



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARRANCAS

RUA PADRE TOLEDO TAQUES, 235 – CENTRO - CEP 37.245-000 – CARRANCAS/MG

CNPJ: 17.953.332/0001-93 TELEFONE: (35) 3327-1107

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO N° _____/2025

Processo Licitatório n° ____/2025

Inexigibilidade n° ____/2025

Pelo presente instrumento particular, de um lado o **MUNICÍPIO DE CARRANCAS**, pessoa jurídica de Direito Público, inscrita no CNPJ sob o nº 17.953.332/0001-93, com sede à Rua Padre Toledo Taques, nº 235, nesta cidade, neste ato, representada pelo seu Prefeito Municipal, Exmo. Sr. **Hely Andrade Alves**, brasileiro, casado, RG Nº MG-3178262 e inscrito no CPF sob o Nº 030.124,256-91, residente e domiciliado na Rua Avenida Brasil, 59, Centro, Carrancas MG, neste ato denominado LOCATÁRIO e o(a) Sr(a). _____, inscrito(a) no CPF nº _____, neste ato denominado LOCADOR tem, justo e contratado entre si o presente contrato de locação nas condições seguintes:

CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1- O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel situado na Rua Orlando Ferreira, 263, Centro, Carrancas, MG, CEP 37245000.

CLAUSULA SEGUNDA – DO PREÇO, PAGAMENTO E REAJUSTE

2.1 - Tendo em vista o laudo de avaliação do imóvel locado, datado de 30 de janeiro de 2025, elaborado pela Comissão de Avaliação de Imóveis em consideração às características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel mensal em **R\$3.000,00 (três mil reais)**.

2.2 - O valor total do contrato até 31 de dezembro de 2025 é **R\$33.000,00 (trinta e três mil reais)** e ao fim do mandato **R\$141.000,00 (cento e quarenta e um mil reais)**.

2.3 - O presente contrato poderá ser reajustado anualmente tomando-se por base o índice IGPM, através de aditivo assinado entre as partes.

2.4 – O pagamento referente a presente locação será realizado diretamente ao locador **José Raimundo dos Santos**, até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao vencido, através de transferência bancária, a ser efetuada no Banco _____, Agência _____, Conta corrente nº _____.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 O imóvel destina-se ao funcionamento da Agência dos Correios;

3.2 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.

3.3 - A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, autorizado pelo Prefeito Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARRANCAS

RUA PADRE TOLEDO TAQUES, 235 – CENTRO - CEP 37.245-000 – CARRANCAS/MG

CNPJ: 17.953.332/0001-93 TELEFONE: (35) 3327-1107

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA E DA EFICÁCIA

4.1 - O prazo de vigência deste contrato é a partir de sua assinatura até **31 de dezembro de 2028**, podendo ser prorrogado, desde que ocorra motivo justificado e aceito pela Administração.

4.2 - Esgotado o prazo de vigência deste contrato, este se extinguirá de pleno direito, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

4.3 - O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, 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.

4.4 - É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente se verificar a continuidade da utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO, após findo o prazo ajustado entre as partes, não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUINTA- DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

5.1 - O locatário recebe o imóvel no estado de conservação em que se encontra conforme laudo de avaliação, e se compromete a entregar o imóvel nas mesmas condições.

5.2 – Ao final do contrato as partes reduzirão a termo as reformas necessárias a entrega do imóvel as quais poderão ser executadas pela municipalidade, ou mediante reembolso ao locador.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1- O LOCADOR é obrigado a:

- a) Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;
- c) Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- d) Responder pelos débitos de IPTU;
- e) Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- f) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARRANCAS

RUA PADRE TOLEDO TAQUES, 235 – CENTRO - CEP 37.245-000 – CARRANCAS/MG

CNPJ: 17.953.332/0001-93 TELEFONE: (35) 3327-1107

g) Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigida para a contratação.

CLÁUSULA SÉTIMA-DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.2 -O LOCATÁRIO é obrigado a:

- a) Pagar pontualmente o aluguel;
- b) Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública a que se destina;
- c) Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- d) 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;
- e) Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba;
- f) Responder pelos débitos de energia elétrica, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;
- g) 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 sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.

CLAUSULA OITAVA– DO FUNDAMENTO LEGAL

8.1 - A contratação por inexigibilidade e licitação tem seu amparo legal no **Art. 74, V da Lei 14.133/21.**

8.2 - O presente contrato fundamenta-se ainda:

8.2.1 – Lei nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos);

8.3 - Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil), no que couber.

8.4 - Lei Municipal 1725/25

8.5 - Os casos omissos serão resolvidos à luz das mencionadas legislações, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito e dos contratos.

CLÁUSULA NONA – SUBLOCAÇÃO/CESSÃO

9.1 - Fica o LOCATÁRIO proibido de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste Contrato, devendo proceder a sua cessão à Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos para funcionamento da Agência dos Correios.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARRANCAS

RUA PADRE TOLEDO TAQUES, 235 – CENTRO - CEP 37.245-000 – CARRANCAS/MG

CNPJ: 17.953.332/0001-93 TELEFONE: (35) 3327-1107

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS

10.1 - Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa do LOCADOR.

10.2 - As benfeitorias necessárias, bem como as benfeitorias úteis, serão de responsabilidade do LOCADOR.

10.2.1 – O LOCATÁRIO desde que autorizado poderá realizar benfeitorias necessárias ou úteis.

10.2.1 - Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo LOCATÁRIO, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

10.3 - As benfeitorias voluptuárias (embelezamento), desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO.

10.4 - As benfeitorias voluptuárias (embelezamento) não autorizadas pelo LOCADOR não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS FORMAS DE RESCISÃO

11.1 - O presente contrato poderá ser rescindido:

11.1.1 - Por mútuo acordo entre as partes;

11.1.2 - Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

11.1.3 - Em decorrência do atraso superior a 90 (noventa) dias do pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

11.1.4 - Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio;

11.1.5 - Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

11.2 - Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor.

11.3 - Se, durante a locação, a coisa alugada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, a este caberá pedir o conserto ou resolver o contrato, caso o imóvel não sirva mais para o fim a que se destinava.

11.4 - Também fica rescindido o presente contrato, de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, e sem direito a indenização, no caso de sinistro, desapropriação, incêndio ou de qualquer fato de força maior que impeça o uso do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARRANCAS

RUA PADRE TOLEDO TAQUES, 235 – CENTRO - CEP 37.245-000 – CARRANCAS/MG

CNPJ: 17.953.332/0001-93 TELEFONE: (35) 3327-1107

11.5- Em comum acordo mediante notificação com 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 - As despesas com a locação do imóvel correrão à conta da seguinte Dotação Orçamentária:

Secretaria Municipal de Administração – Ficha 030

02.002.04.122.0402.2020.3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

12.2 - O empenho de dotações orçamentárias suplementares, ou dotações referentes ao próximo exercício, não caracteriza sua alteração contratual, podendo ser registrado por simples apostila dispensando a celebração de aditamento consoante faculdade incerta no art. 136 da Lei nº 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS SANÇÕES

13.1 - A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará o LOCADOR às seguintes penalidades, assegurados o contraditório e a ampla defesa:

13.1.1 ADVERTÊNCIA, que consiste na repreensão por escrito imposta ao LOCADOR quando constatadas pequenas irregularidades contratuais para quais tenha concorrido;

13.1.2 - MULTA, de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, a critério da Administração, levando-se em conta o prejuízo causado, devidamente fundamentado, devendo ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da notificação;

13.1.3 - SUSPENSÃO TEMPORÁRIA da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

13.1.4 - 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 perante a autoridade que aplicou a penalidade, depois do ressarcimento à Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de sua aplicação.

13.2 - As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa, faculta a defesa prévia do LOCADOR, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias.

13.3 - O LOCATÁRIO poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

13.4 - O LOCATÁRIO poderá inscrever em dívida ativa o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR, para cobrança judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1- Este contrato encontra-se vinculado ao processo nº ____/2025, Inexigibilidade ____/2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARRANCAS

RUA PADRE TOLEDO TAQUES, 235 – CENTRO - CEP 37.245-000 – CARRANCAS/MG

CNPJ: 17.953.332/0001-93 TELEFONE: (35) 3327-1107

14.2- Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá renovação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

14.3- As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca de Itumirim/MG, que sobre todos prevalecerá, renunciando as partes qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e acordadas as partes, de forma irrevogável, retratável e inarrendível, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias, na presença das testemunhas que a tudo presenciaram, para que o contrato possa produzir seus jurídicos e legais efeitos.

Carrancas, ____ de ____ de 2025.

Prefeitura Municipal de Carrancas
Hely Andrade Alves – Prefeito Municipal
Locatário

Nome do Locador
Locador

TESTEMUNHAS:

I- _____
Nome:
CPF:

II- _____
Nome:
CPF: