



PODER EXECUTIVO
Superintendência de Licitações e Contratos

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 121/2026

Ref.: Processo Administrativo nº 309/2026
Inexigibilidade nº 38/2026

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE CARATINGA E ANA
LAURA PENA, NESTE ATO REPRESENTADA PELA
IMOBILIÁRIA MORADA IMOVEIS LTDA, NA FORMA
ABAIXO ADUZIDA.**

O MUNICÍPIO DE CARATINGA, com sede na Av. Prof. Armando Alves da Silva, nº 1950 - Zacarias, Caratinga - MG, 35302-403, inscrito no CNPJ sob o nº 18.334.268/0001-25, neste ato representado pela Secretária Municipal de Saúde, Sra. **PAULA CRISTINA DA SILVA BOTELHO**, com poderes delegados pelo Decreto Municipal nº 01/2025, doravante denominada simplesmente LOCATÁRIA, e **ANA LAURA PENA**, inscrita no CPF sob o nº 016.940.386-61, residente na Rua Ludwik Macal 1045 ap 302, Jardim da Penha, Vitória/ES Cep: 29060-030, neste ato representada pela imobiliária **MORADA IMOVEIS LTDA**, empresa com sede em Caratinga/MG, sito a Rua João Pinheiro nº 55 B, Centro, na cidade de Caratinga/MG, devidamente inscrita no CNPJ nº 03.369.361/0001-06, neste ato representada por seu sócio **IVANDIR TEIXEIRA DA COSTA**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador de CPF nº 406.653.566-68, devidamente inscrito no CRECI sob nº 37.665 4ª região, daqui por diante denominado LOCADOR, resolvem celebrar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, na Lei nº 8.245, de 1991, bem como demais legislações, do instrumento convocatório, bem como pelas cláusulas e condições seguintes: A representação da locadora pela IMOBILIÁRIA MORADA IMOVEIS LTDA decorre do mandato para administração de bens imóveis e prestação de serviços relativo ao imóvel da Rua João Pinheiro, nº 317, juntado aos autos, com poderes para promover a locação, assinar o contrato em nome da outorgante e receber os aluguéis e dar recibo, observadas as condições do mandato.

CLÁUSULA PRIMEIRA: A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245, de 18.10.91, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei 14.133/21.

CLÁUSULA SEGUNDA: O objeto do presente contrato é a locação de imóvel de natureza residencial, com destinação ao funcionamento das unidades de saúde SAE – Serviço de Atendimento Especializado e SAD – Serviço de Atendimento Domiciliar, vinculadas à Secretaria Municipal de Saúde, situado à Rua João Pinheiro, nº 317, Centro, Caratinga/MG, com terreno de 250 m² e área construída de 157,13 m², conforme o Documento de Formalização da Demanda (DFD).

PARÁGRAFO ÚNICO: O imóvel destina-se à acomodação simultânea das duas unidades, compreendendo ambientes para recepção e acolhimento, consultórios, procedimentos, equipes multiprofissionais, guarda de insumos e medicamentos, arquivo, instalações sanitárias e abrigo temporário de resíduos, conforme a distribuição prevista no DFD. Sua localização deverá permitir o acesso dos usuários do SAE e a logística de deslocamento das equipes e veículos do SAD. A entrega será acompanhada de laudo de vistoria, para registro das condições do imóvel.



PODER EXECUTIVO
Superintendência de Licitações e Contratos

CLÁUSULA TERCEIRA: O prazo da locação será de 12 (doze) meses, a contar da publicação do extrato do presente ajuste no Diário Oficial.

PARÁGRAFO PRELIMINAR: A disponibilização do imóvel e a transferência das unidades deverão ser organizadas de forma a preservar a continuidade dos atendimentos do SAD e do SAE, considerando a necessidade de desocupação das dependências do antigo Hospital informada no DFD.

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD	VALOR MÊS	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel tipo residencial, com vocação comercial, situado à Rua João Pinheiro, nº 317, Centro, Caratinga/MG, visando abrigar as unidades de saúde SAE e SAD.	12	R\$14.500,00	R\$ 174.000,00

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O Município poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o LOCADOR com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO SEGUNDO DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR: Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel (IPTU); Incorrer nas despesas relacionadas com: a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel; b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, á presente locação.

PARÁGRAFO TERCEIRO DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO: pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário; conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal; restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria.

CLÁUSULA QUARTA: O aluguel mensal será de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), totalizando R\$ 174.000,00 (cento e setenta e quatro mil reais) para 12 (doze) meses. O valor e sua composição constam da justificativa de preço do DFD integrante do processo administrativo nº 309/2026.

PARÁGRAFO ÚNICO: A avaliação prévia mencionada no DFD apurou o valor locativo do imóvel em R\$ 13.600,00 (treze mil e seiscentos reais) mensais, sem encargos. A diferença para o aluguel contratado é de R\$ 900,00 (novecentos reais) mensais, aproximadamente 6,62%, atribuída no DFD à inclusão do IPTU e da TRSU no preço. A documentação comprobatória dessa composição deverá integrar os autos.

CLÁUSULA QUINTA: Após cada período de 12 (doze) meses de locação, será aplicado, sobre o aluguel vigente, reajuste de acordo com a variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas – FGV.



PODER EXECUTIVO
Superintendência de Licitações e Contratos

PARÁGRAFO ÚNICO: O reajustamento será registrado nos autos do processo administrativo por apostilamento.

CLÁUSULA SEXTA: O aluguel mensal, já compreendidos o IPTU e a TRSU, será pago mediante crédito na conta bancária indicada pelo LOCADOR, BANCO BRADESCO 237, AGÊNCIA 1566, CONTA 22591/6, até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao vencido, observadas as demais condições desta cláusula.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: No caso de o LOCADOR estar estabelecido em localidade que não possua agência da instituição financeira contratada pelo Município ou caso verificados pelo LOCATÁRIO a impossibilidade de o LOCADOR, em razão de negativa expressa da instituição financeira contratada pelo Município, abrir ou manter conta corrente naquela instituição financeira, o pagamento poderá ser feito mediante crédito em conta corrente de outra instituição financeira. Nesse caso, eventuais ônus financeiros e/ou contratuais adicionais serão suportados exclusivamente pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O aluguel será cobrado pelo LOCADOR, mediante a apresentação da respectiva fatura ou recibo, elaborados com observância da Legislação em vigor, com a indicação do valor a ser pago.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Na ocorrência de reajustamento do aluguel, a fatura ou recibo mencionados no parágrafo anterior, deverão contemplar o valor já reajustado, que será conferido pelos agentes responsáveis pela fiscalização do contrato.

PARÁGRAFO QUARTO: Havendo mora do LOCADOR no encaminhamento da fatura ou recibo com o valor do aluguel já reajustado, o Município deverá pagar o valor histórico do reajuste, sem a incidência de juros ou correção monetária.

PARÁGRAFO QUINTO: A gestão do presente contrato ficará ao encargo do Secretário Municipal responsável pela demanda.

CLÁUSULA SEXTA: O Fiscal do presente contrato ficará ao encargo do servidor Marcos Vinicius da Silva, Matrícula 0197777/3.

CLÁUSULA SÉTIMA: Caso compatível, o imóvel locado poderá ser utilizado por qualquer órgão da Administração Direita ou Indireta do Município de Caratinga.

CLÁUSULA OITAVA: O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor, ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício, pelo Município, desse seu direito, obriga-se o LOCADOR a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

CLÁUSULA NONA: O Município obriga-se: a) a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal; b) a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.



PODER EXECUTIVO
Superintendência de Licitações e Contratos

PARÁGRAFO ÚNICO: Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo Município, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, nos termos do que dispõe o art. 35, da Lei 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA: No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do Município, poderá este, alternativamente: a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso; b) considerar rescindido o presente contrato, sem que o LOCADOR assista qualquer direito de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O LOCADOR reconhece ao Município, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 18.10.91.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Valor do contrato e dotação orçamentária) – O valor global deste contrato é estimado em R\$ 174.000,00 (cento e setenta e quatro mil reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas referentes ao corrente exercício, no valor acima referenciado, correrão à conta da dotação orçamentária, 02 07 02 10 301 0001 2031 000 339039100000– Ficha 3647.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas, devendo ser empenhadas no início de cada exercício.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: – Para os fins previstos nos artigos 576, §§ 1º, 2º, do Código Civil, 167, I, §3º, da Lei 6.015, de 31.12.73 e 8º da Lei nº 8.245, de 18.10.91, o Município, poderá promover, a partir da data da assinatura do presente, o registro deste contrato no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis.

PARÁGRAFO ÚNICO: O Município providenciará a publicação, em extrato, do presente instrumento contratual no Diário Oficial.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O LOCADOR já apresentou, e consta do processo, a documentação relativa ao imóvel locado e apresenta, neste ato, os documentos comprobatórios das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará ao LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:



PODER EXECUTIVO
Superintendência de Licitações e Contratos

- a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b. Multa:
 - b.1 Moratória de 0,5% por dia atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
- c. Compensatória de 20 % sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
- d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município, pelo prazo de até dois anos;
- e. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

- a. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIO em virtude de atos ilícitos praticados.
- c. 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, de 2021.
- d. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.
- e. As multas devidas e/ou prejuízos causados à 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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: – Fica eleito o foro da cidade de Caratinga para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenham ou venham a ter.



PODER EXECUTIVO
Superintendência de Licitações e Contratos

As partes assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Caratinga, 21 de outubro de 2026.

PAULA CRISTINA DA SILVA
BOTELHO:03411142600

Assinado de forma digital por PAULA
CRISTINA DA SILVA BOTELHO:03411142600
Dados: 2026.10.21 17:07:04 -03'00'

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

MORADA IMOVEIS LTDA



Documento assinado digitalmente

IVANDIR TEIXEIRA DA COSTA
Data: 21/10/2026 17:11:46-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FISCAL DO CONTRATO



Documento assinado digitalmente

MARCOS VINÍCIOS DA SILVA
Data: 22/10/2026 08:55:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Testemunhas:

1. NOME: _____ CPF/CNPJ: _____

2. NOME: _____ CPF/CNPJ: _____