



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: [licitacao@aimores.mg.gov.br](mailto:licitacao@aimores.mg.gov.br)**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **INFORMAÇÕES BÁSICAS**

Nº Processo Administrativo:

Área Requisitante: imóvel urbano na região Central de Aimorés para instalações e funcionamento da Procuradoria Geral do Município.

**LOCADORA - MARIA LUCIA SIMÕES LOPES**, brasileira, divorciada, aposentada, inscrita no CPF sob o nº 388.603.336-87, portadora de RG nº 979.529-ES SPTC/ES, residente e domiciliada à Rua Getúlio Vargas, nº 260, Centro, Aimorés - MG, CEP 35200-000, através de seu Procurador, Sr. **LUIZ CARLOS LOPES**, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis CRECI/MG 12.264, SCIEMG 10.221, inscrito no CPF sob o nº 433.854.786-34, portador de RG nº 7.028.740 SSP/MG, com escritório à Av. Dr. Américo Martins da Costa, nº 164 A, Sala 02, Bairro Centro, Cidade de Aimorés/MG, CEP 35200-000.

### **CONTEÚDO**

O § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021 determina que o estudo técnico preliminar deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

#### **I.I - Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;**

A Locação de imóvel urbano na região Central de Aimorés para instalações e funcionamento da Procuradoria Geral do Município.

#### **I.II - Atendimento da necessidade por meios e recursos próprios X Atendimento da necessidade por meio da contratação de terceiro**

A inexistência de área específica e de espaço físicos deste município, por si só, justifica a Locação de imóvel urbano na região Central de Aimorés para instalações e funcionamento da Procuradoria Geral do Município.

**LOCADORA - MARIA LUCIA SIMÕES LOPES**, brasileira, divorciada, aposentada, inscrita no CPF sob o nº 388.603.336-87, portadora de RG nº 979.529-ES SPTC/ES, residente e domiciliada à Rua Getúlio Vargas, nº 260, Centro, Aimorés - MG, CEP 35200-000, através de seu Procurador, Sr. **LUIZ CARLOS LOPES**, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis CRECI/MG 12.264, SCIEMG 10.221, inscrito no CPF sob o nº 433.854.786-34, portador de RG nº 7.028.740 SSP/MG, com escritório à Av. Dr. Américo Martins da Costa, nº 164 A, Sala 02, Bairro Centro, Cidade de Aimorés/MG, CEP 35200-000.

A razão da contratação inicial por 04 (quatro) meses restantes do ano de 2025 se justifica na utilização da dotação orçamentária abaixo dentro do presente exercício financeiro



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: [licitacao@aimores.mg.gov.br](mailto:licitacao@aimores.mg.gov.br)**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

P. M. A.

compreendido da data da solicitação até 31 de dezembro de 2025, podendo após esse período ser prorrogado por acordo entre as partes

A solução mais viável e imediata para viabilizar o atendimento da necessidade administrativa consiste em providenciar a Locação de imóvel urbano na região Central de Aimorés para instalações e funcionamento da Procuradoria Geral do Município.

**II – Descrição dos requisitos da contratação necessários e suficientes à escolha da solução, prevendo critérios e práticas de sustentabilidade, observadas as leis ou regulamentações específicas.**

A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

Para configurar a inexigibilidade é indispensável: a) avaliação prévia do bem; b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos; c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

**III.I – Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar, podendo, entre outras opções:**

A fim de definir a solução disponível no mercado capaz de atender a necessidade da prefeitura com a melhor relação custo-benefício, foram examinadas e consideradas contratações feitas, com objetivo de atender necessidades similares.

Nesse contexto, se identificou que o município já utiliza determinado imóvel para o objeto do presente contrato, cujo valor da locação está próximo da margem estabelecida:

| EXERCÍCIO/ANO      | MESES | VALOR UNITÁRIO | TOTAL         |
|--------------------|-------|----------------|---------------|
| 2025               | 04    | R\$ 2.300,00   | R\$ 9.200,00  |
| 2026               | 12    | R\$ 2.300,00   | R\$ 27.600,00 |
| 2027               | 12    | R\$ 2.300,00   | R\$ 27.600,00 |
| 2028               | 12    | R\$ 2.300,00   | R\$ 27.600,00 |
| Período contratual | 40    | R\$ 2.300,00   | R\$ 92.000,00 |



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: [licitacao@aimores.mg.gov.br](mailto:licitacao@aimores.mg.gov.br)**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

Além disso, o imóvel está localizado na região central do município, bem como é muito próximo ao paço municipal, otimizando toda a operacionalização para funcionamento do órgão, interligado à sede da Administração e seus setores:



### **III.II – Efeito da natureza do serviço (continuado) sobre a duração do contrato**

O art. 106 da Lei nº 14.133/2021 autoriza a Administração celebrar contratos com prazo inicial de até 5 anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, devendo definir o prazo de vigência inicial devendo *“atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual”*, conforme define seu inciso I:

“Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - a autoridade competente do órgão ou entidade LOCATÁRIO deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;”

Se de um lado a Lei autoriza expressamente a celebração de contratos plurianuais, cuja vigência inicial pode atingir, desde logo, 5 anos, de outro, estabelece algumas condições.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: [licitacao@aimores.mg.gov.br](mailto:licitacao@aimores.mg.gov.br)**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

A primeira, conforme aponta o inciso I deste artigo, a duração inicial desses contratos deve ser definida em razão da maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual, observado o prazo máximo inicial de 5 anos.

A Lei nº 14.133/2021 conferiu competência discricionária ao administrador para que, em vista de cada situação concreta e a partir do exame das condições que conferem a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual, estabeleça o prazo inicial de vigência.

Sobre a adequada compreensão da disciplina contida no art. 106 da Lei nº 14.133/2021, veja-se anotação da lavra de Ricardo Sampaio, colhida na ferramenta Zênite Fácil:

“No que toca especificamente à duração dos contratos de serviços e fornecimentos contínuos, o art. 106 da Lei nº 14.133/2021 admite a celebração desses ajustes com prazo de até 5 (cinco) anos. Vê-se, assim, que a Lei nº 14.133/2021 estabeleceu um prazo máximo para a duração desses contratos, mas não definiu qual deve ser o prazo inicial desses ajustes. Em vista dessa disciplina, no que toca à definição do prazo inicial de vigência para esses contratos, a nova lei de licitações conferiu competência discricionária para que o administrador, em vista de cada situação concreta, a partir de critérios de conveniência e oportunidade, estabeleça o prazo inicial que confira à Administração a condição mais vantajosa, devendo fazê-lo de modo a “atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual”. Nesses termos, a adoção do prazo de **04 (quatro) meses** não retrata uma imposição legal, mas, longe disso, apenas reflete uma praxe administrativa. Logo, é possível que esses contratos tenham sua duração inicial superior a 12 meses, desde que essa condição confira à Administração maior vantajosidade. (Nota elaborada por Ricardo Alexandre Sampaio.)”<sup>1</sup>

Nesses termos, a adoção do prazo de vigência inicial de 04 (quatro) meses não retrata uma imposição legal, mas, longe disso, apenas reflete uma praxe administrativa. Logo, é possível que os contratos dessa natureza tenham sua duração inicial superior a 12 meses, desde que essa condição confira à Administração maior vantajosidade.

Atente-se que essa condição já era reconhecida no âmbito da Administração Pública federal durante a aplicação da Lei nº 8.666/1993, conforme apontava a Orientação Normativa nº 38, de 13 de dezembro de 2011, da Advocacia Geral da União:

“Nos contratos de prestação de serviços de natureza continuada deve-se observar que: a) o prazo de vigência originário, de regra, é de até 12 meses; b) excepcionalmente, este prazo poderá ser fixado por período superior a 12 meses nos casos em que, diante da peculiaridade e/ou complexidade do objeto, fique tecnicamente demonstrado o benefício advindo para a administração; e c) é juridicamente possível a prorrogação do contrato por prazo diverso do contratado originariamente”.

<sup>1</sup> Zênite Fácil. Disponível em: <http://www.zenitefacil.com.br>. Categoria Anotações, Lei nº 14.133/2021, nota ao art. 106, Acesso em: 10 mai. 2024.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: [licitacao@aimores.mg.gov.br](mailto:licitacao@aimores.mg.gov.br)**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

Assim, conforme restou expressamente consagrado pela Lei nº 14.133/2021, se durante o planejamento da contratação a Administração verificar que a necessidade que demanda a contratação é permanente ou prolongada, e que a celebração de um contrato diretamente por 60 meses, por exemplo, assegura vantagens financeiras substanciais quando comparado à alternativa de firmá-lo por 6 (seis) meses - em razão da redução dos custos de transação, bem como de ganho de economia de escala identificado no segmento de mercado -, é possível assim proceder.

Note-se, contudo, que apesar de o legislador ter indicado apenas o ateste da maior vantagem econômica, este não deve ser o único fator a ser considerado. É preciso avaliar as circunstâncias de cada caso concreto e, mediante ampla motivação, decidir acerca da solução ótima, ou seja, qual é a vigência inicial mais adequada frente aos riscos e vantagens identificados na contratação pretendida, o que envolve análise econômica, mas igualmente técnica, a exemplo da obsolescência potencial da solução considerando o tempo pretendido.

Acrescente-se, ainda, que de acordo com o disposto no art. 107 da Lei nº 14.133/2021, contratos como o ora em exame poderão ser *“prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração”*.

Tendo em vista a necessidade da prefeitura que motiva a futura contratação ser permanente/prolongada e que a celebração de contrato de prestação de serviço continuado por prazo inicial de 5 anos reduzirá os custos de transação, principalmente aqueles que decorrem do exercício anual das atividades tendentes a prorrogação, sem que disso decorra qualquer benefício para a Administração, compreende-se que a celebração da contratação por prazo inicial de 5 anos constitui a opção mais vantajosa, especialmente se em razão disso for obtido algum benefício financeiro na definição do valor a ser contratado.

**IV – Descrição da solução que melhor atende a demanda da prefeitura como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso**

Com base no levantamento, a Locação de imóvel urbano na região Central de Aimorés para instalações e funcionamento da Procuradoria Geral do Município e a indisponibilidade de imóveis, terrenos ou lotes pertencentes a administração pública a serem utilizados para essa finalidade.

Está área, conforme levantamento já vem sendo utilizada por esta municipalidade e atende todos os requisitos estruturais, de acessibilidade e legais.

**V – Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação**

O valor anual para a contratação da solução eleita gira em torno de R\$ 27.600,00 (vinte sete mil e seiscentos e reais) e envolve a execução das seguintes atividades:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: [licitacao@aimores.mg.gov.br](mailto:licitacao@aimores.mg.gov.br)**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

**“LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NA REGIÃO CENTRAL DE AIMORÉS PARA INSTALAÇÕES E FUNCIONAMENTO DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO.”**

#### **VI – Justificativas para o parcelamento ou não da solução**

Em razão da forma como a solução é locação não é possível o parcelamento da contratação.

#### **VII – Contratações correlatas e/ou interdependentes**

Em que pese a Lei nº 14.133/2021 não tenha definido conteúdo jurídico determinado para o que se deva entender por “*contratações correlatas e/ou interdependentes*”, adotada por analogia a previsão contida no art. 3º, incisos III e IV da IN SEGES/ME nº 58/2022, formam-se os seguintes conceitos:

- contratação correlata é aquela que envolve objeto que guarda relação de similaridade com o objeto pretendido ou com sua finalidade ou destinação, interligando-se a ele, mas que não precisa, necessariamente, ser contratado em conjunto (lote); e
- contratação interdependente é aquela que envolve objeto que, necessariamente, precisa ser contratado juntamente com o objeto pretendido (lote), a fim de assegurar a adequada e plena satisfação da demanda que enseja a contratação.

Nesse sentido, constata-se que a contratação da solução definida como sendo mais vantajosa para atendimento da necessidade da prefeitura, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público, não ensejará a celebração de contratações correlatas e/ou interdependentes.

#### **VIII – Demonstrativo da previsão da contratação no Plano de Contratações Anual, de modo a indicar o seu alinhamento com os instrumentos de planejamento do órgão ou entidade**

A contratação da solução definida como sendo mais vantajosa para atendimento da necessidade da prefeitura encontra amparo na lei orçamentária vigente para o exercício de 2025.

#### **IX - Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, tais como adaptações no ambiente do órgão ou da entidade, necessidade de obtenção de licenças, outorgas ou autorizações, capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual**

A contratação da solução definida como sendo mais vantajosa para atendimento da necessidade da prefeitura demandará, previamente de análise de toda a área se atende os requisitos legais, no que tange ao funcionamento da Procuradoria Geral do Município.

#### **X – Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável**

A contratação da solução definida como sendo mais vantajosa para atendimento da necessidade da prefeitura, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público, não



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: licitacao@aimores.mg.gov.br**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

provocará impactos ambientais, e sim contribuirá para diminuir este impacto o que torna desnecessário prever medidas mitigadoras.

### **XI – Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina**

Com base nos elementos reunidos neste estudo técnico preliminar, forma-se posicionamento conclusivo pela viabilidade técnica, operacional e orçamentária da solução provida Locação de imóvel urbano na região Central de Aimorés para instalações e funcionamento da Procuradoria Geral do Município, de propriedade da Sra. **MARIA LUCIA SIMÕES LOPES**, brasileira, divorciada, aposentada, inscrita no CPF sob o nº 388.603.336-87, portadora de RG nº 979.529-ES SPTC/ES, residente e domiciliada à Rua Getúlio Vargas, nº 260, Centro, Aimorés - MG, CEP 35200-000, através de seu Procurador, Sr. **LUIZ CARLOS LOPES**, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis CRECI/MG 12.264, SCIEMG 10.221, inscrito no CPF sob o nº 433.854.786-34, portador de RG nº 7.028.740 SSP/MG, com escritório à Av. Dr. Américo Martins da Costa, nº 164 A, Sala 02, Bairro Centro, Cidade de Aimorés/MG, CEP 35200-000.

Trata-se da solução capaz de atender a necessidade administrativa exposta neste documento com a melhor relação custo-benefício.

### **XII – Do reajuste**

**XII.I** - Será admitido o reajuste de 4,84% do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – **INPC**, do mês de dezembro De 2024, com base no Decreto 041/2024 de 11 de dezembro de 2024, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, exceto no primeiro reajuste, que será no prazo de 04 (quatro) meses, ao fim do ano de 2025, sendo os observado o interregno mínimo de 1 (um) ano da data do último reajuste, para os subsequentes.

**XII.III** - 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.

**XII.IV** - 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.

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

Aimorés, 13 de junho de 2025.

**FERNANDO ANTONIO TON ARAUJO**  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: [licitacao@aimores.mg.gov.br](mailto:licitacao@aimores.mg.gov.br)**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1. OBJETO**

Locação de imóvel urbano na região Central de Aimorés para instalações e funcionamento da Procuradoria Geral do Município.

LOCADORA: **MARIA LUCIA SIMÕES LOPES**, brasileira, divorciada, aposentada, inscrita no CPF sob o nº 388.603.336-87, portadora de RG nº 979.529-ES SPTC/ES, residente e domiciliada à Rua Getúlio Vargas, nº 260, Centro, Aimorés - MG, CEP 35200-000, através de seu Procurador, Sr. **LUIZ CARLOS LOPES**, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis CRECI/MG 12.264, SCIEMG 10.221, inscrito no CPF sob o nº 433.854.786-34, portador de RG nº 7.028.740 SSP/MG, com escritório à Av. Dr. Américo Martins da Costa, nº 164 A, Sala 02, Bairro Centro, Cidade de Aimorés/MG, CEP 35200-000.

### **2. JUSTIFICATIVA**

A inexistência de área específica e de espaço físicos deste município, por si só, justifica a Locação de imóvel urbano na região Central de Aimorés para instalações e funcionamento da Procuradoria Geral do Município.

A razão da contratação por **04 (quatro) meses restante do ano de 2025** se justifica na utilização da dotação orçamentária abaixo dentro do presente exercício financeiro compreendido da data da solicitação até 31 de dezembro de 2025, podendo após esse período ser prorrogado por acordo entre as partes

A solução mais viável e imediata para viabilizar o atendimento da necessidade administrativa consiste em providenciar a Locação de imóvel urbano na região Central de Aimorés para instalações e funcionamento da Procuradoria Geral do Município.

### **3. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO**

Locação de imóvel urbano na região Central de Aimorés para instalações e funcionamento da Procuradoria Geral do Município.

O imóvel que se pretende locar se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, bem como tanto pela localização quanto pela utilização, que atende as finalidades precípuas da contratação pretendida, vejamos:





**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: [licitacao@aimores.mg.gov.br](mailto:licitacao@aimores.mg.gov.br)**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.



#### **4. LOCAL DE EXECUÇÃO DO SERVIÇO OU ENTREGA DO(S) PRODUTO(S)**

Trata-se de Locação de imóvel urbano na região Central de Aimorés para instalações e funcionamento da Procuradoria Geral do Município.

#### **5. PRAZO DE ENTREGA OU INÍCIO DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO**

Será imediata.

#### **6. PRAZO DE VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO**

O prazo de vigência do Contrato poderá ser de **60 meses diretos/consecutivos**, a partir de **01/09/2025**, conforme estabelece o Art. 106, da Lei Nº 14.133/2021 e alterações.

#### **7. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

7.1 Cumprir todas as obrigações constantes no Termo de Referência, seus anexos e sua proposta, assumindo com exclusividade seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

I – entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: [licitacao@aimores.mg.gov.br](mailto:licitacao@aimores.mg.gov.br)**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

- III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- V – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel

## **8. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO**

- I – Efetuar o pagamento, dentro do prazo de até 20 (vinte) dias de cada mês subsequente ao mês de locação, desde que atendidas as formalidades pactuadas; observados na execução do especificado do objeto;
- II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- IV – levar imediatamente ao conhecimento da locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V – entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;
- VI – permitir a vistoria do imóvel pela locadora ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;
- VII – efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, bem como as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;
- VIII – não modificar a destinação do imóvel.

## **9. DO REAJUSTE**

9.1 Será admitido o reajuste de 4,84% do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – **INPC**, do mês de dezembro De 2024, com base no Decreto 041/2024 de 11 de dezembro de 2024, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, exceto no primeiro reajuste, que será no prazo de 04 (quatro) meses, ao fim do ano de 2025, sendo os observado o interregno mínimo de 1 (um) ano da data do último reajuste, para os subsequentes.

9.2 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.

9.3 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.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: [licitacao@aimores.mg.gov.br](mailto:licitacao@aimores.mg.gov.br)**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

## **10. ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO**

O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem-se na verificação da conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do contrato, devendo ser observado o disposto nos artigos 104, inciso III, 115, 117 e 140 da Lei N° 14.133/2021 e alterações.

## **11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

Os créditos orçamentários para atendimento deste, ocorrerão na seguinte dotação:

**Ficha 55 - Outros Serviços de Terceiros PF.**



**RECURSOS: PRÓPRIOS**

Aimorés, 13 de junho de 2025.

**FERNANDO ANTONIO TON ARAUJO**  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: licitacao@aimores.mg.gov.br**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

**MINUTA DO CONTRATO Nº \_\_\_\_/2025.**

Contrato de Locação de Imóvel que entre si celebram o Município de AIMORÉS, por intermédio da Secretaria Municipal de Administração, e a Sra. **MARIA LUCIA SIMÕES LOPES**, nos termos abaixo aduzidos:

**PREÂMBULO:**

**CONTRATANTES:** O **Município de AIMORÉS/MG**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.348.094/0001-50, com sede na Avenida do Raul Soares nº 310, Centro, Paço Municipal, CEP: 35200-000, AIMORÉS/MG, doravante denominado **MUNICÍPIO**, por intermédio da Secretaria Municipal de Administração, com sede na Avenida do Raul Soares nº 310, Centro, Paço Municipal, CEP: 35200-000, AIMORÉS/MG, inscrito no CNPJ/MF nº 18.348.094/0001-50, representado neste ato por seu titular, **FERNANDO ANTONIO TON ARAUJO**, nomeado pela Portaria n. 371, de 15/09/2022, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, e do outro lado da avença a Sra. **MARIA LUCIA SIMÕES LOPES**, brasileira, divorciada, aposentada, inscrita no CPF sob o nº 388.603.336-87, portadora de RG nº 979.529-ES SPTC/ES, residente e domiciliada à Rua Getúlio Vargas, nº 260, Centro, Aimorés - MG, CEP 35200-000, através de seu Procurador, Sr. **LUIZ CARLOS LOPES**, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis CRECI/MG 12.264, SCIEMG 10.221, inscrito no CPF sob o nº 433.854.786-34, portador de RG nº 7.028.740 SSP/MG, com escritório à Av. Dr. Américo Martins da Costa, nº 164 A, Sala 02, Bairro Centro, Cidade de Aimorés/MG, CEP 35200-000, doravante denominada **LOCADORA**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de Imóvel, mediante as seguintes **cláusulas e condições** que se seguem:

**FUNDAMENTO DO CONTRATO:** Este contrato decorre do Processo nº \_\_\_\_/2025, sendo autorizado pelo Despacho - DFD n. **839/2024**, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.**

1.1 Constitui objeto do presente contrato a Locação de imóvel urbano na região Central de Aimorés para instalações e funcionamento da Procuradoria Geral do Município, localizado no endereço Rua Professora Esposalina Leal, nº 291, Centro, Aimorés - MG, CEP 35.200-000, objeto da matrícula conforme documentação anexa, de propriedade da Sra. **MARIA LUCIA SIMÕES LOPES**, para abrigar as instalações da Procuradoria Geral do Município.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA.**

2.1 A **LOCADORA** obriga-se a:

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





**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: [licitacao@aimores.mg.gov.br](mailto:licitacao@aimores.mg.gov.br)**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

2.1.2 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 Administração;

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

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

2.1.5 **Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;**

2.1.6 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

2.1.7 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica e etc.;

2.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

2.1.9 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas, exceto IPTU, que ficará a cargo do locatário.

2.1.10 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

2.1.11 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

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

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.**

3.1 o **LOCATÁRIO** obriga-se a:

3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

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

3.1.3 Realizar, junto com a LOCADORA a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, **fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pela LOCADORA os eventuais defeitos existentes;**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: [licitacao@aimores.mg.gov.br](mailto:licitacao@aimores.mg.gov.br)**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

3.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar à Locadora, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

3.1.6 Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**3.1.7 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;**

3.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

3.1.9 Comunicar à LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.10 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 ao LOCATÁRIO;

#### **4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento da LOCADORA, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

4.2. 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;

4.3 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.

4.4. 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.

#### **5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: [licitacao@aimores.mg.gov.br](mailto:licitacao@aimores.mg.gov.br)**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

5.1 O prazo do presente Contrato será de 03 (três) anos e (quatro) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.

5.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

5.3 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

5.4 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa da LOCADORA, mediante assinatura do termo aditivo.

5.5 Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa)** dias (sugestão) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## **6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.**

6.1 O **MUNICÍPIO** pagará à LOCADORA o aluguel mensal no valor de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), perfazendo o valor global estimado de R\$ 92.000,00 (noventa e dois mil reais), por 40 (quarenta) meses, conforme detalhamento a seguir:

| <b>EXERCÍCIO/ANO</b>      | <b>MESES</b> | <b>VALOR UNITÁRIO</b> | <b>TOTAL</b>         |
|---------------------------|--------------|-----------------------|----------------------|
| <b>2025</b>               | <b>04</b>    | R\$ 2.300,00          | R\$ 9.200,00         |
| <b>2026</b>               | <b>12</b>    | R\$ 2.300,00          | R\$ 27.600,00        |
| <b>2027</b>               | <b>12</b>    | R\$ 2.300,00          | R\$ 27.600,00        |
| <b>2028</b>               | <b>12</b>    | R\$ 2.300,00          | R\$ 27.600,00        |
| <b>Período contratual</b> | <b>40</b>    | R\$ 2.300,00          | <b>R\$ 92.000,00</b> |

6.1.1 Tratam-se valores estimados que podem sofrer alterações conforme índice de atualização do valor mensal da locação previsto na cláusula 7 do contrato.

6.2 O pagamento será efetuado, até o 20º (vigésimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de emissão de Nota de Autorização de Fornecimento – NAF.

6.2.1 Os pagamentos deverão ser feitos através de transferência ou pix ao Banco Caixa, Agência nº 0704, OP 013, Conta Poupança nº 34541-4, de titularidade da **LOCADORA**.

6.2.2 Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., *pro rata die*, **desde que solicitado pela LOCADORA mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: licitacao@aimores.mg.gov.br**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

6.3 Quando do pagamento à LOCADORA, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.4 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.**

7.1 Será admitido o reajuste de 4,84% do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – **INPC**, do mês de dezembro De 2024, com base no Decreto 041/2024 de 11 de dezembro de 2024, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, exceto no primeiro reajuste, que será no prazo de 04 (quatro) meses, ao fim do ano de 2025, sendo os observado o interregno mínimo de 1 (um) ano da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2 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.

7.3 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.

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

## **8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.**

8.1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº

**Ficha 55 - Outros Serviços de Terceiros PF.**



**RECURSOS: PRÓPRIOS**

## **9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.**

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade





**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: licitacao@aimores.mg.gov.br**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

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

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

9.1.5. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

#### **10. 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 à LOCADORA, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, 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 10% 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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: [licitacao@aimores.mg.gov.br](mailto:licitacao@aimores.mg.gov.br)**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

- I. 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;
- II. Der causa à inexecução total do contrato;
- III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- IV. 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:

- I. a LOCADORA apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;
- II. a LOCADORA fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
- V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

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 14.133/2021, Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que vier a substituí-lo, e subsidiariamente a Lei Municipal n. 9.861/2016.

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.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MEDIDAS ACAUTELADORAS.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS  
AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000  
E-mail: [licitacao@aimores.mg.gov.br](mailto:licitacao@aimores.mg.gov.br)  
CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais  
CNPJ: 18.348.094/0001-50

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

11.1 A Administração Pública **poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.**

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

12.1. 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.

12.2. 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;

12.2.1. 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 equivalente a XX aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

12.3. 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;

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

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.**

13.1 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.

13.1.1 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.

13.2 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.

13.3 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.**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: [licitacao@aimores.mg.gov.br](mailto:licitacao@aimores.mg.gov.br)**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

13.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente aos LOCADORES, por via postal, com aviso de recebimento, ou pessoalmente, com recibo datado em uma das vias da notificação.

13.5 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.

13.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

13.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3 Indenizações e multas.

#### **14. 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 14.133/2021.

#### **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.**

15.1 - Tramitar os autos à Controladoria-Geral do Município – CGM, em tempo hábil, para fins verificação da regularidade e Certificação dos Atos.

15.2 - Cadastrar o Contrato e respectivos aditivos no sistema do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado de Minas Gerais – TCEMG, com respectivo *upload* do arquivo correspondente, não se responsabilizando o MUNICÍPIO, se aqueles órgãos, por qualquer motivo, denegar-lhe aprovação.

15.3 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

15.4 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

#### **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO.**

16.1 Fica eleito o foro do Município de AIMORÉS, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE AIMORÉS**  
**AV. Raul Soares, 310 – Telefax: (33) 3267-1000**  
**E-mail: [licitacao@aimores.mg.gov.br](mailto:licitacao@aimores.mg.gov.br)**  
**CEP 35200-000 – Estado de Minas Gerais**  
**CNPJ: 18.348.094/0001-50**

Fls.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P. M. A.

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.

Aimorés/MG, xx de xxxxxxxx de 2025.

**Pelo LOCATÁRIO:**

\_\_\_\_\_  
**FERNANDO ANTONIO TON ARAUJO**  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

**Pela LOCADORA:**

\_\_\_\_\_  
**MARIA LUCIA SIMÕES LOPES**  
**Através de seu procurador**  
**LUIZ CARLOS LOPES**

**Testemunhas:**

1ª \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_

2ª \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_