



**MINUTA DO CONTRATO ADMINISTRATIVO
(LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO)**

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº XXX/2025

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 064/2025
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 019/2025**

PARTES:

LOCATÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTALVÂNIA, com sede na Avenida Confúcio, nº 1150 – Centro, CEP: 39.495-000 na cidade de Montalvânia/MG, inscrita no CNPJ/MF Nº 18.349.928/0001-41, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **Sr. Fredson Lopes França**, portador do CPF Nº _____, doravante denominada **LOCATÁRIO**.

LOCADOR(A): _____, residente e domiciliada na Rua/Av. _____, nº _____, Bairro: _____, CEP: _____ na cidade de _____ / _____, inscrito(a) no CPF/MF Nº _____, e documento de identidade nº _____ neste ato representado por _____ com E-mail institucional: _____, e telefone de contato: (____) _____ doravante denominado **LOCADOR(A)**.

Por este termo de instrumento de contrato, que se sujeita as normas e ditames da Lei nº 14.133/21, através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art. 74, V, §5º e suas alterações, as partes acima qualificadas, têm entre si acordado e ajustado o presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº ____/2025** de Locação de Imóvel, conforme cláusulas e condições seguintes, que mútua e reciprocamente outorgam e aceitam.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA LOCAÇÃO:

1.1. O objeto do presente contrato é a “**Locação de imóvel urbano, situado na Avenida Madame Curie, nº 77, Centro – Montalvânia/MG, para instalação e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS**”, em atendimento a solicitação da Secretaria Municipal de Assistência Social.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE DO IMÓVEL LOCADO:

2.1. O imóvel objeto da presente contratação será destinado **exclusivamente à instalação e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS do Município de Montalvânia/MG**, unidade pública estatal vinculada ao Sistema Único de Assistência Social – SUAS. Sua utilização terá como finalidade a oferta de **serviços de proteção social especial de média complexidade**, voltados ao atendimento especializado e continuado de indivíduos e famílias em situação de ameaça ou violação de direitos, assegurando condições adequadas de acolhimento, privacidade, acessibilidade e segurança, em conformidade com as normativas vigentes.



CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA:

3.1. O prazo de vigência do presente contrato é de até 01 (um) ano, iniciando-se à em de de **2025**, com o término previsto em de de, podendo, no entanto, ser renovado por interesses das partes mediante celebração de termo aditivo, atendido o disposto nos artigos 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

PARAGRAFO ÚNICO – Antes do vencimento do prazo ajustado nesta cláusula o LOCADOR não poderá, em nenhuma hipótese, retomar o imóvel objeto deste contrato, salvo nos casos previstos no Art. 47 da Lei 8.245/91, sob pena de pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, conforme preço ajustado neste instrumento. Ao LOCATÁRIO, por se tratar de Pessoa Jurídica de Direito Público, poderá rescindir o presente contrato a qualquer tempo, conforme sua conveniência, ficando isento de qualquer penalidade, desde que notifique o LOCADOR com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da pretensa rescisão deste contrato e devolução do bem imóvel ora alugado.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DA LOCAÇÃO:

4.1. Estima-se o VALOR GLOBAL a ser despendido com a contratação no montante de **R\$ 18.216,00 (dezoito mil, duzentos e dezesseis reais)**, a serem desembolsados em **12 (doze) parcelas mensais** de **R\$ 1.518,00 (um mil e quinhentos e dezoito reais)**.

§ 1º – A locação ora contratada terá seu pagamento até o 10º (décimo) dia de cada mês subsequente ao mês em que foi usufruído a locação, cujos pagamentos ocorrerão na sede do LOCATÁRIO, mediante recibo do LOCADOR, sendo feito em moeda corrente do país, cheque, depósito bancário, Ted e/ou PIX na conta do LOCADOR.:

Agência: / **Conta Corrente:**

Número PIX:

Banco:

Em nome de:

§ 2º – Atendendo-se ao disposto no artigo 72, IV, da Lei nº 14.133/21, o crédito pelo qual correrá a despesa decorrente deste contrato encontra-se previsto na conta de dotação orçamentária nº:

120208.245.0578.2137. 3339036000000. 16610000 – FICHA 1082

120208.245.0578.2137. 3339036000000. 15000000 – FICHA 1080

CLÁUSULA QUINTA – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

5.1. O imóvel está em perfeito estado de conservação, atendendo desta forma, a todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda, tais quais: localização, estado de conservação, segurança, etc., imprescindíveis a utilização do imóvel locado, divide-se em 8 ambientes interno, com 4 quartos, (sendo 1 suíte), 2 salas, 1 cozinha, e 1 banheiro social, e contempla área ampla para garagem, almoxarifado e lavanderia no seu ambiente externo. Sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes ao órgão a ser instalado, e visto que o imóvel pretendido atende às necessidades da administração, conforme laudo de vistoria inicial anexo, e assim deverá ser restituído ao término da vigência deste contrato.



PARAGRAFO ÚNICO – Quaisquer Irregularidades encontradas deverão ser denunciadas ao LOCADOR no prazo de 15 (quinze dias), a partir da assinatura deste contrato, sob pena do LOCATÁRIO efetuar os reparos cabíveis.

CLÁUSULA SEXTA – DAS MULTAS E PENALIDADES:

6.1. Fica estipulada a multa no equivalente a 02 (duas) vezes o valor do aluguel, por infração de qualquer cláusula deste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS ENCARGOS E TRIBUTOS:

7.1. Ficará a cargo do LOCATÁRIO os pagamentos referentes as faturas relativas as despesas de contas e taxas que incidirem durante a utilização do imóvel; (ENERGIA, ÁGUA, ESGOTO, E LIMPEZA URBANA), ficando as DEMAIS taxas, referente a seguros, encargos e tributos, inclusive IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, a encargo do LOCADOR, nos termos do artigo 22 da Lei nº 8.245/1991.

PARÁGRAFO ÚNICO – Na hipótese de o LOCATÁRIO não efetuar o pagamento pontual dos encargos a que esteja obrigado, conforme anteriormente discriminados, o LOCADOR poderá fazê-lo e exigir do LOCATÁRIO o reembolso total, de uma só vez, daquele valor acrescido da multa, juros e correção monetária, exigidos pelo prestador do serviço.

CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS, TRANSFERÊNCIAS, MODIFICAÇÕES OU INOVAÇÕES DO IMÓVEL:

8.1. Fica facultado ao LOCATÁRIO sublocar, ceder ou emprestar o imóvel objeto deste contrato, ficando desde já estabelecido que em caso de sublocação do imóvel, total ou parcial, o LOCADOR em nada interferirá, seja nos termos, valor e condições da sublocação, aplicando-se ao caso as disposições contidas nos artigos 14 a 16 da Lei nº 8.245/1991, bem como, os ditames do artigo 104, I, da Lei nº 14.133/21 e suas alterações;

§ 1º – Em caso de edificação, reforma ou benfeitorias necessárias realizadas pelo LOCATÁRIO, no imóvel objeto deste contrato, serão os custos decorrentes apurados e integralmente indenizados pelo LOCADOR, por qualquer meio de restituição, seja mediante abatimento/compensação no montante mensal do aluguel ou por outro meio acordado, desde que previamente comunicado por escrito.

§ 2º – Ocorrendo infiltração de água ou umidade no imóvel e/ou para o vizinho ou vice-versa, o fato será comunicado por escrito, de imediato, ao LOCADOR, que deverão imediatamente tomar as providências cabíveis, no prazo máximo de 10 (dez) dias, sob pena de acarretar a imediata rescisão do contrato, por descumprimento do mesmo, com imputação de multa, conforme consta da cláusula 6 deste contrato, ficando caracterizada infração legal, respondendo ainda por perdas e danos oriundos de sua omissão.

CLÁUSULA NONA – DOS DEVERES DO LOCATÁRIO:

- a) Pagar pontualmente a locação e os seus encargos, no prazo estipulado;
- b) Restituir o imóvel no estado em que o recebeu;
- c) Comunicar o LOCADOR qualquer irregularidade no imóvel;
- d) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, bem como intimações, multa ou exigência de autoridade pública, quando dirigidas a eles;



- e) Pagar as despesas de telefone de energia elétrica, água e esgoto caso tenha instalação independente;
- f) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora;
- g) Trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza;

CLÁUSULA DÉCIMA – TOLERÂNCIAS PELOS LOCADORES:

10.1. Se na vigência da locação ora contratada o LOCADOR tolerar direta ou indiretamente, qualquer atraso ou demora no pagamento do aluguel e outras obrigações quaisquer constantes neste contrato, tal fato não poderá ser considerado como modificação das condições contratuais, que permanecerão em pleno vigor para todos os efeitos legais como se nenhuma concessão houvesse sido feita.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – TÉRMINO DA LOCAÇÃO:

11.1. A presente locação finda-se a qualquer tempo, por rescisão amigável, sem necessidade de qualquer motivação, bastando tão a formalização da rescisão entre as partes; por infração de qualquer de suas cláusulas ou quando chegar ao seu término. O LOCATÁRIO devolverá o imóvel no mesmo estado em que foi recebido, inclusive podendo devolvê-lo com todas as avarias já existentes, obedecendo aos termos da vistoria inicial realizada no imóvel locado.

PARÁGRAFO ÚNICO – O presente contrato será rescindido, caso ocorra uma das seguintes hipóteses:

1. infração de qualquer das obrigações contratuais ou legais;
2. desapropriações;
3. casos fortuitos;
4. retenção de documentos pertencentes ao locatário, tais como recibos, faturas e tributos;
5. por liberalidade do locatário que poderá rescindi-lo a qualquer tempo, não implicando a rescisão em nenhuma penalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – VENDA DO BEM MÓVEL:

12.1. Fica definido que no caso de venda do bem móvel ora locado o LOCADOR notificará o LOCATÁRIO com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, quando lhe será dada preferência na aquisição do imóvel, pelo preço e condições que tenha sido ofertado e que venha a ser vendido a terceiros. Caso não seja do seu interesse adquirir o imóvel, o desocupará no prazo máximo 120 (cento e vinte) dias, contados da data em que for formalmente comunicado pelos LOCADORES, para que desocupe ou adquira o imóvel;

PARAGRAFO ÚNICO – Caso o prazo acima não seja cumprido pelo LOCADOR, incorrerá ele em multa, conforme estipulado na cláusula 6, além de indenização por perdas e danos, sem prejuízo das demais penalidades legais;

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – REAJUSTE:

13.1. O aluguel mensal aqui pactuado será reajustado, automaticamente, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente à data de sua celebração, aplicando-se o IGP-M da FGV, ou na sua falta, por outro índice de preços oficial que reflita a variação dos preços no período do reajuste.



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – HONORÁRIOS E DESPESAS:

14.1. Todas as vezes que for necessário haver intervenção de advogado para que o LOCADOR cumpra qualquer obrigação legal ou contratual, este se obriga desde já a pagar as custas processuais, despesas e honorários advocatícios, desde já fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa. Caso a questão pendente seja resolvida amigavelmente, os honorários devidos serão calculados sobre o montante estimado do aproveitamento econômico que advier as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO CONTRATUAL E DISPOSIÇÕES GERAIS:

15.1. Para todas as questões resultantes deste contrato será competente o foro onde se encontra situado o LOCATÁRIO, por ser ele Pessoa Jurídica de Direito Público.

15.2. Aplica-se ao presente contrato o disposto no artigo 104 da Lei nº 14.133/21, suas alterações e demais normas gerais, no que couber.

E, por estarem assim ajustados e contratados, firmam as partes o presente contrato que é feito em duas vias de igual teor e para um mesmo efeito, juntamente com as testemunhas abaixo assinadas.

Montalvânia/MG, de de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTALVÂNIA
Fredson Lopes França - Prefeito Municipal
LOCATÁRIO

NOME DO LOCADOR(A)
LOCADOR(A)

Testemunhas:

1. _____
Nome e CPF

2. _____
Nome e CPF