



Processo Administrativo nº 0258/2025

Inexigibilidade nº 064/2025

Contrato nº 0274/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Instrumento Particular de Contrato de Locação, Inexigibilidade nº 064/2025 que entre si fazem de um lado a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DEL-REI, situado nesta cidade à Rua Ministro Gabriel Passos nº 199, Centro, nesta cidade, inscrito no CNPJ: 17.749.896/0001-09, neste ato representada pelo Prefeito Municipal, AURÉLIO SUENES DE RESENDE, brasileiro, CPF: xxx.329.xxx-33 doravante denominado LOCATÁRIO e de outro, sobre o espólio de MARIA LUÍZA AGOSTINI DE ANDRADE, CPF: xxx.747.xxx-68, representado legalmente pela sua inventariante LIGIA AGOSTINI MONTEIRO, CPF: xxx.944.xxx-53, residente e domiciliado na Rua Padre Jose Maria Xavier, nº 2, Bairro Centro, CEP: 36.307-340, São João del Rei-MG, denominado LOCADOR, mediante as cláusulas e condições a seguir expostas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - Do objeto

Locação de Imóvel localizado na Rua Padre maria Xavier, nº 2, Centro, São João del Rei-MG, com finalidade de sediar à Secretaria Municipal de desenvolvimento Econômico, oferecendo estrutura física adequada para atividades administrativas, atendimento ao público, reuniões, ações de apoio ao empreendedorismo e desenvolvimento de programas institucionais.

CLÁUSULA SEGUNDA - Da vigência

2.1 A contratação que se pretende terá vigência pelo período de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura, com base no artigo 105 da Lei nº 14.133/2021.

2.2 Parágrafo primeiro - Havendo interesse na renovação, o LOCATÁRIO, nos 30 (trinta) dias anteriores ao vencimento deste contrato, providenciará o termo aditivo necessário à sua prorrogação, atendidas as disposições legais pertinentes, sobretudo as normas de direito público.

Parágrafo segundo - Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA TERCEIRA - Do valor do aluguel

O LOCATÁRIO pagará o aluguel mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) ao (à) LOCADOR (A) devendo seu pagamento ser feito nos termos da cláusula quinta deste contrato.

Parágrafo primeiro - A periodicidade para o reajuste do objeto será de 12 (doze) meses, contados do início da vigência deste instrumento, no caso de primeiro reajuste, ou da data do reajuste anterior, na hipótese de reajustes posteriores, com base no Índice IGP-M ou em outro índice que venha substituí-lo.

Parágrafo segundo - A concessão de reajuste depende de pedido do (a) LOCADOR (A).

Parágrafo terceiro - Os valores pagos a título de aluguel pelo LOCATÁRIO ao (à) LOCADOR (A) estarão sujeitos à retenção do Imposto de Renda na fonte (IRRF), conforme a legislação vigente, observando-se as alíquotas e condições estabelecidas na IN RFB nº 1.234/2012.

Parágrafo quarto - Dá-se ao presente contrato o valor total de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais) pagos sob a seguinte Dotação Orçamentária:

02.219.001 – 04 – 122 – 0402 – 2.239 – 3.3.90.36.00 – Fonte 1500000 – Ficha 00997



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOÃO DEL-REI





CLÁUSULA QUARTA - Dos tributos e demais encargos

Obriga-se o LOCATÁRIO a satisfazer a liquidação de taxas de energia elétrica (CEMIG) e água (DAMAE) enquanto perdurar a vigência do contrato.

Parágrafo primeiro - Com a assinatura do CONTRATO deverá o LOCATÁRIO requerer imediatamente a transferência da CEMIG para seu nome, bem como requerer junto ao DAMAE a exclusão/ extinção da Tarifa de Água e Esgoto até a entrega efetiva das chaves.

Parágrafo segundo – Permanece o IPTU e demais taxas relativas ao imóvel à cargo do (a) LOCADOR (A).

CLÁUSULA QUINTA - Da forma e prova de pagamento

O LOCATÁRIO deverá fazer o pagamento dos alugueis mensais até o 15º (décimo quinto) dia do mês subseqüente ao vencido.

Parágrafo primeiro - O aluguel será pago através de depósito em conta bancária nominal ao (à) LOCADOR (A), a ser formalmente indicado no ato de assinatura deste instrumento. Nesta situação, a comprovação do pagamento pelo Locatário far-se-á mediante comprovante de crédito.

Parágrafo segundo - Além do aluguel, pagará o Locatário, nas épocas próprias, os valores referentes às despesas indiretas indicadas na cláusula quarta deste instrumento proporcionalmente ao tempo de ocupação do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA - Das Obrigações das Partes

6.1 Obrigações do LOCATÁRIO:

- a) efetuar os pagamentos nas datas estipuladas neste contrato;
- b) utilizar o imóvel locado para a finalidade mencionada na cláusula segunda deste instrumento, abstendo-se de transferir seu uso, mediante cessão, sublocação ou empréstimo a terceiros, sem prévio consentimento do (a) LOCADOR (A);
- c) providenciar as adequações no imóvel, conforme previsto no “Termo de Adequações para Ocupação do Imóvel”, se for o caso;
- d) fiscalizar o cumprimento das cláusulas e condições do presente contrato, por intermédio do representante designado;
- e) devolver as chaves do imóvel ao (à) LOCADOR (A), finda a locação, restituindo-o no mesmo estado em que a recebeu, salvo deteriorações decorrentes do tempo e do uso normal e adequado desta;
- f) emitir expressamente decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

6.2 Obrigações do (a) LOCADOR (A):

- a) entregar as chaves do imóvel na data da assinatura do contrato;
- b) providenciar as adequações no imóvel, conforme previsto no “Termo de Adequações para Ocupação do Imóvel”, se for o caso;
- c) permitir que o LOCATÁRIO realize as benfeitorias necessárias no imóvel ora locado ou realizá-las no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da notificação expedida pelo LOCATÁRIO;
- d) informar imediatamente ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade ou fruição do imóvel objeto do presente contrato, bem como acerca da constituição de qualquer ônus sobre o imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;



- e) resguardar o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros;
- f) informar ao LOCATÁRIO seus dados bancários, a fim de possibilitar a realização dos depósitos do valor do aluguel;
- g) pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se houver;
- h) responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação.

CLÁUSULA SÉTIMA - Das benfeitorias

Quaisquer benfeitorias a serem introduzidas no imóvel ora locado carecerão de prévio e expreso consentimento do (a) LOCADOR (A) e poderão ser providenciadas pelo LOCATÁRIO ou pelo (a) LOCADOR (A), mediante acordo entre as partes.

Parágrafo primeiro - As benfeitorias, se úteis ou necessárias, passarão a fazer parte integrante do imóvel, assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização daquelas consideradas necessárias.

Parágrafo segundo - No caso de as benfeitorias necessárias terem sido providenciadas pelo LOCATÁRIO, os valores correspondentes serão compensados dos respectivos aluguéis. Caso o valor da (s) benfeitorias (s) seja superior ao do aluguel, a diferença passará como crédito a ser compensado no mês ou meses seguintes, conforme o caso.

Parágrafo terceiro - A indenização das benfeitorias úteis será objeto de acordo entre as partes.

CLÁUSULA OITAVA - Da execução do Contrato

O LOCATÁRIO, por meio da Secretaria solicitante, indicará um representante para acompanhar a execução do presente contrato, o qual se encarregará, dentre outras, das seguintes providências:

- a) informar no processo administrativo que originou o presente contrato, todas as ocorrências relacionadas com sua execução, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados, devendo as decisões e providências que ultrapassarem a sua competência serem solicitadas à autoridade competente, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes;
- b) relatar qualquer descumprimento, por parte do (a) LOCADOR (A), das cláusulas e condições do presente contrato;
- c) notificar o (a) LOCADOR (A), quando houver descumprimento de quaisquer cláusulas e condições estabelecidas no presente contrato;
- d) ao término da locação, determinar as providências necessárias para a devolução das chaves do imóvel ao (à) LOCADOR (A).

Parágrafo único - No caso de alteração na titularidade ou fruição do imóvel objeto do presente contrato, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

CLÁUSULA NONA - Das Infrações e Sanções Administrativas

A inadimplência do(a) LOCADOR(A), sem justificativa aceita pelo LOCATÁRIO, no cumprimento de qualquer cláusula ou condição prevista neste Contrato, inclusive quando configurar o cometimento de infrações, a sujeitará às sanções abaixo discriminadas, as quais serão aplicadas de acordo com a natureza e a gravidade da infração, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes, os danos que dela provierem para o LOCATÁRIO, bem como eventual extinção unilateral do contrato, mediante processo administrativo, observada a aplicação da Lei Federal nº 14.133/2021.



Parágrafo primeiro - Comete infração administrativa, nos termos do art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, o (a) LOCADOR (A) que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

Parágrafo segundo - Serão aplicadas ao (à) LOCADOR (A) que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- a) Advertência, quando o (a) LOCADOR (A) der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) Multa: de 0,3% (três décimos por cento) ao dia sobre o valor global estimado deste contrato, no caso de descumprimento das cláusulas e condições nele pactuadas, limitada a 10% (dez por cento) do referido valor;
- c) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos subitens “b”, “c” e “d” do parágrafo anterior, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos subitens “e”, “f”, “g” e “h” do parágrafo anterior, bem como nos subitens “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.

Parágrafo terceiro - Na aplicação das sanções serão consideradas:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para a Administração Pública.

Parágrafo quarto - A inexecução parcial ou total do contrato, bem como o não cumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas por parte do(a) LOCADOR(A) poderá implicar a sua extinção unilateral, nos termos dos arts 137, inciso I, e 138, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, com aplicação das penalidades cabíveis, mediante a instauração do devido processo administrativo, resguardando-se aos interessados o direito ao contraditório e a ampla defesa, consoante o disposto na Lei nº 14.133/2021.

Parágrafo quinto - A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Locatário;

Parágrafo sexto - Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa;

Parágrafo sétimo - A personalidade jurídica do(a) LOCADOR(A), se for o caso, poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa



jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório e a ampla defesa;

Parágrafo oitavo - As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei Federal nº 14.133/21.

Parágrafo nono - Ocorrendo atraso de pagamento por culpa exclusiva da Administração, o pagamento será acrescido de atualização financeira, entre as datas do vencimento e do efetivo pagamento, de acordo com a variação "pro rata tempore" do IGP-M, ou outro índice que venha substituí-lo, conforme a legislação vigente;

CLÁUSULA DÉCIMA - Da extinção contratual

O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos nos artigos 106, inciso III e §1º, e 137, ambos da Lei nº 14.133/21, no que couber, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo primeiro - Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da referida Lei, no que couber.

Parágrafo segundo - No caso de interesse público justificado, a extinção deverá ocorrer mediante prévia comunicação ao (à) LOCADOR (A), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Do recebimento do imóvel e da devolução do imóvel

Para se verificar o real estado do imóvel a que se refere a cláusula primeira deste contrato, na data do início desta locação, será lavrado um termo de vistoria assinado pelos contratantes, passando a ser parte integrante deste ajuste.

Parágrafo primeiro - A devolução do imóvel locado dar-se-á no último dia da vigência deste contrato, mediante assinatura do Protocolo de Devolução de Chaves pelo LOCATÁRIO e pelo (a) LOCADOR (A).

Parágrafo segundo - Se, por ocasião da devolução do imóvel, o (a) LOCADOR (A) verificar que eventuais deteriorações no mesmo excedem o seu uso normal, deverá efetuar as respectivas ressalvas no Protocolo de Devolução de Chaves.

Parágrafo terceiro - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar os reparos pertinentes no imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do Protocolo de Devolução de Chaves, desde que não se tratem de vícios ou defeitos já existentes no imóvel ou que se caracterizem como resultantes do uso normal dos bens.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Dos Documentos Integrantes

Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, para todos os efeitos, o Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência, o ato de autorização da autoridade competente, a proposta do (a) LOCADOR (A), o Laudo de Vistoria e o Termo de Adequações para Ocupação do Imóvel, se for o caso, nos termos do inciso II do art. 92 da Lei Federal nº 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOÃO DEL-REI

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Da Publicação

O Locatário divulgará o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial do Município de São João del-Rei.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Do Foro

É competente o foro da Comarca de São João del-Rei/MG para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Das disposições finais

Aos casos omissos aplica-se no que couber as disposições contidas na Lei nº 14.133/21, ou subsidiariamente na Lei nº 8.245/91 e em normas e princípios gerais dos contratos. E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor, na presença das testemunhas igualmente abaixo assinadas.

São João del-Rei, 06 de novembro de 2025

LOCATÁRIO
AURÉLIO SUENES DE RESENDE
PREFEITO MUNICIPAL
MARCOS VINICIUS PEREIRA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

LOCADOR
ESPÓLIO
MARIA LUÍZA AGOSTINI DE ANDRADE
CPF: xxx.747.xxx-68
INVENTARIANTE
LIGIA AGOSTINI MONTEIRO
CPF: xxx.944.xxx-53