



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTÔNIO CARLOS**  
**RUA JOÃO AMORIM, 160 - CAIXA POSTAL 18 – 36220-000.**  
**FONE 0800 032 1255 - MINAS GERAIS**

**CONTRATO Nº 013/2026**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE MUNICÍPIO DE ANTÔNIO CARLOS E FERNANDO RETTORE JÚNIOR.**

**O MUNICÍPIO DE ANTÔNIO CARLOS-MG**, Pessoa Jurídica de Direito Público regularmente inscrita no CNPJ sob o n. 18.094.763/0001-04, com sede estabelecida na Rua João Amorim, nº 160, Centro, na cidade de Antônio Carlos – MG, neste ato representado pelo Prefeito Municipal Sr. **MARCELO RIBEIRO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob o nº 034.780.476-41 e portador de RG nº MG-11.195.566 - SSP/MG, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado, **FERNANDO RETTORE JÚNIOR**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 494.675.906-97, documento de identidade MG- 3127356 residente e domiciliado à Rua do Ouro, nº 01200, apto 1104, Serra, Belo Horizonte/MG; doravante denominada **LOCADOR**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/91, e de acordo com o processo nº 015/2026, parte integrante deste instrumento, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, confeccionados pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

**1.1.** O presente contrato é firmado mediante inexigibilidade de licitação, com fulcro no inciso V, do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, vinculado ao processo de Inexigibilidade de Licitação nº 002/2026 e nos termos Lei Federal nº 8.245/91.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO E DA FINALIDADE PÚBLICA**

**2.1.** Constitui objeto do presente contrato a LOCAÇÃO DO IMÓVEL, localizado na rua Cap. Antônio Orlando Jorge Duffes, Antônio Carlos, nº 25, bairro Centro no município de Antônio Carlos/MG, de propriedade do LOCADOR.

**2.2.** A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para as instalações e o funcionamento das atividades da Polícia Militar.

**2.3.** A Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizados, justificando-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo é o único capaz de atender as necessidades do Ente Municipal, em virtude de suas instalações, espaço e devido a sua localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudo de avaliação.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA**

**3.1.** O prazo de vigência do contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado em conformidade com os termos da Lei nº14.133/2021.

**3.2.** A prorrogação a que se refere o subitem anterior da locação será realizada mediante celebração de Termo Aditivo, desde que satisfeitas às exigências legais.

**3.3.** É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de 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 QUARTA - DO VALOR**

**4.1.** Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R\$ 1.610,00 (um mil e seiscentos e dez reais), perfazendo o valor total de R\$ 19.320,00 (dezenove mil trezentos e vinte reais) para o período de 12 (doze) meses.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTÔNIO CARLOS**  
**RUA JOÃO AMORIM, 160 - CAIXA POSTAL 18 – 36220-000.**  
**FONE 0800 032 1255 - MINAS GERAIS**

**4.2.** Os LOCADORES anuem expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

**CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE**

**5.1.** Na hipótese de celebração de Termo Aditivo, prevista no item 3.2, o preço contratado poderá ser reajustado pela a variação do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo, nos últimos 12 (doze) meses.

**5.2.** Para que ocorra o reajuste referente ao valor do aluguel, deverá ser observado o interregno de mínimo de 12 (doze) meses da assinatura deste instrumento ou do último reajuste.

**CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO**

**6.1.** O LOCATÁRIO pagará aos LOCADORES o aluguel do mês de referência até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

**6.2.** O pagamento integral será efetuado por meio de depósito em conta bancária em nome do LOCADOR **FERNANDO RETTORE JÚNIOR**.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**7.1.** As despesas com a execução do presente contrato correrão por conta da dotação orçamentária nº 02.002.000 06.181.0602 2.062 3.3.90.39.00 manutenção convenio polícia militar.

**CLÁUSULA OITAVA – DOS DEMAIS ENCARGOS DA LOCAÇÃO**

**8.1.** O LOCATÁRIO se obriga a pagar os encargos referentes ao IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e demais despesas que vierem a incidir sobre o imóvel durante a vigência deste instrumento, tais como água, luz e telefone.

**CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**9.1.** Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina.

**9.2.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

**9.3.** Se responsabilizar por possíveis débitos anteriores a presente locação.

**9.4.** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo/fatura/nota fiscal discriminada das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica.

**9.5.** Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.

**9.6.** Reparar problemas estruturais de qualquer natureza.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

**10.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação, no prazo estipulado.

**10.2.** 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.

**10.3.** Levar imediatamente ao conhecimento dos LOCADORES o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

**10.4.** Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

**10.5.** Não promover alterações físicas e/ou estruturais internas ou externas no imóvel sem o consentimento prévio e por escrito dos LOCADORES.

**10.6.** Permitir a vistoria do imóvel pelos LOCADORES ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo enquanto não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTÔNIO CARLOS**  
**RUA JOÃO AMORIM, 160 - CAIXA POSTAL 18 – 36220-000.**  
**FONE 0800 032 1255 - MINAS GERAIS**

**10.7.** Conservar e zelar pelo imóvel locado, atuando no sentido de mantê-lo no estado que se encontra, com suas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS**

**11.1.** Eventuais melhorias ou modificações no imóvel locado só poderão ser feitas com prévia autorização dos LOCADORES sendo que as mesmas, caso autorizadas, passarão a fazer parte do imóvel, salvo as que forem removíveis ou puderem ser retiradas sem prejuízo da estrutura do imóvel.

**11.2.** Os valores despendidos nas benfeitorias poderão ser descontados total ou parcialmente do valor mensal devido pelo LOCATÁRIO, mediante ajuste por escrito com os LOCADORES.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA MULTA POR INFRAÇÃO**

**12.1.** Fica desde já estipulada a multa contratual no valor equivalente ao percentual de 15% (quinze por cento) do valor do aluguel mensal vigente, a ser pago pelas partes por infração a qualquer dispositivo deste instrumento.

**12.2.** Se o LOCATÁRIO, usando da faculdade que lhe confere a legislação em vigor, devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado neste contrato, pagará aos LOCADORES, como multa compensatória, a quantia equivalente ao valor do aluguel mensal vigente.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO**

**13.1.** Constituem motivos para a rescisão do contrato:

- I. o não cumprimento ou o cumprimento irregular das cláusulas contratuais;
- II. razões de interesse público, devidamente justificadas, por ato unilateral do LOCATÁRIO, devendo este notificar os LOCADORES com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- III. ocorrência de caso fortuito ou força maior.

**13.2.** O presente contrato poderá ser rescindido amigavelmente, nos termos do inciso I do art. 9º da Lei nº 8.245/91, tendo direito os LOCADORES ao valor equivalente ao recebido no último mês de aluguel, como compensação.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA FISCALIZAÇÃO**

**14.1.** O LOCATÁRIO fiscalizará como lhe convier e no seu exclusivo interesse, o cumprimento das cláusulas e condições contratuais, na qual designa o servidor **Adilson Antônio de Oliveira**, CPF: 905.768.106-49, Secretário de Administração e Fazenda, para atuar como FISCAL responsável pela execução do presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**15.1.** Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo os LOCADORES dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

**15.2.** O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA– DA PUBLICIDADE**

**16.1.** O LOCATÁRIO providenciará a publicação oficial do extrato deste contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS ADITAMENTOS**

**17.1.** Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Geral do Município.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS CONDIÇÕES GERAIS**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTÔNIO CARLOS**  
**RUA JOÃO AMORIM, 160 - CAIXA POSTAL 18 – 36220-000.**  
**FONE 0800 032 1255 - MINAS GERAIS**

**18.1.** Ao presente contrato, obrigam-se as partes, seus herdeiros e sucessores, e no caso de alienação, no todo ou em parte, obriga-se também o adquirente.

**18.2.** Em caso de desapropriação, incêndio ou acidente que sujeite o imóvel locado a obras que importem na sua reconstrução, ainda que parcial, ou que impeça o uso do mesmo, ocorrerá de pleno direito a imediata rescisão do presente contrato, condicionada a vistoria prévia ao aceite das chaves.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO**

**19.1.** Fica estabelecido o foro da Comarca de Barbacena-MG, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento.

E, por estarem de acordo com todas as cláusulas, as partes resolvem celebrar o presente contrato, o qual, depois de lido e achado conforme, foi assinado pelas partes, na presença de 02 (duas) testemunhas, em 03 (três) vias de idêntico teor e forma.

Antônio Carlos, 10 de março de 2026.

\_\_\_\_\_  
MARCELO RIBEIRO DA SILVA  
Prefeito Municipal

\_\_\_\_\_  
FERNANDO RETTORE JÚNIOR  
Locador

Testemunhas:

1ª \_\_\_\_\_  
Érika Cristina Antunes Souza  
CPF: 100.665.156-02

2ª \_\_\_\_\_  
Carlos Eduardo Fagundes Netto  
CPF: 163.074.446-81