

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº ____/2025

Processo Administrativo nº ____/2025 – Inexigibilidade nº ____/2025

Contrato de Locação de Imóvel que entre si celebram o Município de Piedade do Rio Grande, por intermédio de sua Prefeita Municipal e a Pessoa Física, Sra. Cristiana Maria de Carvalho, nos termos abaixo aduzidos:

PREÂMBULO:

O MUNICÍPIO DE PIEDADE DO RIO GRANDE, com sede na Rua do Rosário nº 220, Centro, na cidade de Piedade do Rio Grande, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.685.438/0001-16, neste ato representado pelo Exma. Sra. Prefeita Municipal, Danielle Martins, portadora da matrícula funcional nº 1174, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e do outro lado da avença a Sra. Cristiana Maria de Carvalho, portadora do CPF: xxx.xxx.546-xx e da Carteira de Identidade nº MG-xx.xxx.422, residente na cidade de Piedade do Rio Grande/MG, doravante denominado(a) **LOCADOR(A)**, 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 Administrativo nº ____/2025 – Inexigibilidade nº ____/2025, originado do Processo Administrativo nº 131/2025 - Edital de Chamamento Público nº 003/2025, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado na **Rua João Leotério, nº 32, Bairro: Centro, na cidade de Piedade do Rio Grande, de propriedade da Sra. Cristiana Maria de Carvalho**, para abrigar as instalações da Secretaria Municipal de Saúde.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO(A) LOCADOR(A).

- 2.1. entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina;
- 2.2. garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.3. manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel;
- 2.4. responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 2.5. fornecer ao Município, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 2.6. resolver problemas estruturais que o imóvel apresente, bem como aqueles que dificultem as condições de habitabilidade predial;
- 2.7. manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a celebração da avença;
- 2.8. indicar preposto para, se aceito pelo Município, representá-la na execução do contrato decorrente deste Edital.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

- 3.1. pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;
- 3.2. servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 3.3. restituir o imóvel, no estado em que o recebera, salvo deterioração decorrente de seu uso normal, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse na prorrogação;
- 3.4. comunicar à proponente adjudicatária qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.5. realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si e/ou seus visitantes;
- 3.6. não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da proponente adjudicatária;
- 3.7. entregar imediatamente à proponente adjudicatária os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe direcionada;
- 3.8. pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, água e, se for o caso, condomínio;
- 3.9. pagar os impostos (Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas;
- 3.10. permitir a vistoria do imóvel pelo(a) locador(a) ou por mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 4.1. O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias com a devida autorização ou conhecimento do(a) locador(a), sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuidade da contratação.
 - 4.1.1. As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo(a) locador(a);
- 4.2. As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.
 - 4.2.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do(a) locador(a), é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;
 - 4.2.2. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo(a) locador(a) poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 4.3. As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do(a) locador(a);
 - 4.3.1. Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 4.4. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.
- 4.5. 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.
- 4.6. Respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, as retenções de benfeitorias que tiver por úteis deverão estar em conformidade com o art. 578 do Código Civil e com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.
- 4.7. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao(a) locador(a), nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, **conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.

- 5.1. O prazo de vigência será de 12 (doze) meses e passa a vigorar a partir da data de publicação do

extrato no PNCP, 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 da Administração, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do(a) locador(a), mediante assinatura do termo aditivo.

5.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o(a) locador(a) deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias**, a contar da data do recebimento do comunicado, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

5.6. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

6.1. O **MUNICÍPIO** pagará ao(a) locador(a) o aluguel mensal no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais), perfazendo o valor global de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais).

6.2. O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de O.E (ordem de empenhamento).

6.2.1. Os pagamentos deverão ser feitos na Conta Corrente nº 36.xxx-x, Agência nº 3173, Banco/Cooperativa Sicoob 756.

6.3. O Locatário arcará com as despesas ordinárias do condomínio, se houver, encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, IPTU, telefonia, etc), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

6.4. Quando do pagamento ao(a) locador(a), será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável, exceto IPTU.

6.5. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo(a) locador(a), que porventura não tenha sido acordada no contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE

7.1. Será admitido o reajuste do preço da locação, respeitado o período mínimo de 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - **IGP-M**, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, para o primeiro reajuste, ou 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, o(a) locador(a) aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

7.3. Caso o(a) locador(a) 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.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. A presente despesa correrá à conta da seguinte Dotação Orçamentária:

Órgão: 02 – Prefeitura Municipal de Piedade do Rio Grande

Unidade: 005.002 – Secretaria Municipal de Saúde
Função: 10 – Saúde
Subfunção: 122 – Administração Geral
Programa: 0021 – Gestão do SUS
Projeto: 2.130 – Gestão da Secretaria Municipal de Saúde
3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
Fonte 1.500.000 – Recursos não vinculados de impostos

CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO

- 9.1. A fiscalização do presente contrato será exercida pelo Sr. Álvaro Saldanha do Vale, registrado na Matrícula Funcional nº 718, servidor público, que terá a função de fiscalizar, dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução deste Contrato e dará ciência, quando necessário, a Gestora do Contrato, Sra. Adriana Carvalho de Aguiar Mendonça, registrada na Matrícula Funcional nº 1094 e a Autoridade Superior, a Exma. Prefeita Municipal.
- 9.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do(a) locador(a), inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.
- 9.3. O fiscal do contrato anotará 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 ao gestor do contrato para as providências cabíveis.
- 9.4. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.
- 9.5. 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.
- 9.6. O(A) LOCADOR(A) poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.
- 9.7. Caberá ao gestor do contrato e, nos seus afastamentos e seus impedimentos legais, ao seu substituto, em especial:
- 9.7.1. coordenar as atividades relacionadas à fiscalização do contrato;
- 9.7.2. acompanhar os registros realizados pelo fisco do contrato das ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, e informar à autoridade máxima aquelas que ultrapassarem a sua competência;
- 9.7.3. acompanhar a manutenção das condições de habilitação do contratado, para fins de empenho de despesa e de pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais;
- 9.7.4. coordenar a rotina de acompanhamento e de fiscalização do contrato, cujo histórico de gerenciamento deverá conter todos os registros formais da execução, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais e elaborar relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração;
- 9.7.5. tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ou pelo agente ou pelo setor competente para tal, conforme o caso;
- 9.7.6. Acompanhar os aspectos administrativos contratuais quanto às obrigações previdenciárias, fiscais e trabalhistas e quanto ao controle do contrato administrativo no que se refere a revisões, a reajustes, a repactuações e a providências tempestivas nas hipóteses de inadimplemento entre outros.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o(a) locador(a), garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**

b.1. Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 5% (cinco por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021.

c. **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

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. o(a) locador(a) apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. o(a) locador(a) 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MEDIDAS ACAUTELADORAS

12.1. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

13.1. 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(a) locador(a) a manutenção do reajuste em caso de prorrogação de vigência contratual após o interregno de 12 meses.

13.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o(a) locador(a), por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

13.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o(a) locador(a) e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a **02 (dois) 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.

13.3. 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

14.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao(a) locador(a), sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

14.1.1. 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.

14.2. 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.

14.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, 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.**

14.4. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao(a) locador(a), por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

14.5. 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 superior.

14.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

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

14.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.6.3. Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO

15.1. 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, bem como no saguão da Prefeitura Municipal.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. 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.

16.2. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

17.1. Fica eleito o foro do Município de Barbacena-MG, 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.

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.

Município de Piedade do Rio Grande, ____ de ____ de 2025.

DANIELLE MARTINS
Prefeito Municipal

CRISTIANA MARIA DE CARVALHO
Locadora/Contratada

Testemunhas:

1ª _____ CPF/MF: _____

2ª _____ CPF/MF: _____



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 327B-299C-65F8-7CFC

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



CLÁUDIO RODOLFO OLIVEIRA (CPF 108.XXX.XXX-14) em 30/12/2025 09:25:30 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://piedade.doriogrande.1doc.com.br/verificacao/327B-299C-65F8-7CFC>