



**MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
Nº ---/2025, QUE CELEBRAM ENTRE SI O MUNICÍPIO
DE CONCEIÇÃO DO MATO DENTRO/MG, POR
INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO SOCIAL E A EMPRESA
XXXXXXXXXXXX.**

O **MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO MATO DENTRO**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o Nº 18.303.156/0001-07, com sede administrativa na Rua Daniel de Carvalho, 161 – Centro, nesta cidade de Conceição do Mato Dentro/MG, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Social, Sr. Romero Otoni Santa Bárbara, delegatário autorizado pelo Decreto 003/2025, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e **XXXXXXXXXX**, inscrita no CNPJ ou CPF sob o nº, residente e domiciliada na Rua, doravante designada **LOCADOR(A)** celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, que decorre do Processo nº 217/2025 – Inexigibilidade nº 114/2025 na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133/21 e na Lei Federal nº 8.245/91 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel situado a Rua Camponesa, n.º 11A, Bairro Vila Caetano, Conceição do Mato Dentro – MG- CEP: 35860-000, para atendimento à família em vulnerabilidade que necessita de aluguel social, para acolher os beneficiários do auxílio moradia, em atendimento as demandas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, do município de Conceição do Mato Dentro/MG.

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do seu vencimento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E PAGAMENTO

3.1. O **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADORA** o aluguel mensal no valor de **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)**, perfazendo o valor global de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**.

3.2. O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

3.2.1. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente, indicados pelo contratado.

3.2.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

3.2.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

3.2.4. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

3.2.5. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

3.3 Antecipação de Pagamento





a) Não haverá a antecipação de pagamento por qualquer solicitação de fornecimento ou prestação de serviços indicados neste Termo de Referência.

3.4. Cessão de Crédito

a) Não haverá cessão de crédito devido às peculiaridades do processo licitatório e aquisição de bens/prestação de serviços.

CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE

4.1. 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 – **IGP-M**, 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 subsequentes.

4.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a **LOCADORA** aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

4.3. Caso a **LOCADORA** 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.

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

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas do presente contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

_____ - **Ficha:** ____ **Fonte:** _____.

CLÁUSULA SEXTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

6.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina e, em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência;

6.2. Garantir o uso pacífico do imóvel locado;

6.3. Manter a forma e o destino do imóvel;

6.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.5. Fornecer ao locatário caso solicitado descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega;

6.6. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações;

6.7. Pagar os impostos, taxas, o prêmio de seguro complementar contra fogo que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel salvo disposição expressa em contrário no contrato; Tudo conforme o Artigo 22 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

7.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato;

7.2. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

7.3. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

7.4. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADORA, sendo assegurado ao LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10(dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8245, de 1991.

7.6. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto o contrato;

7.7. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.





CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

8.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência da **LOCADORA**, é facultado ao **LOCATÁRIO** a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

8.2. As benfeitorias úteis não autorizadas pela **LOCADORA** poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

8.3. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo **LOCATÁRIO** venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do **LOCATÁRIO**.

8.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à **LOCADORA**, nas condições em que foi recebido pelo **LOCATÁRIO**, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO

9.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato estarão a cargo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, que indicará um servidor designado, com vistas à verificação da conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento da execução do contrato.

9.2. A gestão do objeto da presente contratação pela Prefeitura Municipal de Conceição do Mato Dentro/MG, será exercida pelo servidor **xxxxxxx**, **Matrícula xxxxx**, e a fiscalização pelo servidor **xxxxxxx**, **Matrícula xxxxx** anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará a **LOCADORA**, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, nos moldes da Lei 14.133/21, às penalidades de:

a) **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b) **Multa:**

b.1. Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. Considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

c) **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

c.1. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c.2. Der causa à inexecução total do contrato;

c.3. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

c.4. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo





justificado.

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

d.1. A **LOCADORA** apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

d.2. A **LOCADORA** fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

d.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

d.4. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

d.5. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/13.

10.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - as peculiaridades do caso concreto;

III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública.

10.2. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/21.

10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao **LOCATÁRIO** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

10.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11.1. 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 à **LOCADORA** a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

11.2. 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 a **LOCADORA**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; **11.2.1.** Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a **LOCADORA**, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o **LOCATÁRIO** ficará sujeito ao pagamento de multa, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245/91 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

11.3. 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;

11.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá a **LOCADORA** reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/91).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

12.1. 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 à **LOCADORA**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.1.1. 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.





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

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

12.4. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à **LOCADORA**, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

12.5. 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.

12.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

12.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.6.3. Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PROTEÇÃO DE DADOS

13.1. É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

13.2. Sem prejuízo da aplicação das normas previstas pela Lei nº 12.527/11, as partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações – em especial os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis – repassados em decorrência da execução contratual, em consonância com o disposto na Lei nº 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual.

13.3. O dever de sigilo e confidencialidade permanecem em vigor mesmo após a extinção do vínculo existente entre o **LOCATÁRIO** e a **LOCADORA**, e entre esta e seus colaboradores, subcontratados, prestadores de serviço e consultores.

13.4. Em atendimento ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, o **LOCATÁRIO**, para a execução do serviço objeto deste contrato, deterá acesso a dados pessoais dos representantes da **LOCADORA**, tais como número do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial, e cópia do documento de identificação, os quais serão tratados conforme as disposições da Lei nº 13.709/2018.

13.5. A **LOCADORA** declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo **LOCATÁRIO**.

13.6. A **LOCADORA** fica obrigada a comunicar ao **LOCATÁRIO** em até 24 (vinte e quatro) horas qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados.

13.6.1. A comunicação não exime a **LOCADORA** das obrigações, sanções e responsabilidades que possam incidir em razão das situações violadoras acima indicadas.

13.7. O descumprimento de qualquer das cláusulas acima relacionadas ensejará, sem prejuízo do contraditório e ampla defesa, na aplicação das penalidades cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO





14.1. Caberá ao **LOCATÁRIO** providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos serão resolvidos às luzes da Lei nº 14.133 de 2021, e na Lei nº 8.245/91, bem como demais legislações correlatas, e dos princípios gerais de direito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Conceição do Mato Dentro para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Conceição do Mato Dentro, xx de xxxx de xxxx.

Secretário Municipal de
xxxxxxxxxxxxxx

Contratada

Testemunha

Testemunha

