MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO N° _____/2026

Processo Licitatório nº ____/2026
Inexigibilidade nº ___/2026

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 n° ....., 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 Avenida Coronel Rozendo, nº 445, Sala 01, Centro, Carrancas, MG, CEP 37245-000, para funcionamento do **Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS,** para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social.

CLAUSULA SEGUNDA – DO PREÇO, PAGAMENTO E REAJUSTE
2.1 - Tendo em vista o laudo de avaliação do imóvel locado, datado de 10 de março de 2026, 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$1.621,00 (mil seiscentos e vinte e um reais)**.

2.2 - O valor total do contrato até 31 de dezembro de 2026 é **R$14.589,00 (quatorze mil quinhentos e oitenta e nove 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 **Peter Dehon de Sousa**, até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao vencido, através de transferência bancária, a ser efetuada no Banco _____, Agencia _____, 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.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA E DA EFICÁCIA
4.1 - O prazo de vigência deste contrato é a partir de **01/04/2026** até **31 de dezembro de 2026,** podendo ser prorrogado em conformidade com a lei 14133/21.

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;

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 de 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.

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.

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:

Fundo Municipal de Assistência Social – Ficha 550
02.014.08.245.2037.2361.3.3.90.36.00 – 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 - DO ACOMPANHAMENTO, DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

13.1 - A gestão do contrato ficará sob responsabilidade da Secretária Municipal de Assistência Social, **Sra. Franciele de Assis Barbosa Ferreira**, desde já devidamente designado para esse fim e a fiscalização sob responsabilidade do Fiscal Administrativo, a **Sra. Sandra Aparecida Furtado**, Orientador Social ou outros que vierem a substituí-los.

13.2 - A fiscalização deverá ocorrer em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

13.3 - Caberá ao fiscal administrativo dentre outras atribuições:

a) acompanhar e conferir a documentação sanitária da empresa

b) conferir e atualizar a documentação necessária as condições de habilitação;

c) atestar a qualidade dos produtos entregues.

d) comunicar ao gestor a implementação das condições para emissão da nota fiscal.

13.4 - Caberá ao Gestor do contrato a autorização quanto a pagamentos, autorizações de alteração do contrato e aplicação de penalidades, controle de vigência e quantidade.

13.5 - A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade do fornecedor, 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 da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei Nº 14.133, de 2021.

13.6 - As exigências e a atuação da fiscalização pela Prefeitura em nada restringem a responsabilidade única, integral e exclusiva da licitante vencedora, no que concerne ao fornecimento do objeto.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS SANÇÕES

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

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

14.1.2 - 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;

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

14.1.4 - 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.

14.2 - 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.

14.3 - 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1- Este contrato encontra-se vinculado ao processo n° ___/2026, Inexigibilidade ___/2026.

15.2- 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.

15.3- 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 inarrependível, 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 2026.

_____

Prefeitura Municipal de Carrancas
Hely Andrade Alves – Prefeito Municipal
Locatário

_____

Nome do Locador
Locador

TESTEMUNHAS:

I- _____
Nome:
CPF:

II- _____
Nome:
CPF: