



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ  
GERÊNCIA DE FINANÇAS  
NÚCLEO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

**MINUTA CONTRATO N.º 159/2026**

**CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E A SOCIEDADE CARITATIVA E HUMANITÁRIA - QUADRO DE NAVIRAÍ-MS (SELETA) PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA JÚLIO SOARES DE SOUZA FILHO, Nº 568, JARDIM VALE ENCANTADO, PARA USOS DISTINTOS PELAS GERÊNCIAS DE ADMINISTRAÇÃO, EDUCAÇÃO E CULTURA E ASSISTÊNCIA SOCIAL, DO MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ/MS.**

**I – PARTES:**

O **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede administrativa na Praça Prefeito Euclides Antônio Fabris, nº 343, Centro, Naviraí/MS, CEP 79.947-001, inscrito no CNPJ sob o nº 13.629.987/0001-50, neste ato representado por **Maria Telma de Oliveira Minari**, Gerente de Assistência Social e Ordenadora de Despesas, conforme Decreto nº 002/2025, brasileiro, portador do CPF/MF nº 183.\*\*\*.\*\*\*-23, residente e domiciliada em Naviraí/MS, doravante denominado **LOCATÁRIO**.

E, de outro lado, a **SOCIEDADE CARITATIVA E HUMANITÁRIA - QUADRO DE NAVIRAÍ-MS**, inscrita no CNPJ sob o nº **03.904.174/0001-77**, com sede na Rua Júlio Soares de Souza Filho, nº 568, Centro, CEP 79.947-134, Naviraí/MS, neste ato representado por **Wilson Soares dos Reis**, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado em Naviraí/MS, portador do CPF/MF nº 337.\*\*\*.\*\*\*-91 e Cédula de Identidade RG 22.\*\*\*2 SSP/MS, doravante denominada **LOCADORA**

**II – DA AUTORIZAÇÃO DA LICITAÇÃO:**

O presente Contrato é celebrado em decorrência da autorização do Sr. **Rodrigo Massuo Sacuno**, Prefeito, exarada em despacho constante do **Processo Licitatório n.º 046/2026** gerado pela **Inexigibilidade de Licitação n.º 026/2026** que faz parte integrante e complementar deste **Contrato n.º 159/2026**, como se nele estivesse contido.

**III – FUNDAMENTO LEGAL:**

O presente Contrato é regido pelas cláusulas e condições nele contidas, pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, em especial o seu **artigo 74, inciso V**, e demais normas legais pertinentes.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**GERÊNCIA DE FINANÇAS**  
**NÚCLEO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**  
**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E ESPECIFICAÇÕES**

**1.1** Constitui objeto do presente contrato a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO NA RUA JÚLIO SOARES DE SOUZA FILHO, Nº 568, JARDIM VALE ENCANTADO, PARA USOS DISTINTOS PELAS GERÊNCIAS DE ADMINISTRAÇÃO, EDUCAÇÃO E CULTURA E ASSISTÊNCIA SOCIAL, DO MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ/MS**, conforme condições e estabelecidas neste instrumento e no Termo de Referência, que passa a integrá-lo independentemente de transcrição

**1.2** A contratação decorre de inviabilidade de competição, nos termos do **art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021**, conforme motivação e documentos constantes do processo administrativo.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

**2.1** Além das obrigações resultantes da observância da Lei Federal n.º 14.133/2021, são obrigações da **LOCADORA**:

**I** - O Locador obriga-se a dar posse e garantir o uso pela locatária, do objeto do presente contrato pelo prazo nele estipulado, não lhe criando quaisquer embaraços.

**II** - Caberá ao locador realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente à ocupação, sem custos para a Administração Municipal, com a finalidade de o imóvel estar em estado de servir ao uso a que se destina.

**III** - A **LOCADORA** deverá atender todas as reclamações por parte da **LOCATÁRIA**, de imediato, considerando como prioridade sua satisfação.

**IV** - Caberá à **LOCADORA** o pagamento de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano e demais taxas e/ou impostos que recaírem sobre o imóvel ficando a **LOCATÁRIO** responsável pelas despesas correspondentes ao consumo de água e energia, que recaírem sobre o imóvel, consumida durante o período de vigência da referida locação.

**V** - Prestar os esclarecimentos solicitados, atendendo às reclamações formuladas e às determinações da fiscalização.

**VI** - Apresentar documentação fiscal idônea e manter regularidade fiscal/trabalhista exigível para fins de pagamento.

**2.2** Além das obrigações resultantes da observância da Lei Federal n.º 14.133/2021, são obrigações do **LOCATÁRIO**:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**GERÊNCIA DE FINANÇAS**  
**NÚCLEO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

- I - Efetuar o pagamento devido, na forma e prazos pactuados, após o recebimento definitivo e liquidação.
- II – Acompanhar e fiscalizar a execução contratual, registrando ocorrências e determinando providências;
- III – Notificar, formal e tempestivamente, a CONTRATADA sobre irregularidades observadas;
- IV – Aplicar sanções administrativas contratuais, quando cabíveis, assegurados contraditório e ampla defesa;
- V – Fornecer as informações necessárias para execução e indicar os locais de instalação, conforme demanda.
- VI - Desenvolver as ações tendentes a consecução do objetivo em suas instalações, manter a parte física em perfeito estado de conservação e zelar pela boa aparência do imóvel.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DAS BENFEITORIAS**

**3.1** Respeitadas às condições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizado o **LOCATÁRIO** fazer no imóvel locado as alterações e benfeitorias necessárias e/ou convenientes, mediante autorização expressa da **LOCADORA**, podendo os valores das alterações e benfeitorias ser negociados entre as partes, devendo ser descontado, no valor do aluguel.

**3.2** Encerrada a locação, o **LOCATÁRIO** indenizará A **LOCADORA** no montante equivalente a 01 (um) aluguel mensal para custear a reposição do imóvel ao estado registrado no Laudo de Vistoria Inicial. A necessidade dos reparos será atestada em Termo de Vistoria de Saída, lavrado conjuntamente pelas partes. Fica ressalvado à **LOCADOR** o direito de pleitear indenização suplementar caso fiquem demonstrados danos estruturais ou avarias que excedam o desgaste do uso normal e cujo valor supere a indenização ora fixada.

**CLÁUSULA QUARTA – DO CUMPRIMENTO DA LEI MUNICIPAL N. 2.644/2025**

**4.1 A LOCADORA**, nos termos da Lei Municipal n. 2.644/2025, obriga-se a contratar e manter, às suas expensas, seguro contra sinistros do imóvel objeto deste contrato, sendo expressamente vedada a transferência da responsabilidade financeira pela contratação ou o pagamento do prêmio ao Município, devendo a comprovação da contratação ocorrer mediante a apresentação da respectiva apólice no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da assinatura deste instrumento



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ  
GERÊNCIA DE FINANÇAS  
NÚCLEO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

**4.2** O seguro deverá ser contratado em nome do proprietário do imóvel e terá como beneficiário preferencial o Município de Naviraí/MS, devendo a apólice contemplar, no mínimo, a cobertura de seguro patrimonial predial contra incêndio, explosão, queda de raio, desabamento, alagamento, vendaval, danos elétricos e demais eventos previstos como sinistro em apólices padrão.

**4.3** O seguro deverá permanecer vigente durante toda a execução contratual para garantir a proteção do patrimônio público e do interesse coletivo. Caso a apólice seja contratada por prazo inferior ao da vigência do contrato, A **LOCADORA** deverá promover renovações ou prorrogações sucessivas, comprovando-as perante a Administração, de forma a garantir a cobertura ininterrupta até o encerramento da relação contratual..

**4.4** O descumprimento da obrigação de contratar, manter ou renovar seguro caracteriza inadimplemento contratual, sujeitando A **LOCADORA** às penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021. A ausência da contratação ou manutenção do seguro impedirá a celebração de termos aditivos de prorrogação ou a renovação da locação com o Município, conforme determinado pelo Art. 5º da Lei Municipal nº 2.644/2025.

**CLÁUSULA QUINTA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL**

**5.1** O imóvel, objeto deste CONTRATO, destina-se exclusivamente para atender as **Gerência de Administração, Gerência de Educação e Gerência de Assistência Social**, que será utilizado para abrigar o Arquivo do Núcleo de Recursos Humanos, o desenvolvimento das atividades da sala de informática da Rede Municipal de Ensino e para implantação e execução do Programa de Inclusão Socioproductiva.

**5.1.1 A LOCADORA DEVERÁ ENTREGAR AO LOCATÁRIO** o imóvel alugado, com suas pertencas em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do Contrato, reparando todo e qualquer dano ou deterioração das estruturas físicas do imóvel, bem como responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação.

**Paragrafo único:** Em caso de não cumprimento, o **LOCATÁRIO** poderá, após Notificação Extrajudicial, efetuar a redução proporcional do aluguel para suprir os gastos decorrentes da execução dos reparos necessários, mediante contraprestação das notas fiscais ou recibos dos referidos serviços.

**5.2** É facultada à ADMINISTRAÇÃO (**LOCATÁRIA**) a realização de benfeitorias, obras de ampliação ou adaptações no imóvel que se mostrem necessárias ao atendimento da finalidade pública e à adequação do serviço, mediante prévia comunicação e anuência por escrito da **LOCADORA**.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**GERÊNCIA DE FINANÇAS**  
**NÚCLEO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

**5.2.1** As benfeitorias necessárias realizadas pela ADMINISTRAÇÃO, bem como as úteis que tenham sido autorizadas, serão indenizadas pela **LOCADORA** ao final do contrato, ou compensadas no valor dos aluguéis mensais, mediante termo aditivo e comprovação de custos, nos termos do art.35 da Lei nº 8.245/1991 e do princípio do equilíbrio econômico-financeiro (Art. 124, II, "d", da Lei nº 14.133/2021).

**5.3** A extinção desta contratação poderá se dar nos termos do artigo 137 e do artigo 138 da Lei Federal N.º 14.133 de 01 de abril de 2021.

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

**5.4** A locadora poderá inspecionar o imóvel sempre que julgar necessário, mediante comunicação por escrito ao locatário.

**CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**6.1** Conforme pesquisa no mercado imobiliário do município de Naviraí-MS, realizado pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, ficou constatado que o **valor mensal** do aluguel para a referida locação equivale a **R\$ 3.333,34 (três mil trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos)** pelo período de **12 (doze) meses**, perfazendo o **valor total de R\$ 40.000,08 (quarenta mil reais e oito centavos)**.

**6.2** No valor pactuado estão inclusos todos os tributos e, ou encargos sociais, resultantes da operação adjudicatória concluída, inclusive outras despesas.

**6.3** O pagamento será efetuado em até **30 (trinta) dias**, a contar da entrega do Recibo de aluguel do respectivo mês, atestado pelo representante da administração, e será depositado na conta-corrente da **LOCADORA**, junto à agência bancária indicado pelo mesmo.

**6.4 A LOCADORA** deverá encaminhar junto a Fatura/Recibo, informando a Agência Bancária e o número da Conta a ser depositado o pagamento.

**6.5** Em caso de devolução da Nota Fiscal para correção, o prazo para pagamento passará a fluir após a sua reapresentação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**GERÊNCIA DE FINANÇAS**  
**NÚCLEO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

**6.6** O pagamento só será efetuado após a comprovação pela contratada de que se encontra em dia com suas obrigações para com o sistema de seguridade social, mediante apresentação das Certidões:

**6.6.1** Certidão Conjunta Negativa ou Certidão Conjunta Positiva com Efeito de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da **União**, abrangendo às Contribuições Sociais, de acordo com a Portaria MF 358, de 05 de setembro de 2014.

**6.6.2** Certidão Negativa de Débitos ou Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos de Tributos **Estaduais**;

**6.6.3** Certidão Negativa de Débitos ou Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débito **Municipal** da sede do licitante.

**6.6.4** Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (**FGTS**) quando a **LOCADORA** for cadastrado no **CEI**;

**6.6.5** Certidão Negativa de Débitos ou Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos **Trabalhistas** – CNDT.

**Parágrafo único:** Nenhum pagamento será efetuado ao fornecedor enquanto pendente de liquidação de qualquer obrigação técnica, civil, trabalhista e fiscal. Esse fato não será gerador de direito a reajustamento de preços ou a atualização monetária.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO E DO REAJUSTE**

**7.1** O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início a partir da publicação no PNCP (Portal Nacional de Compras Públicas), podendo ser prorrogado, desde que haja autorização da autoridade competente, demonstração de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração e concordância da Contratada.

**7.2** Caso ocorra à variação nos preços, a contratada deverá solicitar formalmente a Administração Municipal, devidamente acompanhada de documentos que comprovem a procedência do pedido.

**7.3** Em caso de redução nos preços do metro quadrado, que diverge o laudo de avaliação do imóvel, a contratada fica obrigada a repassar ao município o mesmo percentual de desconto.

**7.4** As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante a celebração do termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ  
GERÊNCIA DE FINANÇAS  
NÚCLEO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de um mês (art. 132, da Lei 14.133/2021).

**7.5** Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados, com data-base vinculada à data do orçamento estimado, mediante a aplicação, pelo contratante, do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

**7.6** Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

**7.7** Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s), ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação em vigor.

**7.8** Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para o reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

**7.9** O reajuste de que trata a seção 7.5 será realizado por apostilamento (art. 136, inciso I, da Lei 14.133/2021).

**CLÁUSULA OITAVA – RECURSO ORÇAMENTÁRIO**

**8.1** As despesas decorrentes da execução do objeto da presente licitação correrão a cargo das seguintes dotações orçamentárias:

**FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – DOTAÇÃO:  
11.001.08.122.0402.2.122.3.3.90.39.00.00 (R029 F1500)**

**CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES**

**9.1** Nos termos do artigo 162 da Lei Federal N.º 14.133/2021, fica estipulado o percentual de **0,5% (meio por cento)** sobre o valor inadimplido, a título de multa de mora, por dia de atraso injustificado no fornecimento do objeto deste pregão, até o limite de **10% (dez por cento)** do valor empenhado.

**9.2** Em caso de inexecução total ou parcial do pactuado, em razão do descumprimento de qualquer das condições avençadas, a contratada ficará sujeita às seguintes penalidades nos termos do artigo 163 da Lei Federal N.º 14.133/2021:

**I** – advertência;

**II** – multa (que deve variar entre 0,5% até 30% do valor do contrato licitado);

**III** - Impedimento de licitar e contratar;

**IV** – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**GERÊNCIA DE FINANÇAS**  
**NÚCLEO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

**9.3** A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato, a não apresentação da documentação exigida para a contratação ou o retardamento da execução de seu objeto sujeitará o licitante às penalidades previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da reparação dos danos causados à Administração.

**9.4** As penalidades somente poderão ser relevadas ou atenuadas pela autoridade competente, aplicando-se o princípio da proporcionalidade, em razão de circunstâncias devidamente justificadas e comprovadas, desde que a defesa seja formulada por escrito no prazo de **15 (quinze) dias úteis**, contados da data de sua intimação.

**9.5** As multas aplicadas deverão ser recolhidas no prazo de **15 (quinze) dias úteis** a contar da notificação. Caso contrário, seu valor será descontado dos pagamentos devidos pela Administração ou, na impossibilidade, cobrado judicialmente.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**10.1** A extinção/rescisão contratual poderá ser determinada por ato unilateral e escrito da Administração, nos casos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, ou por acordo entre as partes, assegurados o contraditório e a ampla defesa quando aplicável.

**10.2** Aplicam-se, no que couber, os arts. 138 e 139 da Lei nº 14.133/2021.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PUBLICAÇÃO**

**11.1** O CONTRATANTE providenciará a publicação desse Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), como condição de eficácia, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

**12.1** A execução do presente contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor ou comissão especialmente designada pela autoridade competente, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, conforme ato de designação juntado aos autos.

**12.2** A fiscalização registrará em relatório/termo as ocorrências verificadas, determinando à **LOCADORA** a correção de irregularidades e fixando prazos quando necessário.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - LGPD**

**13.1.** As partes declaram ciência e compromisso de cumprimento integral da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD (Lei nº 13.709/2018) e normas correlatas.

**13.2** A **LOCADORA** obriga-se a tratar os dados pessoais eventualmente acessados na execução deste contrato exclusivamente para os fins nele previstos, adotando medidas técnicas e administrativas aptas a protegê-los de acessos não autorizados



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ  
GERÊNCIA DE FINANÇAS  
NÚCLEO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado, responsabilizando-se por qualquer dano causado em razão do tratamento irregular de dados.

**13.3** O **LOCATÁRIO**, na qualidade de controlador de dados, poderá fiscalizar a conformidade das atividades da **LOCADORA** quanto ao tratamento de dados pessoais no âmbito deste contrato.

**13.4** O descumprimento das obrigações desta cláusula sujeitará a **LOCADORA** às sanções legais e contratuais cabíveis, sem prejuízo de eventual responsabilização civil, administrativa e penal.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS**

**14.1** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste Contrato regular-se-ão pela Lei nº 14.133/2021 e pelos preceitos das normas correlatas de Direito Público, aplicando-se-lhes, subsidiariamente pelos Princípios Gerais do Direito e a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), cabendo a Administração decidir o que for necessário para o fiel execução contratual em prol do interesse público.

**14.2** Aplicar-se-á também as jurisprudências consolidadas dos Tribunais de Contas.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO**

**15.1** – Fica eleito o Foro da Comarca de Naviraí Estado de Mato Grosso do Sul, para dirimir questões oriundas deste Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma.

Naviraí – MS, *data da assinatura digital*

**Maria Telma de Oliveira Minari**  
**Gerente de Assistência Social e**  
**Ordenadora de Despesas**  
Conforme Decreto nº. 002/2025

**Wilson Soares dos Reis**  
CPF N.º 337.xxx.xxx-91  
Representante  
**SOCIEDADE CARITATIVA E**  
**HUMANITÁRIA - QUADRO DE**  
**NAVIRAÍ-MS**  
CNPJ: **03.904.174/0001-77**

Testemunhas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**GERÊNCIA DE FINANÇAS**  
**NÚCLEO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

Igor Guissani Bruno  
Matricula: 34848-1  
Servidor Público Municipal

Marlete Florian Rabello  
Matricula:7718-6  
Servidor Público Municipal