

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

REF.:

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 009/2026

PROCESSO N.º 042/2026

CONTRATO N.º 014/2026

Pelo presente instrumento de contrato de locação, que fazem, de um lado, a **PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS PONTAS**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede administrativa na Praça Prefeito Francisco José de Brito, n.º 82, Centro, em Três Pontas, Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.245.167/0001-88, neste ato representada pela Secretária Municipal de Administração e Recursos Humanos, **Sra. Erika Mesquita**, ora denominado **LOCATÁRIA**, e na condição de **LOCADOR**, o **Sr. Francisco Ragner Guimarães**, residente na Beralda Gomes, n.º 164 apt 102, Centro na cidade de Três Pontas/MG, CEP 37.190-000, têm entre si celebrado o presente contrato, observadas as cláusulas e condições abaixo discriminadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO FUNDAMENTO LEGAL DO AJUSTE

1.1 - Este contrato decorre do Processo n.º 042/2026, sendo autorizado por despacho da **Secretária Municipal de Administração e Recursos Humanos**, fundamentado na **Inexigibilidade de Licitação n.º 009/2026**, na forma do disposto no art. 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021, bem como na Lei Federal n.º 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO

2.1 - Locação de imóvel urbano localizado na Rua Quinze de Novembro, n.º 95, Centro, com área construída total de 131,21 m², edificado em terreno de 208,35 m², destinado ao funcionamento do Centro de Testagem e Acolhimento - CTA.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PAGAMENTO PELO FATO GERADOR

3.1 - Pela locação ora ajustada, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a quantia mensal de **R\$ 2.961,47 (dois mil, novecentos e sessenta e um reais e quarenta e sete)**, perfazendo o valor total anual de **R\$ 35.537,64 (trinta e cinco mil, quinhentos e trinta e sete reais e sessenta e quatro centavos)**.

3.2 - O pagamento do valor mensal da locação será realizado de forma antecipada (paga para locar), constituindo condição indispensável para a disponibilização e continuidade da posse do imóvel.

3.3 - O pagamento de que trata o item anterior será efetuado até o 5º (quinto) dia útil, por meio de depósito bancário na conta corrente do LOCADOR, contado a partir da data final do período de adimplemento de cada parcela mensal, a ser realizado nos seguintes dados bancários: Banco do Brasil, Agência n.º 0421-9, Conta Corrente n.º 21.435-3.

3.4 - Cabe ao LOCADOR arcar com os impostos, taxas e encargos incidentes sobre o imóvel, exceto aqueles expressamente atribuídos ao LOCATÁRIO por lei.

3.5 - As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da dotação orçamentária, do orçamento vigente, na codificação 02.007.004.0010.0305.0013.2156.333903614 - **ficha n.º 477** - Secretaria Municipal de Saúde, para o exercício de 2026 e pela sua correspondente para os exercícios subsequentes, caso este instrumento venha a ser prorrogado.

3.6 - Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, será adotado a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado - FGV),

como índice para apuração da compensação financeira, cujo período será entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela.

3.7 - A LOCATÁRIA, obriga-se a providenciar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do presente contrato, a transferência da titularidade das contas de consumo de água e energia elétrica para o seu nome, junto aos órgãos competentes, assumindo integral responsabilidade pelo pagamento das referidas despesas durante a vigência contratual.

3.8 - A LOCATÁRIA deverá manter as contas devidamente quitadas, apresentando os comprovantes ao (à) LOCADOR sempre que solicitado, bem como, obrigatoriamente, por ocasião da devolução do imóvel, sob pena de responsabilização por eventuais débitos existentes.

CLÁUSULA QUARTA: DOS PRAZOS

4.1 - O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, iniciando a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado, nos termos do artigo 3º da Lei n.º 8.245/1991, mediante Termo Aditivo, se houver interesse das partes.

4.2 - Este contrato continuará em vigor na hipótese de transferência a terceiros, a qualquer título, do domínio ou posse, do imóvel locado, na forma do art. 8º, parte final, da Lei n.º 8.245/1991.

4.3 - O recebimento do imóvel pelo LOCATÁRIO e a devolução das chaves se dará em até 05 (cinco) dias úteis contados do recebimento, pelo LOCADOR, da comunicação escrita pelo LOCATÁRIO, para a assinatura dos Termos de Entrega e Devolução de Chaves, respectivamente.

CLÁUSULA QUINTA: DA ALTERAÇÃO E PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

5.1 - Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

5.2 - Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

5.3 - Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

5.4 - Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

CLÁUSULA SEXTA: REAJUSTE DE PREÇO

6.1 - Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subseqüentes.

6.2 - Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do Município em que se situa o imóvel.

6.3 - Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

6.4 - O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

CLÁUSULA SÉTIMA: DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

7.1 – O LOCADOR se compromete a:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações constantes do laudo de avaliação;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- c) Responder pelos vícios ou defeitos apresentados pelo imóvel em razão do tempo e desgaste natural;
- d) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- e) Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- f) Arcar com todas as dívidas existentes em relação ao imóvel, objeto da locação;
- g) Efetuar o pagamento da despesa referente ao IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.

7.1.1 - O LOCADOR declara que entrega o imóvel em perfeitas condições de uso e conservação, conforme laudo técnico e vistoria.

7.2 - A **LOCATÁRIA** se compromete a:

- a) Utilizar o imóvel exclusivamente para os fins pactuados neste contrato, devendo devolvê-lo ao LOCADOR, ao término ou rescisão da locação, limpo, em condições de uso e com as respectivas chaves;
- b) Arcar com o pagamento das faturas de água e energia elétrica (SAAE e CEMIG) durante todo o período em que estiver na posse do imóvel;
- c) Realizar, quando necessário, os pequenos reparos decorrentes do uso regular do imóvel, excetuando-se aqueles de natureza estrutural;
- d) Zelar pela conservação do imóvel, bem como dos bens e pertences que o guarnecem, conforme relação constante do Anexo I, responsabilizando-se por sua guarda durante a vigência contratual, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso;
- e) Reconhecer que os bens e pertences mencionados na alínea “d” encontram-se devidamente relacionados no Anexo I deste Contrato.

CLÁUSULA OITAVA: DA FISCALIZAÇÃO

8.1 - Fica designado(a) o(a) servidor(a) **Rosilene Aparecida de Oliveira, MASP nº 13161, Especialista em Saúde VI – Enfermagem**, para exercer a fiscalização e o acompanhamento do objeto do contrato, nos termos disciplinados nos art. 117 da Lei federal nº 14.133/21.

8.1.1 - A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, 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 do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

8.1.2 - O fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente

envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

8.1.3 - A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n.º 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

8.1.4 - As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

8.1.5 - O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA NONA: DAS PENALIDADES

9.1 - Pelo descumprimento total ou parcial das condições previstas neste contrato, o Município de Três Pontas poderá aplicar ao **LOCADOR** as sanções previstas no art. 156 da Lei Federal n.º 14.133/2021, bem como no Decreto Municipal n.º 13.068/2024, sem prejuízo da responsabilização civil e penal cabíveis.

9.2 - As sanções previstas são independentes entre si podendo ser aplicadas isoladas ou cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

9.3 - Em qualquer hipótese e aplicação de sanções será assegurado o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA: DA RESCISÃO

10.1 - O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

10.1.1 - A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a **retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

10.2 - Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei n.º 14.133/2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

10.3 - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

10.4 - O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico, ou por meio eletrônico, inclusive aplicativos de mensagens, como WhatsApp.

10.5 - Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 - O imóvel, objeto deste contrato, será utilizado para funcionamento do Centro de Testagem e Acolhimento - CTA.

11.2 - Em caso de alienação do imóvel, o presente contrato vigorará plenamente, obrigando os adquirentes, cessionários, donatários, herdeiros ou sucessores do **LOCADOR**, a título universal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: EXTENSÃO E FORO

12.1 - As partes comprometem-se e obrigam-se por si e por sucessores a qualquer título, elegendo o foro da Comarca de Três Pontas, Estado de Minas Gerais, com exclusão de qualquer outro, para solucionar quaisquer questões oriundas deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA PROTEÇÃO DE DADOS

13.1 - O LOCADOR utilizará os dados pessoais exclusivamente para o cumprimento das obrigações decorrentes deste contrato, vedada a alteração de sua finalidade, conforme estabelecido pela LOCATÁRIA.

13.2 - Os dados pessoais serão tratados em conformidade com a legislação vigente de proteção de dados, especialmente a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD (Lei nº 13.709/2018), bem como demais normas aplicáveis.

13.3 - Qualquer compartilhamento ou subcontratação que envolva tratamento de dados pessoais dependerá de prévia autorização por escrito da LOCATÁRIA, devendo o LOCADOR assegurar o cumprimento dos mesmos padrões de proteção de dados.

13.4 - A transferência internacional de dados somente poderá ocorrer mediante autorização prévia e expressa da LOCATÁRIA, observada a legislação aplicável.

13.5 - A LOCATÁRIA poderá, a qualquer tempo, fiscalizar e auditar o cumprimento das obrigações relacionadas à proteção de dados pelo LOCADOR.

13.6 - Compromissos do LOCADOR:

- a) Adotar medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais;
- b) Devolver ou eliminar os dados pessoais ao término da vigência contratual, conforme orientação da LOCATÁRIA;
- c) Comunicar imediatamente à LOCATÁRIA a ocorrência de incidentes de segurança ou qualquer acesso indevido;
- d) Tratar os dados pessoais com confidencialidade, ressalvadas as hipóteses legais de divulgação;
- e) Auxiliar a LOCATÁRIA no cumprimento de obrigações legais ou regulatórias relacionadas à proteção de dados;
- f) Informar à LOCATÁRIA sobre requisições de autoridades públicas relativas a dados pessoais, salvo vedação legal;
- g) Manter registros das operações de tratamento de dados quando aplicável;
- h) Atender às solicitações da LOCATÁRIA quanto à correção, atualização, anonimização, bloqueio ou eliminação de dados pessoais.

13.7 - O LOCADOR será responsável pelos danos decorrentes do tratamento irregular de dados pessoais, nos termos da legislação aplicável.

13.8 - A responsabilidade do LOCADOR pelo descumprimento das obrigações de proteção de dados observará a legislação vigente, especialmente a LGPD.

13.9 - A LOCATÁRIA permanece como controladora dos dados pessoais, mantendo o controle sobre as decisões referentes ao tratamento.

13.10 - O LOCADOR deverá comunicar imediatamente à LOCATÁRIA qualquer incidente de segurança envolvendo dados pessoais, informando, no mínimo, a natureza dos dados afetados, as medidas adotadas e as ações de mitigação implementadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

14.1 - Quaisquer controvérsias e omissões decorrentes deste contrato serão regidas pela Lei n.º 14.133/2021 e suas alterações posteriores c/c Decreto Municipal nº 12.179/22.

E, por estarem justos e contratados, os representantes das partes assinam o presente Contrato, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito.

Três Pontas - MG, 01 de abril de 2026.

Francisco Ragner Guimarães
Locador

Erika Mesquita
Secretária Municipal de Administração e Recursos Humanos
Locatária

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA

ANEXO I

RELAÇÃO DE BENS E PERTENCES QUE GUARNECEM O IMÓVEL

Imóvel situado à Rua Quinze de Novembro, nº 95, Centro, no Município de Três Pontas - MG.

Para fins de cumprimento do disposto no presente Termo de Referência, fica estabelecido que o imóvel será entregue contendo os seguintes bens e pertences, os quais deverão ser mantidos em adequado estado de conservação pela LOCATÁRIA durante toda a vigência contratual, devendo ser devolvidos ao final da locação nas mesmas condições em que foram recebidos, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

Relação dos bens:

GARAGEM - 04 (quatro) vasos pequenos de barro.

SALA DE ESTAR, SALA DE TV E SALA DE JANTAR - 03 (três) luminárias; Cortinas instaladas.

BANHEIROS - 02 (dois) chuveiros.

QUARTO SUÍTE - 01 (um) ventilador de teto; 01 (um) painel de TV; 01 (uma) cabeceira de cama.

DEMAIS QUARTOS - 02 (dois) ventiladores de teto; 02 (dois) painéis de TV.

ÁREA GOURMET - 01 (um) ventilador de teto; 02 (duas) luminárias e 01 (uma) mesa de granito.

ÁREA EXTERNA (QUINTAL) - 03 (três) vasos grandes; 06 (seis) vasos pequenos.

OBSERVAÇÕES GERAIS

- Permanecerão no imóvel todas as lâmpadas instaladas;
- Permanecerá no imóvel toda a infraestrutura de cabeamento destinada à instalação e funcionamento de serviços de TV e internet.