



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais - CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000



CONTRATO ADMINISTRATIVO N.º 20/2025

PROCESSO LICITATÓRIO N.º 012/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 002/2025

Pelo presente instrumento, o **MUNICÍPIO DE DORES DO INDAIÁ-MG**, CNPJ N.º 18.301.010/0001-22, com sede administrativa na Prefeitura Municipal, localizada na Praça do Rosário, n.º 268, Bairro Rosário, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. **ALEXANDRO COELHO FERREIRA**, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro lado **RICARDO DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF sob o n.º 590.805.156-04, doravante denominado **LOCADOR**, de conformidade com a Lei 14.133/2021, Lei n.º 8.245/1991 e legislação aplicável, resolvem celebrar o presente contrato que será em tudo regido pelos princípios e preceitos de direito público, e, obedecerá, no que couber, às disposições contidas no instrumento convocatório do Processo Licitatório n.º 012/2025, Inexigibilidade n.º 002/2025, mediante as seguintes cláusulas e condições:

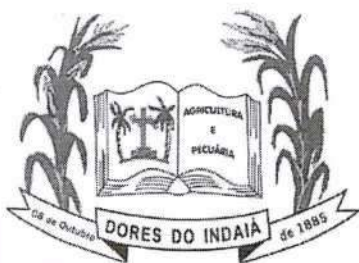
CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA CORONEL ALEXANDRE, N.º 284, BAIRRO CENTRO, DESTINADO ÀS INSTALAÇÕES E FUNCIONAMENTO DA BIBLIOTECA MUNICIPAL EMÍLIO MOURA, EM DORES DO INDAIÁ-MG, PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES, CULTURA, LAZER, EVENTOS E TURISMO:

LOTE	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	UNIDADE	QUANTIDADE (meses)
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO COM BOA LOCALIZAÇÃO (ENDEREÇO: RUA CORONEL ALEXANDRE, N.º 284, BAIRRO CENTRO, DORES DO INDAIÁ-MG), SENDO UMA RESIDÊNCIA COM NOVE CÔMODOS E UM ANEXO, COM ÁREA TOTAL DE 284,23 M².	ALUGUEL MENSAL	12

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

2.1. O LOCATÁRIO pagará à LOCADORA importância mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais - CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000



sido apresentado pela LOCADORA com antecedência e devidamente recebido pelo Setor Requisitante.

2.1.2. O pagamento será realizado mensalmente, mediante apresentação do respectivo comprovante legal, através de transferência bancária eletrônica.

2.1.3. Havendo erro ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta será devolvida ao LOCADOR e o pagamento ficará pendente até que providencie as medidas saneadoras.

2.1.4. Na hipótese a que se refere o subitem acima, o pagamento ocorrerá em até 10 (DEZ) dias após a data de nova reapresentação do documento fiscal, não acarretando qualquer ônus ao Município.

2.1.5. O LOCADOR deverá faturar os aluguéis mensalmente, sendo vedado acúmulo por período superior a um mês, sob pena de não pagamento. Desta forma, fica expressamente proibida a emissão de nota fiscal/fatura com pedidos retroativos ou com acumulado superior a um mês.

2.1.6. A fatura de aluguel relativa ao mês de dezembro deverá ser emitida, impreterivelmente, até a data de 31.12, do exercício financeiro corrente, sob pena de não serem aceitas pela Contabilidade Municipal.

2.1.7. O pagamento será efetuado, preferencialmente, por transação bancária eletrônica mediante crédito em conta corrente a ser indicada pelo LOCADOR.

2.1.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento não justificados, provocados exclusivamente pela Administração, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, sendo utilizado, para fins de atualização do valor devido, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA/IBGE.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO REAJUSTE

3.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do laudo de avaliação datado em 18/02/2025.

3.2. Decorrido o prazo acima estipulado, e independentemente de pedido da LOCADORA, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação do IPCA (IBGE), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

3.3. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o LOCATÁRIO pagará à LOCADORA a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

3.4. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

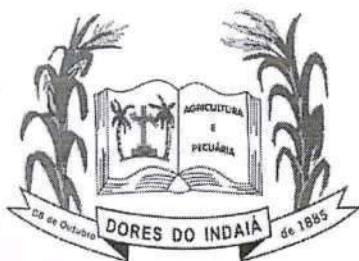
3.5. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

3.6. O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA QUARTA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

4.1. A Administração Municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, exercerá a gestão e fiscalização deste contrato e registrará todas as ocorrências verificadas em relatório, cuja cópia será encaminhada à LOCADORA objetivando a imediata adequação de eventuais irregularidades apontadas.

4.2. A fiscalização pela Administração não exime quaisquer responsabilidades por parte da LOCADORA em referência, sendo única, integral e exclusiva desta, no que concerne à regular execução do objeto do contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000



4.3. O fiscal 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 ao Gestor do contrato para adoção de providências cabíveis.

4.4. 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.

4.5. A LOCADORA poderá indicar um representante ou preposto para representá-lo na execução do contrato.

4.6. A execução do presente contrato será acompanhada e fiscalizada pela SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES, CULTURA, LAZER, EVENTOS E TURISMO, por meio do fiscal HALLAN DA CRUZ FERREIRA, conjuntamente com o apoio da fiscalização técnica do Controle Interno e Almoxarifado Municipal, observado o Art. 140, II, b, da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. São obrigações das partes:

I – Do(A) LOCADOR(A):

a) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

b) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

f) Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, sob pena de não poder alegar quaisquer danos decorrentes ao final da locação;

g) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

h) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;

i) Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

j) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

II – DO LOCATÁRIO:

a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato;

b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

c) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

d) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais - CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000



- e) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do Artigo 26 da Lei nº 8.245/1991;
- f) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes; funcionários ou visitantes autorizados;
- g) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- h) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO, de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como;
- i) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no Artigo 23, IX, da Lei nº 8.245/1991;
- j) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto (se houver).

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da dotação orçamentária nº:

FICHA	FONTE	DOTAÇÃO
77	1.500	02.04.02.13.392.0004.2014.3.3.90.36

CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA

7.1. O prazo de vigência deste contrato será até 12 meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da Lei 14.133/2021.

7.2. A prorrogação do prazo contratual poderá ocorrer, a critério das Partes, nos termos do Art. 112, da Lei 14.133/2021.

7.3. A prorrogação do prazo contratual poderá ocorrer, no tocante ao LOCATÁRIO, desde que haja autorização formal da autoridade competente e observados os seguintes requisitos:

- a) O imóvel ainda atenda a destinação pretendida originariamente;
- b) Esteja formalmente demonstrada inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao presente objeto;
- c) Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a relação contratual tenha transcorrido regularmente;
- d) Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na manutenção da locação;
- e) Seja comprovado que o valor do contrato permanece economicamente vantajoso para a Administração;
- f) Haja manifestação expressa da LOCATÁRIA informando o interesse na prorrogação;
- g) Seja comprovado que a LOCATÁRIA mantém as condições iniciais de habilitação.

CLÁUSULA OITAVA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

8.1. O presente instrumento contratual poderá ser extinto de conformidade com o disposto no Art. 137 e Art. 138, ambos da Lei 14.133/2021.

8.2. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais - CNPJ 18.301.010/0001-22
Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000



- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas.

CLÁUSULA NONA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, a LOCADORA que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do certame;
- l) praticar ato lesivo previsto no Art. 5º, da Lei nº 12.846/2013.

9.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

I - **Advertência**, comunicação formal, por notificação escrita, com aviso de recebimento, versando sobre alguma desconformidade quanto à inobservância de deveres contratuais e/ou outras obrigações assumidas, com determinação da adoção das necessárias medidas de correção e adequação da relação contratual, quando a LOCADORA der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

II - **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

III - **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave;

IV - **Multa**:

- a) moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 20 (vinte) dias;
 - a.1) O atraso superior a 20 dias autoriza a Administração a promover a rescisão do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o Art. 137, I, da Lei n. 14.133/2021.
- c) compensatória de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;

9.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao LOCATÁRIO.

9.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

9.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais - CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000



9.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO à LOCADORA, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

9.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

9.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa à LOCADORA, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do Art. 158 da Lei nº 14.133/2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

9.6. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

9.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846/2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.

9.8. A personalidade jurídica da LOCADORA poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com a LOCADORA, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

9.9. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do Art. 163, da Lei nº 14.133/21.

9.10. O valor das multas aplicadas deverá ser pago por meio de guia própria ao Município de Dores do Indaiá-MG, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da sua aplicação ou poderá ser descontado dos pagamentos das faturas devidas à LOCADORA, quando for o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA PUBLICAÇÃO

10.1. O presente contrato será publicado no pelo Município na forma que dispõe a Lei 14.133/2021 e legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

11.1. Eventuais alterações contratuais observarão o que determina os Arts. 124 e seguintes da Lei 14.133/2021.

11.2. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do Art. 136, da Lei nº 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – GARANTIA DE EXECUÇÃO

12.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

13.1. O presente contrato observará os princípios e normas de direito público e tem amparo na Lei 14.133/2021, Lei nº 8.245/1991, normas e princípios gerais dos contratos e legislação pertinente à matéria.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DA LGPD

14.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou deste contrato administrativo, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

14.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do Art. 6º, da LGPD.

14.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Qualquer aceitação, prorrogação, ou tolerância da LOCADORA, em relação às obrigações assumidas na presente relação contratual, será em caráter precário e limitado, não constituindo *alteração* ou *novação contratual*.

15.2. Quaisquer alterações neste instrumento terão validade apenas se feitas mediante assinatura de **termos aditivos**, salvo as apostilas específicas.

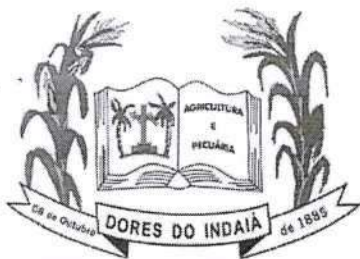
15.3. Os **casos omissos** serão resolvidos de comum acordo pelos contratantes, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021, e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245/1991 e normas e princípios gerais dos contratos, em reunião da qual se lavrará ata, que integrará o presente contrato para todos os fins de direito.

15.4. O contrato não poderá ser objeto de **cessão ou transferência**.

15.5. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela LOCADORA com terceiros, ainda que vinculados à execução deste contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da LOCADORA, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

15.6. É vedada a **subcontratação** parcial ou total do objeto do objeto contratual.

15.7. As condições estabelecidas no processo licitatório do qual decorre este contrato e seus anexos técnicos fazem parte integrante deste contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais - CNPJ 18.301.010/0001-22
Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000



CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1. Fica eleito o foro da comarca de Dores do Indaiá-MG para solucionar quaisquer dúvidas quanto à execução do presente contrato.

E, por estarem justas, as partes firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

DORES DO INDAIÁ-MG, 26 de março de 2025.

ALEXANDRO COELHO FERREIRA

Prefeito Municipal
LOCATÁRIO

RICARDO DE OLIVEIRA

CPF: 590.805.156-04
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1) _____
CPF: _____

2) _____
CPF: _____