PERFIL MUNICIPAL

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

Data de Instalação:
29/12/1961

Extensão Territorial:
326,660 km²

Município-Mãe:
Santo Amaro da Imperatriz

Municípios Limítrofes:
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: 6.743 hab.
IBGE 2022

Temperatura:
Média Anual: 18,3° C

Distância da Capital:
36 Km

Principais Vias de Acesso:
Rodovias BR 282 e SC 435

Região:
Grande Florianópolis

Base Econômica:
Agricultura, Avicultura e Turismo

Turismo:
Colônias Alemãs
Águas Termais

Gentílico:
Aguasmornense



CONTRATO Nº 45/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICIPIO DE ÁGUAS MORNAS E JOCHEM INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, FIRMADO POR MEIO DO PROCESSO LICITATÓRIO DE INEXIGIBILIDADE n. 100/2025.

O MUNICIPIO DE ÁGUAS 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 Pedro Francisco Garcia, brasileiro, casado, portador do CPF ***.982.539-**, residente e domiciliado na Rua Prefeito Germano José Steinbach, 1191, Vargem Grande, Município de Águas Mornas/SC, doravante denominado **LOCATÁRIO** e Jochem Incorporadora e Construtora Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 23.846.622/0001-30, com sede em à Rua João Pereira D´Avila , nº 70, Bairro Centro no 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 imóvel, medindo aproximadamente 158,80 m², localizado na Rua João Pereira Dávila, nº 70, Centro, Município de Águas Mornas, para realização de atividades e atendimento das Secretarias Municipais de Saúde; Agricultura, Indústria e Comércio; Esportes, Cultura e Turismo, pelo prazo de 12 (doze) meses, conforme especificações constantes no Termo de Referência.

CLÁSULA SEGUNDA

2- DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para realização de atividades e atendimento das Secretarias Municipais de Saúde; Agricultura, Indústria e Comércio; Esportes, Cultura e Turismo.

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 ao LOCADOR.

PERFIL MUNICIPAL

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

Data de Instalação:
29/12/1961

Extensão Territorial:
326,660 km²

Município-Mãe:
Santo Amaro da Imperatriz

Municípios Limítrofes:
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: 6.743 hab.
IBGE 2022

Temperatura:
Média Anual: 18,3° C

Distância da Capital:
36 Km

Principais Vias de Acesso:
Rodovias BR 282 e SC 435

Região:
Grande Florianópolis

Base Econômica:
Agricultura, Avicultura e Turismo

Turismo:
Colônias Alemãs
Águas Termais

Gentílico:
Aguasmornense



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

CLÁSULA TERCEIRA

3 - DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, 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, conforme Art. 107 da Lei Federal n. 14.133/2021, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após 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$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), pagos em 12 (doze) parcelas no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil) reais mensais.

CLÁUSULA QUINTA

5 - DO PAGAMENTO

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência em até 30 dias no mês subsequente.

PERFIL MUNICIPAL

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

Data de Instalação:
29/12/1961

Extensão Territorial:
326,660 km²

Município-Mãe:
Santo Amaro da Imperatriz

Municípios Limítrofes:
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: 6.743 hab.
IBGE 2022

Temperatura:
Média Anual: 18,3° C

Distância da Capital:
36 Km

Principais Vias de Acesso:
Rodovias BR 282 e SC 435

Região:
Grande Florianópolis

Base Econômica:
Agricultura, Avicultura e Turismo

Turismo:
Colônias Alemãs
Águas Termais

Gentílico:
Aguasmornense



PARÁGRAFO TERCEIRO
O pagamento será realizado através de boleto ou transferência bancária (TED, DOC, depósito ou PIX) em conta corrente de titularidade do LOCADOR.

CLÁUSULA SEXTA

6 - DA FONTE DOS RECURSOS

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

0501.10.301.0004.2025 – Manutenção das Ações de Atenção Básica
0503.08.244.0005.2036 – Manutenção do FMAS
1201.23.695.0007.2052 – Apoio a Ações Voltadas para o Turismo
1301.20.606.0007.2049 – Assistência aos Pequenos Produtores Rurais

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;
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 LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

PERFIL MUNICIPAL

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

Data de Instalação:
29/12/1961

Extensão Territorial:
326,660 km²

Município-Mãe:
Santo Amaro da Imperatriz

Municípios Limítrofes:
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: 6.743 hab.
IBGE 2022

Temperatura:
Média Anual: 18,3° C

Distância da Capital:
36 Km

Principais Vias de Acesso:
Rodovias BR 282 e SC 435

Região:
Grande Florianópolis

Base Econômica:
Agricultura, Avicultura e Turismo

Turismo:
Colônias Alemãs
Águas Termais

Gentílico:
Aguasmornense



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 do finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada a 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.

PARÁGRAFO ÚNICO
Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas “b” e “c” desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, 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;

PERFIL MUNICIPAL

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

Data de Instalação:
29/12/1961

Extensão Territorial:
326,660 km²

Município-Mãe:
Santo Amaro da Imperatriz

Municípios Limítrofes:
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: 6.743 hab.
IBGE 2022

Temperatura:
Média Anual: 18,3° C

Distância da Capital:
36 Km

Principais Vias de Acesso:
Rodovias BR 282 e SC 435

Região:
Grande Florianópolis

Base Econômica:
Agricultura, Avicultura e Turismo

Turismo:
Colônias Alemãs
Águas Termais

Gentílico:
Aguasmornense



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 expresso 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 expresso consentimento por escrito do LOCADOR.

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

PERFIL MUNICIPAL

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

Data de Instalação:
29/12/1961

Extensão Territorial:
326,660 km²

Município-Mãe:
Santo Amaro da Imperatriz

Municípios Limítrofes:
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: 6.743 hab.
IBGE 2022

Temperatura:
Média Anual: 18,3° C

Distância da Capital:
36 Km

Principais Vias de Acesso:
Rodovias BR 282 e SC 435

Região:
Grande Florianópolis

Base Econômica:
Agricultura, Avicultura e Turismo

Turismo:
Colônias Alemãs
Águas Termais

Gentílico:
Aguasmornense



fizerem necessários 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 irreajustáveis no prazo de um ano contado da data de assinatura do contrato.
15.3. Após o interregno de 1 (um) ano, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice INPC/IGP-M, 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 contratos, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Águas Mornas, 05 de junho de 2025.

MUNICIPIO DE ÁGUAS MORNAS LOCATÁRIO	JOCHEM INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA. LOCADOR

TESTEMUNHAS

Nome: **CPF:**	**Nome:** **CPF:**