



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

(Processo Administrativo nº 103/2025)

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 078/2025 QUE
FAZEM ENTRE O MUNICÍPIO, POR INTERMÉDIO DA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE E O
LOCADOR ADIRSON FERNANDES DO CARMO

A Prefeitura Municipal de Belo Vale, com sede na Avenida Tocantins, número 57, Centro, na cidade de Belo Vale/Estado: Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o nº 18.363.937/0001-97, neste ato representado pelo prefeito municipal José Lapa dos Santos, doravante denominado CONTRATANTE, e **Adirson Fernandes do Carmo**, inscrita no CPF sob o nº 693.164.226-04, residente na cidade de Belo Vale, denominada CONTRATADA, tendo em vista o que consta no Processo nº 103/2025, e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação Nº 024/2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO (art. 92, I e II)

- 1.1- O objeto do presente instrumento é a Locação de 01 (um) imóvel destinado à instalação e funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, situado na Rua Dois, nº 30, Bairro Varanda do Vale, Município de Belo Vale/MG, de propriedade do Sr. Adirson Fernandes do Carmo, pelo período de 12 (doze) meses.
- 1.2- Objeto da contratação:
O objeto do presente instrumento é a Locação de 01 (um) imóvel destinado à instalação e funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Saúde, situado na Rua Dois, nº 30, Bairro Varanda do Vale, Município de Belo Vale/MG, de propriedade do Sr. Adirson Fernandes do Carmo, pelo período de 12 (doze) meses.

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

- 2.1- O prazo de vigência da contratação é de 12 meses contados da data de 10/11/2025. Prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 2.2- A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS

2.3- O contratado não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

2.4- A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

2.5- O contrato não poderá ser prorrogado quando o contratado tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (art. 92, IV, VII e XVIII)

3.1-A execução contratual deverá ocorrer conforme as determinações do fiscal do Contrato devendo a contratada obedecer estritamente ao disposto nas solicitações emanadas.

3.2- A CONTRATADA é responsável direta e exclusiva pela execução do objeto desta contratação e, consequentemente, responde, civil e criminalmente, por todos os danos e prejuízos que, na execução dela, venha, direta ou indiretamente, a provocar ou causar para a CONTRATANTE ou para terceiros.

3.3- O atraso ou inexecução total ou parcial dos serviços ocasionado pela CONTRATADA, sem justificativa aceita pela Prefeitura Municipal, enseja a rescisão do contrato, com as consequências previstas no contrato e na Lei Nacional nº 14.133/2021.

CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO

4.1- Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

CLÁUSULA QUINTA – PREÇO

5.1- O valor mensal da locação é de R\$ 4.500,00(quatro mil e quinhentos reais), perfazendo o valor total de R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais).

5.2- No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO (art. 92, V e VI)

6.1- FORMA DE PAGAMENTO

6.1.1- O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

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

6.2- PRAZO DE PAGAMENTO

6.2.1- O pagamento será efetuado em até 10 (dez) dias úteis após o vencimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS

6.3- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.3.1- Qualquer atraso no pagamento por parte da Administração, por motivo de ordem administrativa devidamente justificada, não caracterizará inadimplência, tampouco ensejará multa ou juros, desde que sanado no exercício financeiro em curso.

6.3.2- O valor mensal do aluguel foi definido conforme laudo da Comissão de Avaliação do Município, no montante de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), totalizando a importância estimada de R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais) para o período contratual de 12 (doze) meses.

CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE (art. 92, V)

7.1-Reequilíbrio Econômico-Financeiro:

7.1.1- O contrato decorrente desta contratação poderá ser alterado por acordo das partes, com devida motivação e justificativa, a fim de restabelecer a equação econômico-financeira inicial, na hipótese de sobrevir fatos imprevisíveis, ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis, que retardem ou impeçam a execução contratual, ou ainda, em casos de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea extraordinária e extracontratual, nos termos do art. 124, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

7.1.2- O reequilíbrio econômico-financeiro poderá ocorrer:

7.1.2.1- Para mais, quando se verificar fato superveniente imprevisível ou previsível de consequências incalculáveis, devidamente comprovado, que eleve significativamente os custos de execução do fornecimento do medicamento;

7.1.2.2- Para menos, quando os preços praticados no mercado apresentarem significativa queda em relação ao valor contratado, devendo a Administração promover a adequação contratual, em observância ao princípio da economicidade.

7.1.3-A contratada deverá apresentar, para instrução do pedido de reequilíbrio:

7.1.3.1- Certidões atualizadas de regularidade fiscal e trabalhista;

7.1.3.2- Elementos comprobatórios que demonstrem o impacto econômico-financeiro que inviabiliza a manutenção do contrato nas condições originais.

7.1.4- Caberá à contratada comprovar de forma objetiva o alegado desequilíbrio. A Prefeitura poderá realizar pesquisas de mercado e consultas técnicas para validar as informações apresentadas.

7.1.5- Somente será deferido o reequilíbrio quando comprovada a álea extraordinária e devidamente autorizado pela autoridade competente, com parecer jurídico e emissão de termo aditivo.

7.2- Reajuste de Preços:

7.2.1- Os preços contratados são fixos e irredutíveis durante os primeiros 12 (doze) meses contados da data da assinatura do contrato.

7.2.2- Após esse período, e mediante solicitação formal da contratada, poderá ser concedido reajuste anual com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), em conformidade com o art. 134 da Lei nº 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS

7.2.3- Nos reajustes subsequentes, observar-se-á sempre o interregno mínimo de 12 (doze) meses entre cada pleito, contado a partir do último reajuste concedido.

7.2.4- Caso o índice oficial seja extinto ou substituído por outro, será aplicado o novo índice definido pela legislação vigente; inexistindo previsão, as partes deverão pactuar, mediante termo aditivo, índice que melhor reflita a variação de custos do objeto contratado.

7.2.5- O reajuste será formalizado por meio de apostilamento, produzindo efeitos financeiros prospectivos, sem retroatividade.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (art. 92, X, XI e XIV)

8.1- Efetuar o pagamento dos aluguéis de acordo com os prazos e condições estabelecidos em contrato.

8.2- Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade descrita neste Termo de Referência, zelando pela sua conservação.

8.3- Arcar com as despesas de consumo, tais como água, energia elétrica, telefone, internet, IPTU (proporcional ao tempo de locação) e demais serviços que venham a ser utilizados no imóvel.

8.4- Comunicar ao locador quaisquer ocorrências que possam afetar a estrutura, conservação ou utilização adequada do espaço.

8.5- Restituir o imóvel ao final do contrato nas condições em que foi recebido, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO (art. 92, XIV, XVI e XVII)

9.1- Cumprir todas as obrigações constantes do contrato e deste Termo de Referência, assumindo como seus os riscos e despesas da execução.

9.2- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme vistoria realizada pela Comissão de Avaliação.

9.3- Garantir a posse tranquila do imóvel durante todo o período contratual, sem qualquer tipo de impedimento ou embaraço jurídico.

9.4- Permitir a utilização plena do imóvel pela Secretaria Municipal de Saúde, exclusivamente para fins de instalação e funcionamento do Almoxarifado.

9.5- Comunicar formalmente à Administração qualquer situação que possa comprometer a regularidade do contrato.

9.6- Entregar recibos ou documentos comprobatórios dos pagamentos relacionados a encargos de sua responsabilidade, quando solicitado.

CLÁUSULA DÉCIMA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)

10.1- Em caso de descumprimento de cláusulas do Contrato, será instaurado processo administrativo para apuração da responsabilidade, no qual a contratada será imediatamente notificada, preferencialmente por meio eletrônico, para apresentar Defesa Prévia, contendo justificativa e documentação probatória, se houver, sob pena da aplicação das sanções cabíveis, garantido o contraditório e a ampla defesa, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da notificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS

10.2-Resguardados os direitos que a Administração tem de aplicar as penalidades legalmente previstas, no caso de inadimplemento parcial ou total do objeto do presente certame, serão aplicadas as seguintes multas:

10.3-Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal do contrato, até o limite de 30 (trinta) dias, em caso de inexecução parcial do objeto;

10.4-Compensatória de 10% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

10.5-Será considerada inexecução total do contrato se, por alguma ação ou omissão do Locador, ficar impossibilitada a utilização do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)

11.1- O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

11.2- O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o Contratante, quando este não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

11.3- A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do contratado pelo contratante nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

11.4- Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

11.5- O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

11.6- Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

11.7- A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

11.8- O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas.

11.9- A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

11.10- O contrato poderá ser extinto:

- a) Caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função no processo de contratação direta ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021);
- b) Caso se constate que a pessoa física contratada possui administrador ou sócio com poder de direção, familiar de detentor de cargo em comissão ou função de confiança que atue na área responsável pela



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS

demanda ou contratação ou de autoridade a ele hierarquicamente superior no âmbito do órgão contratante.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)

12.1- As despesas para atender a esta licitação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento vigente do município de Belo Vale:

02.007.001 – Fundo Municipal de Saúde

10.301.0218.2.032 – Manutenção do Sistema Básico de Saúde

3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS CASOS OMISSOS (art. 92, III)

13.1- Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ALTERAÇÕES

14.1- Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

14.2- O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

14.3- As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS PRERROGATIVAS DO CONTRATANTE

15.1- A CONTRATADA reconhece os direitos do CONTRATANTE relativos a Contratação:

15.1.1- Rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados no art. 137, 147 da Lei Nacional nº 14.133/2021, bem como quando houver qualquer inadimplemento das condições expostas no contrato de locação.

15.1.2. Utilizar de meios alternativos de prevenção e resolução de controvérsias, notadamente a conciliação, a mediação, o comitê de resolução de disputas e a arbitragem, conforme expõe o Capítulo XII, da Lei Nacional nº 14.133/2021.

15.1.3. Fiscalizar sua execução.

15.1.4. Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO

16.1- O imóvel ora locado é entregue nas condições especificadas no Laudo de Avaliação que é parte integrante deste. A LOCATÁRIA, respeitadas as disposições legais regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer, no imóvel locado, as alterações, ou benfeitorias necessárias à sua melhor utilização,

Tel./Fax: (31) 3734-1150 - 3734-1730

Av. Tocantins, 57 – Centro – CEP: 35.473-000, Belo Vale - MG.

E-mail: licitacao@belovale.mg.gov.br / www.belovale.mg.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE

ESTADO DE MINAS GERAIS

comprometendo-se a efetuar a devolução do imóvel nas mesmas condições que ora o recebe e de acordo com as condições especificadas no Laudo de Avaliação.

16.1.1 - A LOCATÁRIA, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as demais, devendo mantê-lo em boas condições de higiene e limpeza, com aparelhos sanitários, hidráulicos e de iluminação, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em bom estado de conservação e funcionamento, por sua conta, para da mesma forma como recebidos, restituí-los quando findo, ou rescindido o contrato.

16.1.2 - Não cumpridas as obrigações mencionadas no parágrafo anterior, a LOCADORA poderá executar às expensas da LOCATÁRIA, as obras necessárias à reposição do imóvel na situação que ora é entregue.

16.1.3 - As benfeitorias necessárias, bem como as úteis, introduzidas pela LOCATÁRIA, deverão ser autorizadas com antecedência pela LOCADORA, sendo nestes casos indenizáveis, permitindo o exercício do direito de retenção, por parte da LOCADORA. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, tais como: lambris, biombo, cofre, tapetes e lustres etc.

16.1.4 - Eventuais obras ou qualquer tipo de adaptação que venham a ser executadas pela LOCATÁRIA, ainda que autorizadas, não a isentará de responder pela segurança destas, bem como por eventuais intimações, ou notificações dos poderes públicos, arcando com ônus de multas e emolumentos por transgressões que porventura vier a infringir e, em hipótese alguma, poderá exigir qualquer indenização da LOCADORA por ocasião da entrega do imóvel, responsabilizando-se, exclusivamente pelo exercício de sua atividade no local, obrigando-se a respeitar os direitos de vizinhança, especialmente no que se refere ao barulho.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS ACRÉSCIMOS E ADAPTAÇÕES

17.1- Ao LOCATÁRIO é facultada a realização de obras de ampliação e adaptação que julgar necessárias para atender à finalidade pública, sempre com o consentimento por escrito do LOCADOR.

17.2- As despesas deverão ser feitas à custa do LOCADOR e sob sua inteira responsabilidade, as quais, findada a locação, ficarão incorporadas ao imóvel, sem que lhe caiba direito à indenização por elas.

17.3- Quando necessário acrescer o espaço locado, sendo este de propriedade da LOCADORA e que faça parte do imóvel em questão, o mesmo deverá ser feito através de Termo Aditivo, tendo como parâmetro o valor do m² avaliado no Laudo de Avaliação de Imóvel.

17.4- O Locador fica obrigado a custear e/ou ressarcir as obras comprovadamente úteis ou necessárias à conservação e manutenção do imóvel, conforme disposto no artigo 578 da Lei Nacional nº 10.406/02, bem como no artigo 35 da Lei Nacional 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – PUBLICAÇÃO

18.1- Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no quadro de avisos do município, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA– FORO (art. 92, §1º)



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO VALE
ESTADO DE MINAS GERAIS

19.1- Fica eleito o Foro de Belo Vale-MG, 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.

Prefeitura Municipal de Belo Vale, aos dez dias do mês de novembro do ano 2025.

JOSÉ LAPA DOS SANTOS
PREFEITO MUNICIPAL

ADIRSON FERNANDES DO CARMO
CONTRATADO

TESTEMUNHAS:

NOME: _____

CPF: _____

NOME: _____

CPF: _____