ele inerentes sempre que for solicitado pelo LOCATÁRIO;





Estado de Santa Catarina

Prefeitura Municipal de Águas Mornas

Praça José Adão Lehmkuhl, 62 – Centro – Fone/Fax: (48) 3245-7252
Cep 88.150-000 – Águas Mornas – Santa Catarina
Home Page: www.aguasmornas.sc.gov.br



PERFIL MUNICIPAL

Data de Emancipação:
19/12/1961 – Lei 790

Data de Instalação:
29/12/1961

Extensão Territorial:
360,76 Km²

Município-Mãe:
Santo Amaro da Imperatriz

Municípios Limitrofes:
Angelina, Anitápolis, Rancho Queimado, Santo Amaro da Imperatriz, São Bonifácio e São Pedro de Alcântara.

Clima:
Mesotérmico Úmido

Etnias Predominantes:
Alemã e Portuguesa

Religiões Predominantes:
Católica e Luterana

Santo Padroeiro:
Sagrado Coração de Jesus

Altitude: 70 metros

Latitude: 27°41'59"S

Longitude: 48°49'02"O

População: 4.410 hab.
IBGE 2007

Temperatura:
Média Anual: 18,3°C

Distância da Capital:
36 Km

Principais Vias de Acesso:
Rodovias BR 282 e
SC 431

Região:
Grande Florianópolis

Base Econômica
Agricultura, Avicultura
e Turismo

Turismo:
Colônias Alemãs
Águas Termais

Gentílico:
Aguasmornense



IV – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

V – fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;

VI – pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

VII – pagar os impostos e taxas relativas ao imóvel, inclusive Taxa de Vistoria de Funcionamento de Bombeiros, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

VIII – pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA OITAVA

8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1- O LOCATÁRIO é obrigado a:

I – pagar pontualmente o aluguel na forma e nas condições estipuladas, bem como arcar com acréscimos no caso de pagamento em atraso;

II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV – levar imediatamente ao conhecimento do LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

VI – entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

VII – pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

VIII – permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

IX – pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;

X – permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA NONA

9 - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1 - Com base no artigo 104 da Lei nº 14.133/21, o LOCADOR tem ciência e reconhece os direitos do LOCATÁRIO relativos ao presente contrato e à rescisão administrativa, bem como as prerrogativas abaixo elencadas:

I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurado ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;

c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.



Estado de Santa Catarina

Prefeitura Municipal de Águas Mornas

Praça José Adão Lehmkuhl, 62 – Centro – Fone/Fax: (48) 3245-7252
Cep 88.150-000 – Águas Mornas – Santa Catarina
Home Page: www.aguasmornas.sc.gov.br



PERFIL MUNICIPAL

Data de Emancipação:
19/12/1961 – Lei 790

Data de Instalação:
29/12/1961

Extensão Territorial:
360,76 Km²

Município-Mãe:
Santo Amaro da Imperatriz

Municípios Limitrofes:
Angelina, Anitápolis, Rancho Queimado, Santo Amaro da Imperatriz, São Bonifácio e São Pedro de Alcântara.

Clima:
Mesotérmico Úmido

Etnias Predominantes:
Alemã e Portuguesa

Religiões Predominantes:
Católica e Luterana

Santo Padroeiro:
Sagrado Coração de Jesus

Altitude: 70 metros

Latitude: 27°41'59"S

Longitude: 48°49'02"O

População: 4.410 hab.
IBGE 2007

Temperatura:
Média Anual: 18,3°C

Distância da Capital:
36 Km

Principais Vias de Acesso:
Rodovias BR 282 e
SC 431

Região:
Grande Florianópolis

Base Econômica
Agricultura, Avicultura
e Turismo

Turismo:
Colônias Alemãs
Águas Termas

Gentílico:
Aguasmornense

PARÁGRAFO ÚNICO

Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas “b” e “c” desta cláusula, sem que haja culpa da LOCADORA, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA

10- DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

10.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I - por mútuo acordo entre as partes;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

IV - em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

PARÁGRAFO ÚNICO

Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11 – DAS BENFEITORIAS

11.1 - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expreso consentimento do LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos aluguéis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expreso consentimento por escrito da LOCADORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO

O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13- DA PUBLICIDADE

13.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar a publicação do extrato deste Contrato e de seus eventuais aditivos, no sítio oficial da internet, e demais sites oficiais que se fizerem necessários





Estado de Santa Catarina

Prefeitura Municipal de Águas Mornas

Praça José Adão Lehmkuhl, 62 – Centro – Fone/Fax: (48) 3245-7252
Cep 88.150-000 – Águas Mornas – Santa Catarina
Home Page: www.aguasmornas.sc.gov.br



PERFIL MUNICIPAL

Data de Emancipação:
19/12/1961 – Lei 790

Data de Instalação:
29/12/1961

Extensão Territorial:
360,76 Km²

Município-Mãe:
Santo Amaro da Imperatriz

Municípios Limitrofes:
Angelina, Anitápolis, Rancho Queimado, Santo Amaro da Imperatriz, São Bonifácio e São Pedro de Alcântara.

Clima:
Mesotérmico Úmido

Etnias Predominantes:
Alemã e Portuguesa

Religiões Predominantes:
Católica e Luterana

Santo Padroeiro:
Sagrado Coração de Jesus

Altitude: 70 metros

Latitude: 27°41'59"S

Longitude: 48°49'02"O

População: 4.410 hab.
IBGE 2007

Temperatura:
Média Anual: 18,3°C

Distância da Capital:
36 Km

Principais Vias de Acesso:
Rodovias BR 282 e SC 431

Região:
Grande Florianópolis

Base Econômica
Agricultura, Avicultura e Turismo

Turismo:
Colônias Alemãs
Águas Termais

Gentílico:
Aguasmornense

observando sempre os princípios da legalidade, transparência e publicidade, como também o art. 94, da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14. DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

14.1. O LOCADOR deverá observar para que durante toda a vigência do contrato, seja mantida a compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação, conforme a Lei n. 14.133 e alterações posteriores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

15 – DA ALTERAÇÃO E REAJUSTE

15.1 – Este instrumento poderá ser alterado na ocorrência dos fatos estipulados no artigo 124, da Lei n. 14.133/21, sendo que toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo, após prévia manifestação da Assessoria Jurídica.

15.2. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, em 01/03/2024

15.3. Após o interregno de 1 (um) ano, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice INPC, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

15.4. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de 1 (um) ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

16 – DO FORO

16.1 - Fica estabelecido o Foro de Santo Amaro da Imperatriz, Estado de Santa Catarina, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Águas Mornas, 18 de julho de 2024.

MUNICÍPIO DE ÁGUAS MORNAS
LOCATÁRIO

LUCIA BACK PRIM
LOCADOR

TESTEMUNHAS

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

