



**MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL Nº/....., QUE CELEBRAM ENTRE
SI O MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO MATO
DENTRO/MG, POR INTERMÉDIO DO (A)
..... E**

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(a) Secretário Municipal de, delegatário autorizado pelo Decreto Municipal 003/2025, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e o(a), inscrito(a) no CNPJ/CPF sob o nº, residente e domiciliado na, em, neste ato representada por (nome e função no contratado), inscrito(a) no CPF sob o nº, doravante designado(a) **LOCADOR(A)**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, que decorre do Processo nº 275/2025 – Inexigibilidade nº 154/2025 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 da presente contratação a locação de imóvel localizado na Rua Farmacêutico Orlando Guerra, nº 96, Conceição do Mato Dentro/MG, CEP 35860-000, destinado à instalação do Cartório Eleitoral da Zona 083ª. O local atenderá às demandas administrativas, eleitorais e cidadãos do município de Conceição do Mato Dentro em atendimento as demandas da Secretaria Municipal do Governo.

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da presente contratação é de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de sua assinatura, podendo esta ocorrer de forma eletrônica ou presencial;

2.1.1. Quando firmado por meio eletrônico, sua vigência terá início na data da última assinatura digital;

2.1.2. No caso de assinatura presencial, a vigência terá início na data da última assinatura aposta pelas partes, momento em que o contrato passará a produzir todos os seus efeitos legais.

2.2. O contrato poderá ser prorrogado, até o limite de 10 (dez) anos, na forma dos artigos 105, 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E PAGAMENTO

3.1. O **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o aluguel mensal no valor de **R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais)**, perfazendo o valor global de **R\$ 204.000,00 (duzentos e quatro mil reais)**.

3.2. O pagamento será realizado até o 10º (décimo) dia subsequente ao recebimento efetivo do objeto, com fechamento contábil no dia 30 (trinta) de cada mês, e formalização da liquidação da despesa, através da Tesouraria Municipal.

3.3. A Prefeitura não efetua pagamento antecipado, não sendo considerados os itens das propostas que assim se apresentarem;

3.4. Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal no momento em que o órgão contratante atestar a execução do objeto do contrato;

3.5. A emissão da Nota Fiscal/Fatura será precedida do recebimento definitivo do serviço, conforme descrito no Termo de Referência.

3.6. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão





de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.

3.7. Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

3.8. A Nota Fiscal deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF;

3.8.1. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do fornecedor contratado, deverão ser tomadas as providências previstas no do art. 31 da Instrução Normativa nº 3, de 26 de abril de 2018;

3.9. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a CONTRATADA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a CONTRATANTE;

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

3.11. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade da contratada, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da CONTRATANTE;

3.12. Será rescindido o contrato em execução com a contratada inadimplente no SICAF, salvo por motivo de economicidade, segurança nacional ou outro de interesse público de alta relevância, devidamente justificado, em qualquer caso, pela máxima autoridade da contratante;

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

3.14. Quando houver glosa parcial dos serviços, a contratante deverá comunicar a empresa para que emita a nota fiscal ou fatura com o valor exato dimensionado;

3.15. A Contratada fica obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, as suas resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo a fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório;

3.16. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência.

CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE

4.1. Os preços são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

4.2. Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da contratada, os preços contratados poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se o índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA/IBGE, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

02.19.00.04.122.0401.2136.3.3.90.36 - Ficha 1209 - Fonte de Recurso 1.500



CLÁUSULA SEXTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

- 6.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas no Termo de Referência;
- 6.2. Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas.
- 6.3. Cumprir todas as obrigações constantes no Contrato, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- 6.4. Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;
- 6.5. O CONTRATADO obrigar-se-á, no prazo e condições estipuladas, a executar os serviços contratados pelo município;
- 6.6. Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- 6.7. Responsabilizar-se por todos os custos, diretos e indiretos, que incidem na execução do objeto;
- 6.8. Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;
- 6.9. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- 6.10. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 6.11. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 6.12. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 6.13. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 6.14. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 6.15. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do CONTRATADO;
- 6.16. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como:
 - a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) Pintura das fachadas, iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;
- 6.17. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 6.18. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 6.19. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 6.20. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

- 7.1. Designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução do contrato;
- 7.2. Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas no Contrato e seus anexos;



- 7.3. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do imóvel recebido provisoriamente com as especificações constantes do Contrato e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- 7.4. Comunicar à CONTRATADA, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- 7.5. Efetuar o pagamento à CONTRATADA no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Contrato;
- 7.6. Emitir a Solicitação e a respectiva Nota de Empenho e comunicar à contratada para que efetue a entrega do bem ou prestação do serviço.
- 7.7. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 7.8. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 7.9. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;
- 7.10. Comunicar ao CONTRATADO qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 7.11. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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, de 1991;
- 7.12. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 7.13. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 7.14. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- 7.15. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação;
- 7.16. Pagar as despesas de telefone (se houver) e luz;
- 7.17. 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 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 7.18. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;
- 7.19. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor (es) competente (s) para tal e aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 8.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do **LOCADOR**, 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 pelo **LOCADOR** 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 ao **LOCADOR**, 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 do Contrato estarão a cargo da Secretaria Municipal do Governo, com as seguintes indicações abaixo relacionadas:

12.2. A gestão será exercida pela servidora **Amanda Aparecida Luchesi**, matrícula n.º 12799, e a fiscalização pelas servidoras **Aline Aparecida Silva de Oliveira**, matrícula n.º 12859 e **Thanúzia Maria Amorim de Sousa**, matrícula n.º 13155, 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 ao **LOCADOR**, 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. O **LOCADOR** apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

d.2. O **LOCADOR** 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 ao **LOCADOR** 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 o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; 11.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o **LOCADOR**, 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 o **LOCADOR** 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 ao **LOCADOR**, 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, desmoronamento, 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 ao **LOCADOR**, 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 o **LOCADOR**, 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 do **LOCADOR**, 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. O **LOCADOR** 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. O **LOCADOR** 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 ao **LOCADOR** 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, ____ de _____ de 2025.

Amanda Aparecida Costa Luchesi
Secretária Municipal do Governo

Francisco Teixeira Neto
Locador

Testemunha

Testemunha



ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DELIMITAÇÃO DO OBJETO

- 1.1. Locação de imóvel localizado na Rua Farmacêutico Orlando Guerra, nº 96, Conceição do Mato Dentro/MG, CEP 35860-000, destinado à instalação do Cartório Eleitoral da Zona 083ª. O local atenderá às demandas administrativas, eleitorais e cidadãos do município.
- 1.2. O objeto é classificado como específico, cujas as características de localização e instalação são as únicas capazes de atender às necessidades da Administração Pública Municipal, sendo assim, impossibilitando a competição, nos termos do art. 74, inc. V da Lei Federal nº 14.133/21;
- 1.3. O fornecimento do objeto será integral.

2. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Conforme discriminado no Estudo Técnico Preliminar, item 10, em razão da natureza dos serviços contratados, a solução mais adequada fora contratar diretamente, através da **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, prevista Lei Federal nº 14.133/21, art. 74, V, o imóvel do proprietário **FRANCISCO TEIXEIRA NETO**, em razão da inviabilidade de competição. A solução escolhida envolve a locação de um imóvel para atender às necessidades da administração pública. Esta solução consiste na disponibilização de um imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante.

3. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

- 3.1. O futuro contratado será selecionado mediante **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, por se tratar de imóvel cujas características de instalação e de localização tornam necessárias sua escolha.
- 3.2. Serviço não contínuo, sem fornecimento de mão de obra em regime de dedicação exclusiva, nos termos do art. 6º, inc. XVII da Lei Federal nº 14.133/21.
- 3.3. A seleção do futuro contratado foi realizada com base nos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência, aliados às pesquisas de mercado.
- 3.4. O critério para julgamento será por **MENOR PREÇO GLOBAL**.
- 3.5. A escolha do critério de julgamento por lote ocorreu devido as características do serviço a ser contratado, que trata de locação de imóvel para sediar às instalações do Cartório Eleitoral da Zona 083ª.
- 3.6. Não haverá disputa de lances no presente processo, razão pela qual não será estabelecido o modo de disputa.

4. INDICAÇÃO DO QUANTITATIVO E DA ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. Serão contratados os seguintes serviços:

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Preço Un.	Preço Total
1	Locação de Imóvel localizado na Rua Farmacêutico Orlando Guerra, nº 96, Conceição do Mato Dentro/MG, CEP 35860-000, para sediar às instalações do Cartório Eleitoral da Zona 083ª.	Mês	24	R\$ 8.500,00	R\$ 204.000,00





4.2. O valor anual estimado do contrato de locação é de R\$ 204.000,00 (duzentos e quatro mil reais), a serem pagos em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, no valor de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais).

5. PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL E PRORROGAÇÃO

- 5.1. O prazo de vigência da contratação é de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de sua assinatura.
- 5.2. O contrato poderá ser prorrogado até o limite de 10 (dez) anos, na forma dos artigos 105, 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

6. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

- 6.1. A contratação em questão justifica-se em razão das necessidades desta municipalidade, da locação de um imóvel situado na Rua Farmacêutico Orlando Guerra, nº 96, Conceição do Mato Dentro/MG, para sediar às instalações do Cartório Eleitoral da Zona 083ª. Imóvel sob a matrícula nº 7279, livro nº 2 devidamente registrado no Registro de Imóveis na Comarca de Conceição do Mato Dentro/MG, com área utilizada de 140m² para o funcionamento do Cartório Eleitoral da Zona 083ª.
- 6.2. A contratação, fundamenta-se no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/21.
- 6.3. Considerando o exposto no Estudo Técnico Preliminar que embasa o presente Termo de Referência, se faz necessário a locação de um imóvel para atender à **Secretaria Municipal de Governo**, no atendimento da contrapartida existente no acordo de cooperação técnica firmado com o TRE, com base nos princípios da **economicidade, eficiência e interesse público**, conforme previsto no artigo 37 da Constituição Federal e nos princípios que regem a Administração Pública.
- 6.4. Considerando que o Município de Conceição do Mato Dentro firmou Acordo de Cooperação Técnica com o Tribunal Regional Eleitoral de Minas Gerais (TRE-MG) para a instalação e funcionamento do Cartório Eleitoral da 083ª Zona;
- 6.5. Considerando que o Cartório Eleitoral necessita de imóvel com características específicas, tais como acessibilidade, segurança, salas de atendimento, arquivos, reuniões e infraestrutura adequada para cursos de mesários e procedimentos eleitorais, de modo a atender plenamente as exigências da Justiça Eleitoral;
- 6.6. Considerando que o Município não dispõe de imóvel próprio com as condições físicas, de localização e de segurança exigidas para o pleno funcionamento do Cartório Eleitoral, tornando necessária a locação de imóvel específico;
- 6.7. Considerando que a locação do imóvel é essencial para assegurar a eficiência, economicidade e segurança na execução das atividades eleitorais e administrativas, em conformidade com os princípios constitucionais da Administração Pública (art. 37 da Constituição Federal);
- 6.8. Considerando que o imóvel deverá possibilitar a realização de todas as atividades do Cartório, incluindo a carga, conferência e armazenamento de urnas eletrônicas, cerimônias públicas, cursos e reuniões preparatórias, sem necessidade de locação de outros espaços;
- 6.9. Considerando que o imóvel deverá garantir segurança física e patrimonial, com portas de aço eletrônicas e sistema de alarme, protegendo tanto as urnas eletrônicas quanto os servidores e colaboradores do Cartório, conforme justificativa apresentada pelo próprio TRE-MG no **Ofício nº 22/2025**;
- 6.10. Considerando que a locação atende ao interesse público, garantindo a continuidade e regularidade dos serviços eleitorais e cidadania no município, observando as normas da Lei nº 14.133/2021 quanto à motivação, justificativa e transparência nos processos administrativos;





- 6.11. Considerando que a locação possibilitará que as eleições e demais atividades do Cartório sejam realizadas dentro de um espaço único e adequado, garantindo eficiência operacional, acessibilidade, segurança jurídica e funcionalidade administrativa;
- 6.12. Frisa-se ainda que consta no termo de justificativa, a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento dos anseios da Administração Pública Municipal.
- 6.10 Ante todo exposto, a locação do novo imóvel se apresenta como uma medida eficiente e economicamente vantajosa, promovendo a melhor alocação dos recursos públicos e garantindo um espaço adequado para o desempenho das atividades da Secretaria envolvida.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 7.1. Locação de um imóvel localizado na Rua Farmacêutico Orlando Guerra, nº 96, Conceição do Mato Dentro/MG, CEP 35860-000 onde funcionará a sede Cartório Eleitoral da Zona 083ª, conforme discriminado abaixo e detalhamento no Laudo de Vistoria em anexo.
- 7.2. Contratação por Inexigibilidade de Licitação, de acordo com o arremado pelo art. 74, inc. V da Lei Federal nº 14.133/21.
- 7.3. O contratado deverá apresentar comprovação de habilitação jurídica, técnica, fiscal, social e trabalhista e de qualificação econômico-financeira, dentro daqueles previstos nos arts. 66 a 69 da Lei nº 14.133/21.
- 7.4. Será exigido, conforme o art. 62 da Lei Federal nº 14.133/21, documentos referentes a habilitação jurídica, nos termos do art. 66 da mesma lei.
- 7.5. A contratada deverá apresentar os seguintes documentos para comprovação de regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira:
- 7.6. **Documentos de habilitação:**
- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
 - b) Prova de constituição social;
 - c) Cópia dos documentos pessoais do representante legal da empresa;
 - d) Declaração de que não emprega menor de 16 anos, salvo na condição de aprendiz;
 - e) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede mediante apresentação de certidão emitida pela Secretaria competente do Município;
 - f) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, mediante apresentação de certidão emitida pelo órgão competente do estado;
 - g) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, mediante apresentação de Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, fornecida pela Secretaria da Receita Federal ou pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;
 - h) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
 - i) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.
- 7.7. Além dos documentos citados, como condição ao exame da documentação de habilitação, a comissão verificará o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a sua participação no credenciamento ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:
- a) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas.
- 7.8. O contratado deve garantir a qualidade dos serviços prestados, comprometendo-se a corrigir quaisquer defeitos ou deficiências identificadas durante um período específico após a conclusão dos serviços;
- 7.9. O contrato deve garantir o cumprimento dos prazos estabelecidos no contrato para a entrega das chaves e obras do imóvel. Caso ocorram atrasos injustificados, a empresa pode assumir a responsabilidade por eventuais penalidades ou compensações;





7.10. A empresa deve garantir a confidencialidade e segurança das informações fornecidas pela Prefeitura Municipal de Conceição do Mato Dentro durante a prestação dos serviços, comprometendo-se a proteger essas informações contra acesso não autorizado ou divulgação.

8. DA SUBCONTRATAÇÃO

8.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

9. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

9.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

10. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

10.1. DO PRAZO, LOCAL E CONDIÇÕES DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

10.2. A execução do objeto seguirá:

10.3. A execução do objeto, contará com locação de imóvel para sediar as instalações do Cartório Eleitoral da Zona 083ª, a fim de atender interesse público, conforme especificações, visando proporcionar condições necessárias para a realização das atividades administrativas, eleitorais e cidadãs, em conformidade com as normas da Justiça Eleitoral e do Acordo de Cooperação Técnica firmado entre o Município de Conceição do Mato Dentro e o TRE-MG.

10.4. A execução do objeto será acompanhada, controlada e fiscalizada pela Administração Pública, por intermédio do servidor designado.

10.5. A assinatura do contrato deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias após a convocação pelo setor competente.

10.6. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender requisitos elencados neste Termo de Referência.

11. DAS OBRIGAÇÕES

11.1. CONTRATADO/LOCADOR;

- a) 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;
- b) Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas.
- c) Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- d) Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;
- e) O CONTRATADO obrigar-se-á, no prazo e condições estipuladas, a executar os serviços contratados pelo município;
- f) Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- g) Responsabilizar-se por todos os custos, diretos e indiretos, que incidem na execução do objeto;
- h) Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;
- i) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- j) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- k) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- l) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;





- m) Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- n) Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- o) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do CONTRATADO;
- p) Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como:
 - 1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - 2. Pintura das fachadas, iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - 3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;
 - a) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
 - b) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
 - c) Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
 - d) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

12. CONTRATANTE/LOCATÁRIA

- a) Designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução do contrato;
- b) Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
- c) Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do imóvel recebido provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- d) Comunicar à CONTRATADA, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- e) Efetuar o pagamento à CONTRATADA no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital;
- f) Emitir a Solicitação e a respectiva Nota de Empenho e comunicar à contratada para que efetue a entrega do bem ou prestação do serviço.
- g) Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- h) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- i) Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;
- j) Comunicar ao CONTRATADO qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- k) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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, de 1991;
- l) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;





- m) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- n) Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- o) A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação;
- p) Pagar as despesas de telefone (se houver) e luz;
- q) 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 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- r) Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;
- s) Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor (es) competente (s) para tal e aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

13. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

13.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas segundo o art. 8º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para disciplinar a atuação de agentes públicos no desempenho de atividades de agente de contratação, membro de comissão de contratação, equipe de apoio, gestor e fiscal do contrato no âmbito da administração pública municipal direta, autárquica e fundacional”.

13.3. As comunicações serão realizadas pelo fiscal ou gestor do contrato ao preposto indicado pela contratada.

13.4. CONSIDERANDO o artigo 117 da lei 14133/21 - Nova lei de Contratos e Licitações. Fica nomeada para Gestora de Contrato na respectiva secretaria, a servidora abaixo:

13.5. Amanda Aparecida Luchesi

Matrícula: 012799

13.6. Fica nomeada para Fiscal de Contratos na respectiva secretaria, a servidora abaixo:

13.7. Aline Aparecida Silva de Oliveira

Matrícula: 012859

Thanúzia Maria Amorim de Sousa

Matrícula: 13155

14. CONTRATAÇÃO

14.1. As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a SEGOV, representada pela sua Secretária Municipal, doravante denominado CONTRATANTE, e a proponente adjudicatária, doravante denominada CONTRATADO, da Lei nº 14.133/2021, e das demais normas pertinentes.

15. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

15. 1. O Recebimento do objeto do contrato, decorrente da referida inexigibilidade de licitação, se dará:

- a) provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico;
- b) definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;





- 15.2. O recebimento provisório se dará após a entrega das chaves do imóvel;
- 15.3 No prazo de até 30 (trinta) dias corridos a partir do recebimento provisório dos serviços, a Gestora do Contrato deverá providenciar o recebimento definitivo, ato que concretiza e ateste da execução dos serviços, obedecendo as seguintes diretrizes:
- 15.4 Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando a Contratada, por escrito, as respectivas correções;
- 15.5 O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da Contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato, ou, em qualquer época, das garantias concedidas e das responsabilidades assumidas em contrato e por força das disposições legais em vigor.
- 15.6 O pagamento será realizado até o 10º (décimo) dia subsequente ao recebimento efetivo do objeto, com fechamento contábil no dia 30 (trinta) de cada mês, e formalização da liquidação da despesa, através da Tesouraria Municipal.
- 15.7 A Prefeitura não efetua pagamento antecipado, não sendo considerados os itens das propostas que assim se apresentarem;
- 15.8 Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal no momento em que o órgão contratante atestar a execução do objeto do contrato;
- 15.9 A emissão da Nota Fiscal/Fatura será precedida do recebimento definitivo do serviço, conforme este Termo de Referência.
- 15.10 O Contratante realizará inspeção minuciosa de todos os serviços executados, por meio de profissionais técnicos competentes, acompanhados dos profissionais encarregados pelo serviço, com a finalidade de verificar a adequação do serviço que se fizerem necessários.
- 15.11 Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.
- 15.12 Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.
- 15.13 A Nota Fiscal deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF;
- 15.14 Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do fornecedor contratado, deverão ser tomadas as providências previstas no do art. 31 da Instrução Normativa nº 3, de 26 de abril de 2018;
- 15.15 Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a CONTRATADA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a CONTRATANTE;
- 15.16 Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento;
- 15.17 Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade da contratada, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da CONTRATANTE;
- 15.18 Será rescindido o contrato em execução com a contratada inadimplente no SICAF, salvo por motivo de economicidade, segurança nacional ou outro de interesse público de alta relevância, devidamente justificado, em qualquer caso, pela máxima autoridade da contratante;
- 15.19 Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável;





- 15.20 Quando houver glosa parcial dos serviços, a contratante deverá comunicar a empresa para que emita a nota fiscal ou fatura com o valor exato dimensionado;
- 15.21 A Contratada fica obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, as suas resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo a fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório;
- 15.22 Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência.

16. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

16.1. A solução proposta é a locação de um imóvel situado a Rua Farmacêutico Orlando Guerra, nº 96, Conceição do Mato Dentro/MG, CEP 35860-000, destinado à instalação do Cartório Eleitoral da Zona 083ª, imóvel sob a matrícula nº 7279, livro nº 2 devidamente registrado no Registro de Imóveis na Comarca de Conceição do Mato Dentro/MG.

16.2. A solução escolhida envolve a locação de um imóvel para atender às necessidades da administração pública. Esta solução consiste na disponibilização de um imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais estabelecidos.

16.3. Elementos da Solução:

- Imóvel Adequado: O imóvel locado deve atender a todas as especificações e requisitos necessários para o funcionamento adequado da Secretaria indicada. Isso inclui espaço suficiente para todos os servidores, localização estratégica e acessível, infraestrutura adequada (elétrica, hidráulica, entre outros) e conformidade com normas de segurança.

- Termos Contratuais Claros: O contrato de locação deve estabelecer claramente os direitos e responsabilidades das partes envolvidas, incluindo prazos, valores, condições de pagamento, manutenção e reparos.

Justificativas Técnica e Econômica:

- Flexibilidade: A locação oferece maior flexibilidade em comparação com a aquisição, permitindo que a administração pública se adapte facilmente a mudanças nas necessidades e prioridades sem o ônus de possuir um imóvel.

- Custos Iniciais Reduzidos e celeridade: Não há necessidade de um grande investimento inicial, como na aquisição de um imóvel. Isso permite que os recursos financeiros sejam direcionados para outras áreas prioritárias.

16.4. Diante desse cenário, optou-se pela contratação por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, conforme previsto no **artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021**, que permite a contratação direta quando houver inviabilidade de competição.

17. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

17.1. O imóvel na atual conjuntura urbanística do município, localizado na Rua Farmacêutico Orlando Guerra, nº 96, Conceição do Mato Dentro/MG, CEP 35860-000;

a) estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

b) Instalações hidros sanitários de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;

c) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;

d) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;





- e) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- f) Sistema de climatização em perfeitas condições de funcionamento com aparelhos de ar condicionado que propiciem a substituição do ar no ambiente, que serão fornecidos e instalados pelo CONTRATADO;
- g) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- h) deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- i) Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel;
- j) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras.

18. RAZÃO DA ESCOLHA

- 18.1. Considerando o exposto no Estudo Técnico Preliminar que embasa o presente Termo de Referência, se faz necessário a locação de um imóvel para atender à **Secretaria Municipal de Governo** e, fundamentando-se nos princípios da **economicidade, eficiência e interesse público**, conforme previsto no artigo 37 da Constituição Federal e nos princípios que regem a Administração Pública.
- 18.2. Tendo em vista que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizadas pelo Cartório Eleitoral da Zona 083ª, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, que diante das características estruturais, de instalação e peculiaridades face à região (acesso, segurança, proximidades, etc.), o imóvel ambicionado, é o único capaz de atender as necessidades da presente Secretaria, em virtude de suas instalações, espaço e localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado, conforme laudo de avaliação.

19. DOS CUSTOS DE ADAPTAÇÕES E PRAZO DE AMORTIZAÇÃO

- 19.1. Não se aplica.

20. DA EXIGÊNCIA DE AMOSTRAS

- 20.1. Não haverá exigência de amostras.

21. PRAZO DE VIGÊNCIA

- 21.1 **O PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO SERÁ DE 24 (VINTE E QUATRO) MESES**, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que as condições, a necessidade e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do artigo 107 da Lei Federal nº 14.1333/2021;
- 21.2 Eventuais alterações contratuais obedecerão ao disposto na Minuta Contratual e no artigo 124 e da Lei Federal nº 14.1333/2021;
- 21.3 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves do imóvel, precedido de vistoria do imóvel.

22. DO VALOR

- 22.1 A locação do imóvel demanda um custo de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) mensal. Totalizando um valor anual no importe de R\$ 204.000,00 (duzentos e quatro mil reais).

23. DO REAJUSTE

- 23.1 Os preços são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.





23.2 Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da contratada, os preços contratados poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se o índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA/IBGE, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

23.3 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.

23.4 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.

23.5 O reajuste será realizado por apostilamento.

24. DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

24.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do Art. 124 da Lei nº 14.133/2021.

24.2 Nas alterações unilaterais a que se refere o inciso I do caput do art. 124 da Lei nº 14.133/2021, o contratado será obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, acréscimos ou supressões de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

24.3 As supressões resultantes de acordo celebrado entre as partes contratantes poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

25 - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

25.1 Constituirão motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as situações previstas nos incisos I a IX do art. 137 da Lei 14.133/2021.

A extinção do contrato poderá ser:

I - Determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

II - Consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;

III - determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

25.2. A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

25.3. A extinção determinada por ato unilateral da Administração poderá acarretar as consequências indicadas no art. 139 da Lei 14.133/2021, sem prejuízo das sanções previstas na Lei 14.133/2021 e no Termo de Referência, anexo ao Edital.

25.4. O termo de rescisão será precedido de Relatório indicativo dos seguintes aspectos, conforme o caso:

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

25.6. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

25.7. Indenizações e multas.

26. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

I. Comete infração administrativa o fornecedor que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

II. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

III. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

IV. Dar causa à inexecução total do contrato;

V. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

VI. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente





- justificado;
- VII.** Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta
- VIII.** Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- IX.** Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;
- X.** Fraudar a dispensa eletrônica ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- XI.** Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XII.** Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.
- XIII.** Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame
- XIV.** Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- XV.** O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:
- XVI.** a) Advertência pela falta do subitem II deste termo de referência, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- XVII.** b) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor estimado dos item prejudicados pela conduta do fornecedor, por qualquer das infrações dos subitens I a XII;
- XVIII.** c) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens II a VII deste termo de referência, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- XIX.** d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens VIII a XII, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;
- XX.** Na aplicação das sanções serão considerados:
- XXI.** A natureza e a gravidade da infração cometida;
- XXII.** As peculiaridades do caso concreto;
- XXIII.** As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- XXIV.** Os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- XXV.** A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- XXVI.** Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.
- XXVII.** A aplicação das sanções previstas neste termo de referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.
- XXVIII.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- XXIX.** Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração Pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.
- XXX.** A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas





como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

27. RESCISÃO

27.1 A CONTRATANTE poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposto ao CONTRATADO, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

27.2 A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

27.3 Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral judicial.

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

27. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao CONTRATADO ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

27.6 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.

28. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

28.1 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos;

28.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

28.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

28.4 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

28.5 Sobre as irregularidades apontadas. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada.

28.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

29. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da dotação orçamentária 02.19.00.04.122.0401.2136 Ficha 1.209 Fonte 1.500.000 Recursos não Vinculados de Impostos, Secretaria Municipal de Governo.

