CONTRATO ADMINISTRATIVO N° 421 / 2026

INEXIGIBILIDADE Nº 40/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 174/2026
COMPRADOR: MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE/MG
VENDEDOR: RODRIGUES & RODRIGUES SUPERMERCADOS LTDA

Aos 22 (vinte e dois) dias do mês de outubro do ano de 2026 (dois mil e vinte e seis) pelo presente instrumento particular de compra e venda, decorrente do processo de Inexigibilidade o nº 40/2026, realizado em conformidade com o art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, nesta cidade de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, de um lado o **MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE/MG**, pessoa jurídica de direito público interno, sediado à Rua dos Carijós, n°45, Centro, cadastrado junto ao Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob nº 18.675.983/0001-21 neste ato representado pela **SECRETÁRIA MUNICIPAL DE POLÍTICAS SOCIAIS**, **Srª. Marcela Reis Severino Nascimento**, brasileira, devidamente inscrita junto ao Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF/MF) sob o nº ***.459.946-**, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 13***780, nomeada pela Portaria n° **4.235** de **13 de junho de 2022**, publicada em **14 de junho de 2022** e em conformidade com as atribuições que lhe foram delegadas pelo Decreto nº **5.475** de **13 de junho de 2022** publicado em **14 de junho de 2022,** neste ato denominado **COMPRADOR** e, de outro lado, o vendedor **RODRIGUES & RODRIGUES SUPERMERCADOS LTDA**, cadastrado junto ao Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda CNPJ sob nº 41.717.836/0001-99, sediada na sediada na Av. Duque de Caxias, 260, Centro, CEP 37.550-072, na cidade de Pouso Alegre/MG, Estado de Minas Gerais, neste ato representado pelo senhor **Antônio Celio Rodrigues**, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade - RG sob o nº M-2.***.284, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda - CPF/MF sob o nº ***.015.286-**, de ora em diante chamado simplesmente de **VENDEDOR**, firmam o presente CONTRATO DE COMPRA E VENDA, em estrita observância à Inexigibilidade nº 40/2026 e à Lei n° 14.133/2021, ficando justo e contratado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto do presente contrato é a **AQUISIÇÃO DE IMÓVEL URBANO, COMPREENDENDO TERRENO E RESPECTIVAS BENFEITORIAS, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO PERMANENTE DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA DA PESSOA IDOSA DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE/MG**, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Políticas Sociais, nos termos e condições estabelecidos neste instrumento.

1.2. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

ITEM	DESCRIÇÃO
01	Aquisição de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Centro de Convivência da Pessoa Idosa
Localização	Rua Dom Nery, nº 360, Centro, Pouso Alegre/MG
Área do terreno	1.175,00 m²
Área construída	930,25 m²
Tipologia	Galpão/edificação de uso compatível com a finalidade pretendida
Estado aparente	Bom estado, sem danos visíveis, conforme laudo de avaliação
Matrícula	nº 66.362
Cadastro Municipal (BIC)	N. 001.0058.0343.000
Finalidade	Instalação e funcionamento do Centro de Convivência da Pessoa Idosa

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES FOLHA PMPA

1.2.1. Conforme o Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, o imóvel consiste em lote de terras com área de 1.175,00 m², contendo edificação com tipologia de galpão de 930,25 m². O laudo registra, ainda, que a edificação se encontrava em bom estado e sem danos visíveis por ocasião da vistoria.

1.2.2. O imóvel encontra-se localizado na Rua Dom Nery, nº 360, Centro, Pouso Alegre/MG, em região com atividades econômicas e residenciais, infraestrutura urbana consolidada e disponibilidade de serviços públicos essenciais.

1.3 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atender às necessidades da Administração Pública e garantir o adequado funcionamento do Centro de Convivência da Pessoa Idosa, o imóvel a ser adquirido deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

1.3.1 O imóvel deverá estar situado em área urbana consolidada do Município de Pouso Alegre/MG, em local de fácil acesso, preferencialmente em via pública pavimentada, com infraestrutura urbana completa e boas condições de trafegabilidade, de modo a facilitar o deslocamento da população idosa, de seus familiares, servidores e prestadores de serviços.

1.3.2 O imóvel deverá possuir dimensões e estrutura física compatíveis com a implantação e funcionamento do Centro de Convivência da Pessoa Idosa, possibilitando a adequada distribuição dos ambientes necessários ao desenvolvimento das atividades socioassistenciais, culturais, recreativas, educativas, esportivas e administrativas.

1.3.3 O imóvel deverá dispor de espaço destinado à recepção, acolhimento e espaço de espera, proporcionando conforto, segurança e acessibilidade aos usuários e visitantes.

1.3.4 O imóvel deverá possuir salas adequadas para o desenvolvimento de oficinas, cursos, atividades em grupo, atendimento técnico e demais ações voltadas à promoção da convivência, fortalecimento de vínculos e envelhecimento ativo.

1.3.5 O imóvel deverá contar com salão ou ambiente multiuso com dimensões compatíveis para realização de palestras, encontros comunitários, atividades culturais, eventos, apresentações, práticas corporais e demais ações coletivas destinadas à pessoa idosa.

1.3.6 O imóvel deverá possuir ambientes destinados às atividades administrativas da unidade, incluindo salas para coordenação, equipe técnica, atendimento individualizado e arquivo, compatíveis com a organização dos serviços prestados.

1.3.7 O imóvel deverá dispor de cozinha, refeitório ou copa de apoio, possibilitando a realização de atividades de alimentação, oficinas culinárias, eventos e apoio às atividades desenvolvidas no equipamento público.

1.3.8 O imóvel deverá possuir instalações sanitárias em quantidade compatível com a capacidade de atendimento prevista, incluindo sanitários acessíveis para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, observando as normas técnicas vigentes.

1.3.9 O imóvel deverá apresentar condições adequadas de ventilação, iluminação natural e artificial, conforto térmico e salubridade, proporcionando ambiente seguro e apropriado ao desenvolvimento das atividades e ao bem-estar dos usuários.

1.3.10 O imóvel deverá possuir infraestrutura básica em pleno funcionamento, incluindo abastecimento de água potável, fornecimento de energia elétrica, sistema de esgotamento sanitário, drenagem pluvial e viabilidade de acesso aos serviços de telefonia e internet, indispensáveis ao funcionamento administrativo e operacional da unidade.

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES FOLHA PMPA

1.3.11 O imóvel deverá apresentar boas condições de conservação, estabilidade estrutural e segurança, não podendo possuir patologias construtivas, riscos estruturais ou quaisquer situações que comprometam a integridade física dos usuários, servidores e terceiros.

1.3.12 O imóvel deverá atender às normas de acessibilidade previstas na legislação vigente ou permitir a realização de adaptações técnicas viáveis, assegurando o acesso, circulação e utilização dos ambientes por pessoas idosas, pessoas com deficiência e pessoas com mobilidade reduzida, em conformidade com a ABNT NBR 9050 e demais normas aplicáveis.

1.3.13 O imóvel deverá possibilitar a obtenção ou regularização das condições necessárias ao atendimento das normas de segurança contra incêndio e pânico, permitindo a emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou documento equivalente, quando exigível.

1.3.14 O imóvel deverá possuir área externa compatível com a realização de atividades recreativas, culturais, esportivas, de convivência e integração social, ou apresentar condições técnicas para implantação desses espaços, contribuindo para o desenvolvimento das ações voltadas ao envelhecimento ativo.

1.3.15 O imóvel deverá possuir regularidade documental, mediante matrícula atualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como estar livre de ônus reais, gravames, penhoras, ações judiciais, restrições administrativas ou quaisquer impedimentos que possam comprometer a aquisição ou a utilização do bem pela Administração Pública.

1.3.16 O imóvel deverá estar em conformidade com a legislação urbanística, edilícia e ambiental vigente, observando o zoneamento municipal e a destinação compatível com a finalidade pretendida, não podendo estar localizado em áreas de risco geológico, áreas de preservação permanente, áreas sujeitas a inundações recorrentes ou outras condições que comprometam a segurança, a funcionalidade ou a continuidade da prestação dos serviços públicos.

1.3.17 O imóvel deverá apresentar características que possibilitem futuras adaptações, ampliações ou readequações dos ambientes internos e externos, caso necessárias à expansão das atividades desenvolvidas pelo Centro de Convivência da Pessoa Idosa, sem comprometer sua funcionalidade, segurança ou estabilidade estrutural.

1.3.18 O imóvel deverá apresentar características locacionais, dimensionais, estruturais e funcionais que demonstrem sua adequação à finalidade pública pretendida, justificando tecnicamente sua escolha em razão da capacidade de atender, de forma eficiente e contínua, às necessidades do Centro de Convivência da Pessoa Idosa, observados os princípios da economicidade, eficiência, interesse público e motivação administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

2.1. As despesas correspondentes à execução do presente contrato correrão por conta da seguinte Dotação Orçamentária:

FICHA	ORIGEM	DOTAÇÃO	DESCRIÇÃO
1669	GERAL - Recursos não Vinculados de Impostos	02.006.000.0008.0241.0021.1053.3449061 000000000000.25000000000	Aquisição de imóveis

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS PRAZOS

3.1 A vigência desta contratação será pelo período de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da assinatura do contrato, de maneira que se resolverá com a concretização da liquidação ao VENDEDOR, mediante a devida transferência bancária, em conta de titularidade fornecida pelo proprietário do imóvel, objeto da futura contratação.

3.2. A assinatura do contrato será realizada por meio digital, após solicitação da Secretaria Municipal de Politicas Sociais, uma vez verificada e aprovada toda a documentação necessária à formalização da contratação.

3.3. A vigência contratual será considerada encerrada com a concretização da liquidação em favor do VENDEDOR, mediante:
I. Efetiva transferência das chaves à COMPRADOR;
II. Transferência bancária integral do valor contratado, em conta indicada pelo VENDEDOR;
III. Atendimento das demais condições previstas neste Termo.

3.4. O VENDEDOR deverá realizar a entrega formal do imóvel à COMPRADOR no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, contados da assinatura do contrato, devendo comunicar previamente a data exata da entrega.

3.5. O VENDEDOR deverá comunicar à COMPRADOR, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas do conhecimento de quaisquer fatos que impeçam o cumprimento dos prazos ou condições contratuais, sob pena de aplicação das sanções previstas na Lei nº 14.133/2021 e neste termo.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR

4.1 O valor do presente Contrato é de **R$5.860.000,00** (cinco milhões, oitocentos e sessenta mil reais)**,** conforme previsto no art.6°, inciso XXIII, alínea i da Lei 14.133/21.

CLÁUSULA QUINTA – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1 O pagamento pela aquisição do imóvel será efetuado em até 15 (quinze) dias úteis após a assinatura da escritura pública de transferência, condicionada à efetiva entrega das chaves e à comprovação da regularidade documental, especialmente quanto à apresentação das certidões negativas pertinentes.

5.1.1. Na hipótese de existência de pendências relacionadas às certidões negativas ou à regularidade jurídica do imóvel, o prazo para pagamento ficará suspenso até a sua integral regularização, sem ônus para a Administração.

5.2. A vigência da contratação será de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura do contrato, período no qual deverão ser adotadas todas as providências necessárias à formalização da escritura pública e à conclusão da transferência da propriedade.

5.3. O VENDEDOR obriga-se a entregar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou ocupantes, em condições de imediata imissão na posse, no ato da assinatura da escritura pública de transferência, com a correspondente entrega das chaves.

5.4. O pagamento será realizado mediante transferência bancária para conta de titularidade dos vendedores, previamente informada e validada no processo administrativo.

5.5. O descumprimento das condições estabelecidas para a formalização da escritura e entrega do imóvel ensejará a aplicação das sanções cabíveis, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

5.6 O vendedor regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos pelo referido regime, desde que apresente comprovação oficial de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na Lei Complementar.

5.7 O Município, observados os princípios do contraditório e da ampla defesa, poderá deduzir do montante a pagar valores correspondentes a multas, ressarcimentos ou indenizações devidas pelo vendedor, em caso de descumprimento de obrigações previstas neste contrato ou em relação ao imóvel.

5.7.1 Eventuais encargos moratórios por atraso no pagamento serão calculados pela fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

onde:

EM = Encargos moratórios devidos;

N = Número de dias entre a data prevista para pagamento e a data do efetivo pagamento;

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438;

VP = Valor da parcela em atraso.

5.8 O COMPRADOR fica obrigado a efetuar as retenções na fonte do Imposto de Renda (IR) sobre pagamentos que forem devidos ao vendedor pessoa física ou jurídica, nos termos da legislação aplicável.

5.8.1 Devem ser observadas, ainda, as disposições do Decreto Municipal nº 5.706/2023, da Lei Federal nº 9.430/1996, das Instruções Normativas da Receita Federal nº 1.234/2012 e nº 2.145/2023, e suas eventuais alterações posteriores.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

6.2. Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo COMPRADOR, do índice IPCA, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

6.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste,

6.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o COMPRADOR pagará ao VENDENDOR a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

6.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA SÉTIMA - RESPONSABILIDADES DO VENDEDOR

7.1. Transferir ao Município de Pouso Alegre/MG a propriedade do imóvel objeto da contratação, mediante lavratura de escritura pública de compra e venda, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dívidas, ações judiciais, restrições administrativas ou ocupantes.

7.2. Comprovar a plena regularidade jurídica do imóvel, mediante apresentação de matrícula atualizada, certidões negativas e demais documentos exigidos para a formalização da transferência da propriedade.

7.3. Comprovar a legitimidade para a alienação do imóvel, especialmente no caso de espólio, mediante apresentação de documentação do inventário, autorização judicial, quando aplicável, e demais documentos que assegurem a validade do ato.

7.4. Entregar o imóvel no ato da assinatura da escritura pública, com a correspondente entrega das chaves e plena imissão na posse, em conformidade com o disposto na Lei Municipal nº 7.359/2026.

7.5. Responsabilizar-se por todos os tributos, encargos, taxas e despesas incidentes sobre o imóvel até a data da efetiva transferência da propriedade, inclusive débitos pretéritos, se existentes.

7.6. Responsabilizar-se pelas despesas relativas à tradição do imóvel, nos termos do art. 490 do Código Civil.

7.7. Assumir os riscos sobre o imóvel até o momento da efetiva tradição, responsabilizando-se por eventuais danos, deterioração ou perdas ocorridas até a entrega das chaves.

7.8. Responder pela evicção de direito, assegurando ao Município o pleno e pacífico exercício da propriedade adquirida.

7.9. Responsabilizar-se por vícios ocultos existentes no imóvel, nos termos da legislação civil aplicável, ainda que não identificados por ocasião da vistoria.

7.10. Manter o comprador permanentemente informado acerca da situação jurídica e fática do imóvel até a efetiva transferência da propriedade.

7.11. Responder pela veracidade, autenticidade e validade de todos os documentos apresentados no âmbito da contratação, sujeitando-se às sanções legais em caso de irregularidades.

7.12. Apresentar, sempre que solicitado pela Administração e até a conclusão da transferência da propriedade, a comprovação de regularidade fiscal e demais documentos necessários à formalização da aquisição.

7.13. Manter, até a conclusão da transferência da propriedade, todas as condições de regularidade jurídica e documental do imóvel.

7.14. Declarar ciência de que a transferência da propriedade do imóvel somente se aperfeiçoa com o registro da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 1.227 do Código Civil.

7.15. Declarar ciência de que a presente contratação está fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, bem como regida pelas normas de direito civil aplicáveis, obrigando-se ao fiel cumprimento de todas as condições estabelecidas.

CLÁUSULA OITAVA - RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR

8.1. O Município de Pouso Alegre/MG, na condição de comprador, compromete-se a efetuar o pagamento do imóvel no valor e nas condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

8.2. Fiscalizar a execução do contrato por meio de servidor especialmente designado, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

8.3. Arcar com as despesas relativas à lavratura da escritura pública e ao registro do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

8.4. Exigir, a qualquer tempo, a comprovação de regularidade fiscal, trabalhista e demais condições necessárias à formalização da transferência da propriedade.

8.5. Providenciar a lavratura da escritura pública de compra e venda junto ao Tabelionato de Notas da Comarca de Pouso Alegre/MG.

8.6. Caso, por acordo entre as partes, a escritura pública seja lavrada antes da quitação integral do valor, deverá constar cláusula resolutiva expressa, estabelecendo a rescisão de pleno direito em caso de inadimplemento das obrigações financeiras assumidas pelo comprador.

8.7. Após a lavratura da escritura pública, providenciar o registro do título junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, com a consequente transferência do domínio do bem.

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES FOLHA PMPA

8.8. Declarar que realizou vistoria técnica prévia no imóvel, tendo pleno conhecimento de suas condições físicas, estruturais e de conservação, sem prejuízo da responsabilidade dos vendedores por eventuais vícios ocultos e pela evicção de direito, nos termos da legislação civil aplicável.

CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1. Aplicam-se à presente contratação as sanções previstas no Título IV, Capítulo I, da Lei nº 14.133/2021, bem como nas demais normas pertinentes.

9.2. Constituem infrações administrativas, sem prejuízo de outras previstas em lei ou neste instrumento:

9.2.1. deixar de apresentar a documentação exigida para a formalização da contratação;

9.2.2. recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou a formalizar a transferência do imóvel no prazo estabelecido;

9.2.3. não comprovar a regularidade jurídica e documental do imóvel;

9.2.4. apresentar documentação falsa ou prestar declaração inverídica;

9.2.5. frustrar ou fraudar a contratação;

9.2.6. comportar-se de modo inidôneo ou praticar ato ilícito;

9.2.7. praticar atos com vistas a impedir ou dificultar a regular formalização da aquisição

9.8. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

9.3. Com fundamento na Lei nº 14.133/2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao contratado as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal:

9.3.1. advertência;

9.3.2. multa;

9.3.3. impedimento de licitar e contratar;

9.3.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

9.4. Na aplicação das sanções serão considerados:

9.4.1. a natureza e a gravidade da infração;

9.4.2. as peculiaridades do caso concreto;

9.4.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

9.4.4. os danos causados à Administração;

9.4.5. a eventual adoção de medidas de integridade pelo vendendor.

9.5. A multa administrativa, quando aplicável, será fixada de forma proporcional à infração, observado o limite de até 1% (um por cento) ao mês, calculada pro rata die, incidente sobre o valor da contratação, respeitados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

9.6. As sanções previstas poderão ser aplicadas cumulativamente, quando cabível.

9.7. Será assegurado ao interessado o direito à ampla defesa e ao contraditório, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da sua intimação.

9.8. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada quando não se justificar penalidade mais grave, pelo prazo máximo de até 03 (três) anos, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

9.9. A sanção de declaração de inidoneidade será aplicada nos casos de maior gravidade, pelo prazo previsto no art. 156, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

9.10. A apuração das infrações e aplicação das sanções observará o devido processo administrativo, podendo ser instaurado procedimento específico, nos termos do art. 158 da Lei nº 14.133/2021.

9.11. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções, dirigido à autoridade que proferiu a decisão, a qual poderá reconsiderá-la ou encaminhá-la à autoridade superior.

9.12. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo até a decisão final da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

10.1. O contrato se extingue quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

10.2. O contrato pode 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.

10.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

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

10.3. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido de:

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

10.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

10.3.3. Indenizações e multas.

10.4. 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).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – TRANSMISSÃO DE DOCUMENTOS

11.1. A troca eventual de documentos e cartas entre o COMPRADOR e o VENDENDOR será feita através de protocolo. Nenhuma outra forma será considerada como prova de entrega de documentos ou cartas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ALTERAÇÃO

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

12.2. O VENDENDOR 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.

12.3. 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 termo de contrato.

12.4. 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 TERCEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

13.1. O presente Termo de Contrato rege-se pelas disposições expressas na Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, Decretos Municipais, e pelos preceitos de direito público, aplicando-se, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de direito privado e demais legislações municipais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA FISCALIZAÇÃO

14.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas estabelecidas e as disposições da Lei nº 14.133/2021, respondendo cada uma pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, nos termos do art. 115 da referida lei.

14.2. Eventuais impedimentos, paralisações ou situações que inviabilizam a formalização da transferência da propriedade deverão ser devidamente registrados nos autos, podendo ensejar a prorrogação dos prazos contratuais, quando cabível, mediante justificativa formal.

14.3. As comunicações entre a Administração e os vendedores deverão ser realizadas formalmente, preferencialmente por escrito, admitindo-se o uso de meio eletrônico, desde que assegurada a comprovação de recebimento.

14.4. A Administração poderá convocar os representantes dos vendedores para adoção de providências necessárias à regular formalização da contratação, especialmente quanto à apresentação de documentos e regularização jurídica do imóvel.

14.5. Após a assinatura do contrato, poderá ser realizada reunião inicial entre as partes, com o objetivo de alinhar os procedimentos necessários à lavratura da escritura pública, à entrega do imóvel e à conclusão da transferência da propriedade.

14.6. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) designado(s), nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

14.7. A fiscalização abrangerá, especialmente:

14.7.1. A verificação da regularidade documental do imóvel;

14.7.2. O acompanhamento da lavratura da escritura pública;

14.7.3. A conferência da entrega das chaves e da imissão na posse;

14.7.4. O registro da transferência da propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

14.8. O(s) fiscal(is) do contrato será formalmente designado(s) pela Administração, com a indicação de titular e substituto, constando tal designação nos autos do processo administrativo.

14.9 Justificativa para designação de servidores comissionados como fiscal e gestores do contrato

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES FOLHA PMPA

A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 7º, inciso I, estabelece que as funções essenciais à execução contratual devem ser exercidas, preferencialmente, por servidores efetivos ou empregados públicos dos quadros permanentes da Administração Pública. No âmbito do Município de Pouso Alegre, o Decreto Municipal nº 5.821, de 22 de fevereiro de 2024, regulamenta tais disposições, disciplinando a atuação dos gestores e fiscais de contratos, bem como a necessidade de que os agentes designados possuam qualificação técnica compatível com as atribuições a serem desempenhadas.

No presente caso, a contratação refere-se à aquisição de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Convivência da Pessoa Idosa, o que demanda acompanhamento administrativo quanto à formalização da contratação, verificação das condições do bem, regularidade documental e demais providências necessárias à incorporação do imóvel ao patrimônio público.

As funções de gestor e fiscal de contrato devem, preferencialmente, ser exercidas por servidores efetivos do quadro permanente da Administração. Entretanto, diante das particularidades da estrutura administrativa municipal e da necessidade de garantir acompanhamento adequado dos atos relacionados à contratação, admite-se, de forma excepcional e devidamente justificada, a designação de agentes ocupantes de cargos em comissão para tais atribuições, desde que possuam capacidade técnica e administrativa para o exercício das funções.

Os servidores designados possuem atribuições compatíveis com as funções a serem desempenhadas e serão formalmente cientificados de suas responsabilidades, nos termos do Decreto Municipal nº 5.821, de 22 de fevereiro de 2024, especialmente quanto às atividades de acompanhamento, controle e fiscalização do contrato, contando ainda com o suporte das áreas técnicas competentes, da assessoria jurídica e dos mecanismos de controle interno.

Dessa forma, a designação de agentes ocupantes de cargos em comissão para a função de gestora e suplente do contrato configura medida excepcional, porém necessária, destinada a assegurar o adequado acompanhamento da contratação, a observância das normas aplicáveis e o atendimento aos princípios que regem a Administração Pública, notadamente os da legalidade, eficiência, transparência e controle.

Nesse contexto, considerando a natureza da contratação e a necessidade de assegurar o adequado acompanhamento do contrato de aquisição do imóvel, justifica-se a designação dos seguintes agentes:

FISCALIZAÇÃO ADMINISTRATIVA	
Titular: Pedro Paulo da Silva Biaso de Assis	**Mat.**: 23.641
Suplente: Flávia de Souza Rosa	**Mat.:** 25052
GESTÃO DO CONTRATO	
Titular: Luciana de Souza Merlo	**Mat.:** 19.235
Suplente: Cláudia Mendes da Silva	**Mat.:** 6336-2

14.9.1 Fiscalização Administrativa

14.9.1.1. O fiscal administrativo acompanhará a execução contratual quanto aos aspectos formais e documentais, verificando a regularidade da contratação, a manutenção das condições de habilitação dos vendedores, a regularidade fiscal e a conformidade dos documentos necessários à formalização da transferência da propriedade.

14.9.1.2. Compete, ainda, ao fiscal administrativo acompanhar os atos relacionados ao empenho, à liquidação e ao pagamento da despesa, bem como eventuais apostilamentos ou ajustes contratuais, solicitando, quando necessário, documentos complementares.

14.9.1.3. Em caso de descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo deverá atuar tempestivamente na identificação e encaminhamento da situação, reportando ao gestor do contrato para adoção das providências cabíveis, quando ultrapassar sua competência.

14.10. Gestão do Contrato

14.10.1. O gestor do contrato será responsável pela coordenação das atividades de acompanhamento e fiscalização, mantendo atualizado o processo administrativo com todos os registros relevantes relacionados à execução contratual.

14.10.2. Compete ao gestor acompanhar as atividades desenvolvidas pelos fiscais, bem como as ocorrências relacionadas à execução do contrato, adotando ou encaminhando as medidas necessárias para a sua regularização.

14.10.3. O gestor acompanhará a regularidade da contratação para fins de liquidação e pagamento da despesa, registrando eventuais ocorrências que possam comprometer a conclusão da aquisição.

14.10.4. Caberá ao gestor adotar as providências necessárias à eventual instauração de processo administrativo para apuração de responsabilidade e aplicação de sanções, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

14.10.5. Ao final da contratação, o gestor deverá elaborar relatório conclusivo, contendo informações sobre a efetiva transferência da propriedade, a adequação do imóvel à finalidade pretendida e eventuais recomendações para aprimoramento de futuras contratações.

14.10.6. O gestor encaminhará a documentação pertinente para os setores responsáveis pela formalização da liquidação e pagamento, após a devida verificação do cumprimento das condições contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – LOCAL DO IMÓVEL

15.1. O imóvel encontra-se localizado na Rua Dom Nery, nº 360, Centro, Pouso Alegre/MG, em região com atividades econômicas e residenciais, infraestrutura urbana consolidada e disponibilidade de serviços públicos essenciais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - CESSÃO DO CONTRATO E SUBCONTRATAÇÃO

16.1. O vendedor não poderá ceder o contrato, total ou parcialmente, a terceiros em nenhuma hipótese.

CLÁUSULA DECIMA SÉTIMA – DA PROTEÇÃO E INFORMAÇÕES DE DADOS (LGPD)

17.1. O VENDEDOR deverá executar o objeto em "estrita observância dos ditames estabelecidos pela Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD)";

17.2. O COMPRADOR e o VENDEDOR se comprometem a observar fielmente as disposições da Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD) e a proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais a que tiverem acesso em razão da execução do presente Contrato.

17.3. O VENDEDOR declara ter ciência dos termos da LGPD e, nas situações em que houver o compartilhamento de dados pessoais do VENDEDOR, compromete-se a adequar todos os seus procedimentos internos à legislação.

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES FOLHA PMPA

17.4. Fica vedada às partes a utilização de qualquer dado pessoal compartilhado em razão da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da presente contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

17.5. As partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade sobre todas as informações – especialmente os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis – compartilhados em razão da execução contratual. É vedado o compartilhamento dessas informações com outras empresas ou pessoas, salvo se decorrente de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento da presente avença, em consonância com a LGPD.

17.6. O VENDEDOR é obrigado a comunicar o COMPRADOR, em até 24 (vinte e quatro) horas, qualquer incidente de acesso não autorizado aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito. Deve, ainda, adotar as providências dispostas no art. 48 da LGPD.

17.7. Descumprimentos relacionados ao uso inadequado ou ilícito dos dados pessoais serão apurados conforme o estabelecido neste contrato e nos termos do que dispõem a Seção III, Capítulo VI e o art. 52 da Lei nº 13.709/2018 (LGPD).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

18.1 O contrato se extingue quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

18.1.1. O contrato pode 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.

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

CLÁUSULA DECIMA NONA - FORO

19.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Pouso Alegre, como competente para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Termo de Contrato;

19.2. E por estarem justos e contratados, assinam o presente, por si e seus sucessores, em 03 (três) vias iguais e rubricadas para todos os fins de direito.

Pouso Alegre/MG, 22 de outubro de 2026.

MARCELA REIS SEVERINO DO NASCIMENTO:05445994627
Assinado digitalmente por MARCELA REIS SEVERINO DO NASCIMENTO:05445994627
ND: C=BR, CN=MARCELA REIS SEVERINO DO NASCIMENTO:05445994627, O=ICP-Brasil, OU=AC SyngularID Multipla
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.2

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE POLÍTICAS SOCIAIS
Marcela Reis Severino do Nascimento
COMPRADOR

ANTONIO CELIO RODRIGUES:23701528691
Assinado de forma digital por ANTONIO CELIO RODRIGUES:23701528691
Dados: 2026.10.26 14:13:44 -03'00'

RODRIGUES & RODRIGUES SUPERMERCADOS LTDA
Antônio Celio Rodrigues
VENDENDOR