



ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DE ALCÂNTARA

CNPJ: 01.613.101/0001-09

Praça Leopoldo Francisco Kretzer, 01, Centro, CEP: 88125-000

Fone: 48-32770122 – Secretária Eletrônica: 6 – Ramal: 1922

[www.pmspa.sc.gov.br](http://www.pmspa.sc.gov.br)

[licitacoes@pmspa.sc.gov.br](mailto:licitacoes@pmspa.sc.gov.br)

1

## CONTRATO Nº 44/2024 INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 37/2024

**CONTRATO QUE ENTRE SI FAZEM O  
MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DE  
ALCÂNTARA E O SR. JOSÉ NILTON  
STAHELIN.**

O **MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DE ALCÂNTARA**, com sede administrativa na Praça Leopoldo Francisco Kretzer, 01, Centro, CEP 88.125-000, inscrita no CNPJ sob o nº 01.613.101/0001-09, neste ato representado por seu Prefeito Municipal Sr. **CHARLES DA CUNHA**, doravante denominado simplesmente **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO**, e de outro lado o Sr. **JOSÉ NILTON STAHELIN**, pessoa física, inscrita no CPF sob nº: 603.960.758-00, com endereço na Rua Nossa Senhora de Fátima, nº 2763, Boa Parada, São Pedro de Alcântara/SC, CEP 88.125-000 doravante denominado **CONTRATADA/LOCADOR**, tendo em vista o que consta no processo **Inexigibilidade de Licitação nº 37/2024** e em observância e na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### **JUSTIFICATIVA**

Nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/21, é inexigível a licitação para alugar o imóvel para a Prefeitura Municipal de São Pedro de Alcântara/SC, do Sr. **JOSÉ NILTON STAHELIN**, uma vez que o imóvel proposto foi aquele considerado o mais apropriado dado a finalidade, enquadrando-se portanto, assim, nos preceitos do artigo supramencionado.

### **1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO:**

**1.1.** Um galpão de alvenaria com 675m<sup>2</sup> na área urbana do Município de São Pedro de Alcântara, e 4.000m<sup>2</sup> de área aberta, localizada em piso térreo na Rua Nossa Senhora de Fátima, nº 2763, Boa Parada – São Pedro de Alcântara, matrícula sob nº 19.647 do Registro de Imóveis da Comarca de São José, Inscrição Imobiliária sob nº 01.02.012.0342.003, de propriedade de José Nilton Stahelin, para abrigar as instalações do Setor de Patrimônio e Garagem.

### **2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES:**

**2.1.** O **LOCADOR** obriga-se a:

**2.1.1.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

**2.1.2.** Fornecer, quando solicitado, declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum





impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

**2.1.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

**2.1.4.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

**2.1.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

**2.1.6.** Realizar, junto com o **LOCATÁRIO**, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar em Termo, parte integrante do processo, os eventuais defeitos existentes;

**2.1.7.** Responder pelos danos ao patrimônio do **LOCATÁRIO** decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

**2.1.8.** Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

**2.1.9.** Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

**2.1.10.** Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

**2.1.11.** Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

**2.1.12.** Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

- obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

- pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

- obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

- indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

- instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

- despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

- constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

**2.1.13.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

**2.1.14.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

**2.1.15.** Notificar o **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

**2.1.16.** Exibir ao **LOCATÁRIO**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

**2.1.17.** Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

**2.1.18.** Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**2.2.** O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

**2.2.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

**2.2.2.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

**2.2.3.** Realizar, junto com o **LOCADOR** a **vistoria do imóvel**, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar em Termo





parte integrante do processo, os eventuais defeitos existentes;

**2.2.4.** Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

**2.2.5.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pela Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

**2.2.6.** Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**2.2.7.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

**2.2.8.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**2.2.9.** Não modificar de forma permanente área externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;

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

**2.2.11.** Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao **LOCATÁRIO**;

**2.2.12.** Pagar ou isentar quanto as despesas de telefone, energia elétrica, IPTU, água e esgoto;

**2.2.13.** Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição conforme artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E DAS FORMAS DE PAGAMENTOS:**

**3.1.** O **MUNICÍPIO** pagará ao **LOCADOR** o aluguel mensal no valor de **R\$ 5.077,88** (Cinco mil e setenta e sete reais e oitenta e oito centavos), perfazendo o valor global de **R\$ 60.934,56** (Sessenta mil novecentos e trinta e quatro reais e cinquenta e seis centavos).

**3.2.** O pagamento será efetuado em até 15 (quinze) dias úteis, contados da entrada da **NOTA FISCAL/FATURA**, sendo conferido pelo Setor Responsável do Município que efetivou o pedido. Após este processo, será feito o envio da documentação para o Setor de Contabilidade e Tesouraria, que procederá o pagamento.

**3.3.** Somente será efetivado **O PAGAMENTO** mediante apresentação da **NOTA FISCAL/FATURA**, que deverá ser emitida em nome do Município de São Pedro de Alcântara, devendo constar:

**3.3.1.** CNPJ da empresa e do Município;

**3.3.2.** Número da licitação;

**3.3.3.** Número do contrato;

**3.3.4.** Menção ao recolhimento conforme IN 1234 ou aquele aquela vier a substituí-la

**3.3.5.** Relatório dos **ITENS** entregues e\ou dos **SERVIÇOS** prestado, assinado pelo servidor designado como responsável

**3.4.** O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada





pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

**3.5.** No ato da liquidação da despesa, oriunda deste contrato, o **MUNICÍPIO**, pelo seu serviço de contabilidade, comunicará aos órgãos incumbidos da arrecadação e fiscalização de tributos da União e do Estado, as características e os valores pagos ao **LOCADOR**.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO:**

**4.1.** O prazo do presente Contrato será de 12 meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a **RETROAGINDO** a data de 01/01/2024 até 01/01/2025.

**4.2.** Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura deste Contrato de Locação de imóvel por ambas as partes.

**4.3.** O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

**4.4.** A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo **LOCATÁRIO** de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do **LOCADOR**, mediante assinatura do termo aditivo.

**4.5.** Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de **90 (noventa)** dias) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

#### **5. CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE CONTRATUAL:**

**5.1.** Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – **IBGE** (sugestão), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

**5.2.** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o **LOCADOR** aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

**5.3.** Caso o **LOCADOR** não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

**5.4.** O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.

#### **6. CLÁUSULA SEXTA – DESPESAS E RECURSOS:**

**6.1.** A despesa deste contrato correrá por conta do orçamento fiscal vigente, com a seguinte classificação:

RECEITA	
Percentual Municipal	%
Percentual Estadual	%





Percentual Federal

%

COMPLEMENTO

Desp.	Unid. Orça.	Projeto/Ativid.	Elemento despesa	Valo Previsto

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:**

7.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

7.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do **LOCADOR**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do **LOCATÁRIO** ou de seus agentes e prepostos.

7.1.2. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

7.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

7.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

7.2. O **LOCADOR** poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## **8. CLÁUSULA OITAVA – DAS SANÇÕES À CONTRATADA:**

8.1. Pelo atraso e/ou inexecução total ou parcial deste contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste contrato, sujeitará o **LOCADOR**, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021, as seguintes sanções:

8.1.1. Pelo atraso injustificado na entrega do objeto ou, após seu início, paralisação imotivada, inferior a 10 (dez) dias, de multa de 1,00% (um por cento) sobre o valor atualizado deste contrato.

8.1.2. Pelo atraso injustificado na entrega do objeto ou, após seu início, paralisação imotivada,





superior a 30 (trinta) dias, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado deste contrato, além de ser este atraso entendido como recusa à execução do contrato e permitir a sua rescisão;

**8.2.** Além da imposição das multas acima, o **LOCADOR**, pelas infrações descritas no *caput* desta cláusula, poderá sofrer a imposição de:

**8.2.1.** Advertência escrita em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave.

**8.2.2.** Suspensão temporária de participação em licitações e impedimento de contratar com o **MUNICÍPIO**, por um prazo de até 02 (dois) anos, aplicada pelo Prefeito Municipal.

**8.2.3.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com o **MUNICÍPIO** enquanto perdurarem os motivos determinantes da sanção ou até que seja requerida a reabilitação ao Prefeito Municipal, a qual será concedida sempre que o **LOCADOR** ressarcir o **MUNICÍPIO** pelos prejuízos resultantes da infração e após decorrido o prazo de 02 (dois) anos, facultada a defesa do **LOCADOR** no processo licitatório no prazo de 10 (dez) dias da abertura do visto.

**8.3.** A imposição das sanções acima descritas não impede que o **MUNICÍPIO** rescinda unilateralmente este contrato e aplique outras sanções previstas na Lei n.º 14.133/21.

**8.4.** A multa, aplicada após regular processo administrativo, será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pelo **MUNICÍPIO**, ou na ausência destes, cobrada judicialmente.

**8.4.1.** Da aplicação de qualquer multa, será o **LOCADOR** intimado a efetuar o recolhimento aos cofres municipais no prazo de 10 (dez) dias úteis.

**8.5.** Ante a imposição de quaisquer sanções ao **LOCADOR**, ser-lhe-á conferido o direito de defesa prévia.

**8.6.** Nenhum pagamento será efetuado ao **LOCADOR** se esta deixar de recolher qualquer multa que lhe for imposta, dentro do prazo previsto.

## **9. CLÁUSULA NONA – DAS PRERROGATIVAS DO MUNICÍPIO:**

**9.1.** Além da prerrogativa que lhe é atribuída pela Lei n.º 14.133/2021, o **MUNICÍPIO**, em relação a este contrato, são conferidas os direitos de:

**9.1.1.** Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades do interesse público, respeitados os direitos do **LOCADOR**.

**9.1.2.** Rescindi-lo, unilateralmente, nos casos enumerados por lei.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS:**

**10.1.** Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao **LOCADOR** a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste, com as devidas justificativas:

**10.1.1.** Quando necessário à modificação do regime de execução do seu objeto, em face da verificação técnica da inaplicabilidade dos termos contratuais originais.

**10.1.2.** Pela imposição de quaisquer tributos ou encargos legais criados posteriormente e que onerem sobremaneira a execução do objeto, bem como a superveniência de disposições legais, quando ocorridas após a data de apresentação da proposta, de comprovada repercussão nos preços contratados.

**10.1.3.** As partes, quando conveniente, ocorrendo quaisquer das situações descritas no item





supra, poderão, por mútuo acordo, revisar este contrato para mais ou para menos, conforme o caso e a conveniência do Interesse Público.

**10.2-** Respeitados os direitos e prerrogativas do **MUNICÍPIO**, de alterações unilaterais para melhor adequação às finalidades do interesse público.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO CONTRATUAL:**

**11.1.** O **LOCATÁRIO**, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

**11.1.1.** A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao **LOCATÁRIO**, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

**11.2.** Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

**11.3.** Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o **LOCATÁRIO** poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

**11.4.** O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao **LOCADOR**, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

**11.5.** Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

**11.6.** O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

**11.6.1.** Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

**11.6.2.** Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

**11.6.3.** Indenizações e multas.

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DECLARAÇÃO DE NULIDADE DO CONTRATO:**

**12.1.** A declaração de nulidade deste contrato opera retroativamente, impedindo os efeitos jurídicos que este, ordinariamente, deveria produzir, além de desconstituir os já produzidos.

**12.2.** A nulidade não exonera o **MUNICÍPIO** do dever de indenizar o **LOCADOR** pelo que está houver executado até a data em que ela for declarada, e por outros prejuízos, regularmente comprovados, contanto que não lhe sejam imputáveis, cabendo o **MUNICÍPIO** promover a responsabilidade de quem deu causa à nulidade.

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS:**

**13.1.** Dos atos decorrentes deste contrato, praticados pelo **MUNICÍPIO** ou pelo **LOCADOR**, caberão os recursos previstos no art. 165 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.





**13.2.** Os julgamentos dar-se-ão também em conformidade com os preceitos estatuídos na Lei nº 14.133/2021.

**14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO:**

**14.1.** As partes elegem o foro da Comarca de São José/SC para dirimir quaisquer questões atinentes a este contrato, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

**15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**15.1.** Este contrato está vinculado a todas as normas insculpidas no Edital de Inexigibilidade nº 37/2024

**15.2.** Aplicam-se à execução deste contrato e aos casos omissos, as normas da Lei nº 14.133/2021, os preceitos de direito público, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

Assim acordadas e ajustadas, **MUNICÍPIO** e **LOCADOR** assinam este instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas presenciais.

São Pedro de Alcântara, 08 de março de 2024.

---

CONTRATANTE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DE ALCÂNTARA  
**CHARLES DA CUNHA**  
*Prefeito Municipal*

---

CONTRATADO  
**JOSÉ NILTON STAHELIN**

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

