



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ/MG

Secretaria Municipal de Gestão

Setor de Licitação - e-mail: licitacao@araxa.mg.gov.br

Centro Administrativo - Avenida Rosália Isaura de Araújo nº 275 - Bloco 03

B. Guilhermina Vieira Chaer - CEP 38.180-802

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE ARAXÁ-MG E PARANAÍBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

Ref: Processo nº 141/2025

Inexigibilidade de Licitação nº 07.021/2025

Contrato nº 532/2025

Contrato de locação de imóvel urbano que, entre si, celebram, de um lado, como **LOCADOR, PARANAÍBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ nº 46.362.399/0001-51, sediada na Av. Doutor Danilo Cunha nº 610, loja 02, Bairro Morada do Sol, Araxá/MG, CEP: 38.181-409, neste ato representada por seu sócio administrador, Sr. **JULIANO DE SOUZA SILVA**, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 932.022.616-49 e C.I. M-8.791.026 SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Miguel Martiniano da Costa, nº 755, bairro Alvorada, Araxá/MG, CEP: 38.180-032, e de outro lado, como **LOCATÁRIO o MUNICÍPIO DE ARAXÁ**, inscrito no CNPJ nº 18.140.756/0001-000, com sede na Rua Presidente Olegário Maciel, nº 306, Centro, Araxá (MG), representado neste ato pelo Sr. Prefeito **RUBENS MAGELA DA SILVA**, brasileiro, agente político, portador da carteira de identidade nº M-8.017.222, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 002.725.196-93, residente e domiciliado na Rua dos Topázios, nº 01, Bairro Vila Lamartine, Araxá-MG, mediante ato autorizativo de licitação, sob a modalidade de Inexigibilidade de Licitação nº 07.021/2025, de conformidade com o artigo, 74, V, da Lei 14.133/2021 e Lei 8.245/91 e as cláusulas e condições seguintes:

1 - CLAUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:

1.1 - Constitui objeto deste contrato a Locação de imóveis situados na Avenida João Paulo II, nº 1725 e nº 1735, Bairro Santa Luzia, destinado ao funcionamento do almoxarifado central em atendimento à Secretaria Municipal de Saúde, do Município de Araxá/MG, de propriedade do **LOCADOR**.

2 - CLAUSULA SEGUNDA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ/MG

Secretaria Municipal de Gestão

Setor de Licitação - e-mail: licitacao@araxa.mg.gov.br

Centro Administrativo - Avenida Rosália Isaura de Araújo nº 275 - Bloco 03

B. Guilhermina Vieira Chaer - CEP 38.180-802

2.1 - O presente Contrato de locação reger-se-á de acordo com os preceitos da Lei nº 8.245/91 e pela Lei nº 14.133/2021.

3 - CLAUSULA TERCEIRA - DO VALOR DA LOCAÇÃO/CONDIÇÕES PAGAMENTO:

3.1 - O aluguel mensal será de **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)** mensais, sendo **R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais)**, para cada imóvel, sendo que o seu pagamento será até 30 (trinta) dias subsequentes ao mês vencido, efetuado diretamente ao **LOCADOR** ou ao seu representante legal, mediante recibo/fatura do mês de referência, através de depósito bancário.

3.2 - O valor total deste contrato fica estimado em **R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais)**.

4 - CLAUSULA QUARTA - DO REAJUSTE:

4.1 - O valor do aluguel será reajustado pelos índices estabelecido pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), e somente poderá ser requerido, por escrito, depois de decorridos 12 (doze) meses da data de assinatura do presente instrumento.

5 - CLAUSULA QUINTA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA:

5.1 - A locação, ora ajustada, é pelo prazo de 12 (doze) meses, com início de vigência no dia **01/01/2026** e término no dia **31/12/2026**.

6 - CLAUSULA SEXTA - DA DENÚNCIA:

6.1 - As partes poderão independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do vencimento estipulado, desde que notifiquem a parte contrária ou seu representante legal, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

7 - CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

7.1 - Além das naturalmente decorrentes deste instrumento, são obrigações **DO LOCADOR**, durante todo o prazo de vigência contratual:

7.1.1 - Gerais:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ/MG

Secretaria Municipal de Gestão

Setor de Licitação - e-mail: licitacao@araxa.mg.gov.br

Centro Administrativo - Avenida Rosália Isaura de Araújo nº 275 - Bloco 03

B. Guilhermina Vieira Chaer - CEP 38.180-802

I- Responsabilizar-se, total ou parcialmente, direta ou indiretamente, pelos danos causados diretamente ao MUNICÍPIO ou a terceiros, decorrentes de ação ou omissão dolosas ou culposas, não excluindo ou reduzindo tal responsabilidade a fiscalização realizada pelo MUNICÍPIO;

II- Manter-se durante toda a execução do contrato em compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de HABILITAÇÃO exigidas por lei;

III- Comunicar à fiscalização, de imediato, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique com ou no imóvel;

IV- Prestar os esclarecimentos ou informações solicitadas pelo MUNICÍPIO, ou por seus prepostos, sobre o objeto;

V- Efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de recebimento da notificação. Caso haja necessidade de dilação do prazo, este deverá ser requisitado e justificado pelo **LOCADOR** através de ofício ao gestor do contrato.

7.1.2 - Específicas:

I - Entregar ao MUNICÍPIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, incluindo a pintura;

II - Garantir ao MUNICÍPIO, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - Manter, durante o período da locação, a forma e a destinação do imóvel;

IV - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - Fornecer, num prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar da assinatura do contrato, ao MUNICÍPIO, por sua conta, laudo técnico do imóvel atualizado, onde conste estar o mesmo em condições estruturais para a execução do objeto contratual, bem como descrição minuciosa do estado em que será entregue o mesmo, através de laudo de vistoria, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes:

VI- Fornecer ao MUNICÍPIO o recibo/fatura de aluguel em conformidade com o disposto na cláusula quarta deste contrato;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ/MG

Secretaria Municipal de Gestão

Setor de Licitação - e-mail: licitacao@araxa.mg.gov.br

Centro Administrativo - Avenida Rosália Isaura de Araújo nº 275 - Bloco 03

B. Guilhermina Vieira Chaer - CEP 38.180-802

8 - CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

8.1 - Além das naturalmente decorrentes do presente contrato, constituem obrigações do MUNICÍPIO:

I - Pagar o valor devido ao **LOCADOR** no prazo avençado;

II - Acompanhar e fiscalizar o objeto em todas as suas etapas, registrando as ocorrências;

III - Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

IV - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

V - Levar imediatamente ao conhecimento DO LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

VI - Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, visitantes ou prepostos. Eventuais benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, somente poderão ser realizadas com autorização expressa do LOCADOR, e, se realizadas, ao final da locação reverterão em favor do LOCADOR se o mesmo desejar, sem qualquer indenização e/ou direito de retenção. Caso o LOCADOR não se interesse pelas benfeitorias, estas deverão ser removidas e o imóvel devolvido em seu estado original;

VII - Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito DO **LOCADOR**;

VIII - Pagar as despesas de energia elétrica e gás, água e esgoto, IPTU e quaisquer outras que vierem a gravar o imóvel durante o prazo de vigência do contrato;

IX- 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 e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, da Lei 8.245/91;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ/MG

Secretaria Municipal de Gestão

Setor de Licitação - e-mail: licitacao@araxa.mg.gov.br

Centro Administrativo - Avenida Rosália Isaura de Araújo nº 275 - Bloco 03
B. Guilhermina Vieira Chaer - CEP 38.180-802

9 - CLAUSULA NONA - DA VISTORIA E DOS ENCARGOS DO LOCADOR:

9.1 - O **LOCADOR** reserva-se o direito de vistoriar o imóvel locado, sempre que julgar conveniente ou necessário, o que deverá, todavia, ser feito em horário que não importune o **LOCATÁRIO**, com prévio aviso ao mesmo.

10 - CLAUSULA DÉCIMA - DAS PENALIDADES:

10.1 - Fica estipulada a multa no valor de 01 (um) aluguel, **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**, à parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato, independente de qualquer notificação ou interpelação judicial.

11 - CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA MORA E SUA PURGAÇÃO:

11.1 - O **LOCADOR** reconhece ao **LOCATÁRIO**, expressamente, o direito de purgar a mora em juízo, em qualquer circunstância e sem limitações estabelecidas no art. 62, parágrafo único, da lei nº 8.245/91.

12 - CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA PRORROGAÇÃO:

12.1 - Havendo interesse de prorrogação do prazo contratual, ela deverá ser feita através de termo de aditamento, conforme art. 105, da Lei 14.133/2021.

13 - CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1 - A dotação orçamentária destinada ao pagamento do objeto contratado está prevista e indicada na Lei orçamentária para o **exercício de 2026** e indicada no processo pela área competente da Prefeitura discriminado na seguinte dotação:

02.13.01.101.122.0024.2.0120.3.3.90.39 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS - PESSOA JURIDICA - FICHA: 472 - FONTE: 01 - 0500 - 0000 - 0000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS - MUNICIPAL - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA

14 - CLAUSULA DÉCIMA QUARTA - DA EXTINÇÃO:

14.1 - O presente contrato poderá ser extinto, de pleno direito, no caso de infração ou não cumprimento de suas cláusulas, bem como nas hipóteses previstas no art. 137, 138 e 139 da Lei nº 14.133/2021; também poderá ser rescindido por conveniência das partes, mediante aviso prévio, de no mínimo 30



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ/MG

Secretaria Municipal de Gestão

Setor de Licitação - e-mail: licitacao@araxa.mg.gov.br

Centro Administrativo - Avenida Rosália Isaura de Araújo nº 275 - Bloco 03

B. Guilhermina Vieira Chaer - CEP 38.180-802

(trinta) dias, sem pagamento de quaisquer multas e demais hipóteses previstas na Lei 8.245/91.

15 - CLAUSULA DÉCIMA QUINTA - DA SUCESSÃO E HERANÇA:

15.1 - O presente contrato obriga os contratantes, em todos os seus termos, sendo transferidos a seus herdeiros e sucessores.

16 - CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA FISCALIZAÇÃO E DA GESTÃO DO CONTRATO

16.1 - A fiscalização do objeto deste contrato será efetuada pelo (a) gestor de contrato, a ser oportunamente designado (a) pela SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, a qual efetuará a conferência dos valores designados no recibo/fatura de aluguel e, estando em conformidade com o contratado, encaminhará à Secretaria de Fazenda para que se proceda ao pagamento na forma prevista em lei.

16.2 - Constatando-se que o imóvel não atende a finalidade ou caso haja necessidade de manutenção ou reparos no mesmo, cuja responsabilidade seja do locador, o gestor de contrato, expedirá ofício ao **LOCADOR**, comunicando e justificando as razões e ainda a notificando para que efetue as correções no prazo máximo de 03 (três) dias corridos, independentemente da aplicação das penalidades cabíveis.

Dados do gestor:

- Nome: **SAMIRA ALESSANDRA REIS**
- CPF: 053.332.176-02
- Telefone: (34) 3691-3314
- Cargo: Subsecretaria Municipal de Saúde
- E-mail: **secretariasaude@araxa.mg.gov.br**

Dados do fiscal:

- Nome: **EDUARDO EURÍPEDES SILVA**
- CPF: 066.668.496-04
- Telefone: (34) 98878-0070
- Cargo: Assessor do Secretário Municipal – nível 2
- E-mail: **transportesaude@araxa.mg.gov.br**

17 - CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ/MG

Secretaria Municipal de Gestão

Setor de Licitação - e-mail: licitacao@araxa.mg.gov.br

Centro Administrativo - Avenida Rosália Isaura de Araújo nº 275 - Bloco 03

B. Guilhermina Vieira Chaer - CEP 38.180-802

17.1. O imóvel locado fica vinculado à Secretaria Municipal De Saúde, podendo ser alterado por termos aditivos.

18 - CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA VINCULAÇÃO

18.1 - Este Contrato vincula-se ao Processo Licitatório nº 141/2025, Inexigibilidade de Licitação nº 07.021/2025, para todos os efeitos legais e jurídicos, aqueles consignados na Lei n.º 14.133/2021 e Lei 8.245/91, demais legislação aplicáveis, especialmente nas dúvidas, contradições e omissões.

19 - CLAUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO:

19.1 - Fica, desde já, eleito o Foro da Comarca de Araxá - MG, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento de contrato.

19.2 - Por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, para um único efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Araxá (MG), 30 de dezembro de 2025.

MUNICÍPIO DE ARAXÁ/MG
RUBENS MAGELA DA SILVA
Prefeito Municipal
Locatário

PARANAÍBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
JULIANO DE SOUZA SILVA
Locador/Representante Legal

TESTEMUNHAS:

1- _____

2- _____

CPF: _____

CPF: _____