



PREFEITURA DE
**SÃO PEDRO
DOS FERROS**
O futuro começa agora!
Gestão: 2023/2028



PROCESSO Nº 072/2025

EXERCÍCIO: 2025

TIPO: Inexigibilidade Nº 021/2025

HISTÓRICO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DAS OFICINAS DO CRAS EM ATENDIMENTO A SECRETARIA REQUISITANTE.

Dotações: 004001.0824500132.203 339036 - FICHA 263.

LOCACAO DE IMÓVEL CRAS - PESSOA FISICA

RESPONSÁVEL PELA SOLICITAÇÃO: Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA – DFD

Setor requisitante: Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social

Responsável pela demanda: Magda Maria Alves Pereira

E-mail: social@saopedrodosferros.mg.gov.br

1 - Objeto:

- ☐ Serviço não continuado;
- ☐ Serviço continuado SEM dedicação exclusiva de mão de obra;
- ☐ Serviço continuado COM dedicação exclusiva de mão de obra;
- ☒ locação de imóvel;
- ☐ Material de consumo;
- ☐ Material permanente/equipamento.

2 – JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE:

A Secretaria Municipal de Assistência Social necessita de um imóvel onde possa funcionar as Oficinas do Cras em São Pedro dos Ferros, que atende em sua maioria, mulheres em situação de vulnerabilidade. O imóvel precisa ser amplo e acessível, proporcionando condições adequadas de mobilidade, especialmente para as senhoras idosas. O novo endereço será a porta de entrada para um atendimento mais humanizado, respeitoso e acolhedor, fortalecendo ainda mais os vínculos comunitários e o bem-estar das participantes.

A locação segue as diretrizes da lei 14.133/2021, mais especificamente o art. 74, V, §5º, III.

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.[...] § 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do *caput* deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:[...] III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Além disso, a escolha do imóvel é pautada na busca por uma infraestrutura adequada para receber as crianças de zero a cinco anos.

3– DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

3.1- A presente locação tem como finalidade disponibilizar um imóvel com instalações adequadas para atender às mulheres participantes das oficinas.



O Imóvel está locado a rua Nico Abreu, Nº54, Centro, São Pedro dos Ferros/MG. O local é de fácil acesso atendendo plenamente aos requisitos da Secretaria de Assistência Social.

A locação deste imóvel busca garantir condições adequadas para o atendimento mais humanizado, respeitoso e acolhedor.

4 – OBSERVAÇÕES GERAIS

4.1 - Faz-se necessário a locação deste imóvel, tendo em vista o número crescente de alunos matriculados nas oficinas do Cras.

5– UNIDADE E SERVIDOR RESPONSÁVEL PARA ESCLARECIMENTOS

Magda Maria Alves Pereira - Secretaria Municipal de Assistência Social

São Pedro dos Ferros/MG, 05 de Maio de 2025.

Magda Maria Alves Pereira
Secretária Municipal de Assistência Social



DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

Solicitante	Secretaria Municipal de Assistência Social
Telefone	0800 580 3599
E-mail	social@saopedrodosferros.mg.gov.br

A Secretaria Municipal acima identificada através de sua gestora, DECLARA, sob as penas da lei, para fins da contratação almejada, que tem por objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento das oficinas do Cras, em atendimento na sua maioria a mulheres em situação de vulnerabilidade, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto requerido, em razão dos itens enumerados abaixo:

I - LOCALIZAÇÃO

II – AMPLITUDE

III – FACILIDADE DE ACESSO

São Pedro dos Ferros/MG, 05 de maio de 2025.

Magda Maria Alves Pereira
Secretária Municipal de Assistência Social



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1-INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo fundamentar a necessidade da locação de imóvel destinado ao funcionamento das oficinas do Cras, em atendimento na sua maioria a mulheres em situação de vulnerabilidade do município de São Pedro dos Ferros.

Diante da locação de imóvel para o funcionamento das Oficinas é de suma importância para manter os serviços prestados pelas oficinas que geram grande impacto e alcance na comunidade, especialmente por meio do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV). O estudo também busca demonstrar a compatibilidade da contratação com os princípios da eficiência, legalidade e interesse público, em atendimento às diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 14.133/21.

Neste contexto, o estudo visa apresentar os requisitos essenciais para a escolha do imóvel, bem como os benefícios esperados com a contratação.

2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social necessita de um imóvel onde possa funcionar as Oficinas do Cras, que são atividades estratégicas fundamentais para promover a convivência e a ressignificação de experiências conflituosas, traumáticas ou violentas vivenciadas pelos usuários. As oficinas tornam-se espaços de troca de experiências, de identificação com o outro e de percepção de que não se está sozinho.

Além disso, a escolha do imóvel para esta finalidade deve considerar sua localização, amplitude e facilidade de acesso. A locação se apresenta como a alternativa mais viável e imediata para suprir essa necessidade.

Dessa forma, a contratação busca assegurar um ambiente adequado para as mulheres participantes em conformidade aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/21.

3- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a locação de um imóvel destinado ao funcionamento das Oficinas do Cras, é necessário que o espaço atenda a requisitos, estruturais e físicos. Os principais requisitos da contratação incluem:



- **Amplitude Adequada:** Deve possuir espaço suficiente para atender com segurança a demanda da Secretaria de Assistência Social;
- **Facilidade de Acesso:** O imóvel deve ter boa localização para atender adequadamente as necessidades da Secretaria.
- **Compatibilidade Financeira:** O valor da locação deve estar em conformidade com os preços praticados no mercado imobiliário local, garantindo economicidade e vantajosidade para a Administração Pública, conforme previsto na Lei Federal nº 14.133/21.
- **Prazo e Disponibilidade:** O imóvel deve estar disponível para ocupação imediata ou em curto prazo, tendo em vista a urgência da demanda.

A observância desses requisitos visa assegurar a eficiência da locação, garantindo um ambiente adequado para atender de forma rápida a demanda do município, isso em conformidade com os princípios da administração pública.

4 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução para a necessidade de um espaço adequado para funcionamento das Oficinas do Cras, consiste na locação de um imóvel que atenda aos requisitos físicos e seguros, necessários para atender as necessidades consistentes do presente caso. A locação se justifica pela indisponibilidade de um imóvel próprio do município que atenda plenamente às exigências desta situação, tornando-se a alternativa mais viável e imediata para suprir essa demanda, a locação.

A escolha do imóvel considerará aspectos como boa localização, além da economicidade da contratação, conforme os princípios da Lei Federal nº 14.133/21. A locação garantirá um espaço amplo e de fácil acesso de forma que atenda as necessidades da presente demanda.

5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

O quantitativo foi estabelecido com necessidade informada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

6 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível não há a que se falar de parcelamento de objeto.

7— CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro.

8 - PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO:



O Municipal de São Pedro dos Ferros/MG não possui plano anual de contratação vigente para o exercício de 2025. O objeto em questão está alinhado com o planejamento de contratações previstas para execução futura, respeitando-se a disponibilidade financeira do momento.

09 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Oferecer garantia de locação de um imóvel adequado para a presente demanda;
- b) Atender a necessidade que se apresenta neste caso.
- c) Garantir a segurança dos usuários.

10 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o funcionamento das Oficinas, durante a vigência do Contrato.

11 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A solução da demanda na forma apresentada neste Estudo Técnico Preliminar é viável do ponto de vista técnico, além de atender os princípios da razoabilidade e adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

São Pedro dos Ferros/MG, 06 de maio de 2025.

Magda Maria Alves Pereira
Secretária Municipal de Assistência Social

Ao Exmo. Senhor
Danilo Caldarele Dias
Prefeito Municipal



DESPACHO

Vistos, etc.,

Remeto a solicitação ao Setor de Compras, para que oficialize a Comissão de Avaliação para que proceda a necessária avaliação, confeccionando o competente laudo de viabilidade (avaliação previa do bem, estado de conservação e custo de adaptação se necessário). Determino, ainda, que se realizem as consultas aos Departamentos de Contabilidade e Tesouraria para a devida manifestação formal sobre a existência de recursos orçamentários e financeiros exigidos para realização da despesa, nos termos da Lei Complementar 101/2000 e Lei Federal nº 4.320/64.

Conclusos, faça-se a remessa dos autos a este Gabinete para despacho final.

Cumpra-se.

São Pedro dos Ferros/MG, 06 de maio de 2025.

Danilo Caldarele Dias
Prefeito Municipal
São Pedro dos Ferros

À
Ilma. Senhora
Carla Cristhyan Miranda Stopa
Diretora da Divisão de Compras e Licitação



SOLICITAÇÃO DE PARECER FINANCEIRO E ORÇAMENTÁRIO

Solicitamos informação quanto à disponibilidade financeira e orçamentária, para Locação de imóvel, conforme abaixo:

DESCRIÇÃO	UNID.	QTDE	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DAS OFICINAS DO CRAS. Endereço: Rua Nico Abreu, N°54, Centro - São Pedro dos Ferros/MG	Mês	12	R\$ 800,00	R\$ 9.600,00
TOTAL				R\$ 9.600,00

São Pedro dos Ferros/MG, 09 de maio de 2025.

Carla Cristhyan Miranda Stopa
Diretora da Divisão de Compras e Licitação



PREFEITURA DE
**SÃO PEDRO
DOS FERROS**
O futuro começa agora!
Gestão: 2023/2028



LAUDOS COM A DATA 09/05/2025

- * Avaliação do imóvel
- * Estado de conservação (Laudo de vistoria)
- * Custo de adaptação (Se necessário)



AUTUAÇÃO

Certifico que como Agente de Contratação, nomeado pelo Prefeito Municipal através da portaria nº 044/2025 autuei o presente **Processo Licitatório Nº 072/2025 – INEXIGIBILIDADE Nº 021/2025.**

São Pedro dos Ferros/MG, 12 de maio de 2025.

RODRIGO MARTINS SANTANA
Agente de Contratação



SOLICITAÇÃO DE PARECER FINANCEIRO E ORÇAMENTÁRIO

Solicitamos informação quanto à disponibilidade financeira e orçamentária, para Locação de imóvel, conforme abaixo:

DESCRIÇÃO	UNID.	QTDE	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DAS OFICINAS DO CRAS. Endereço: Rua Nico Abreu, N°54, Centro - São Pedro dos Ferros/MG	Mês	12	R\$ 800,00	R\$ 9.600,00
TOTAL				R\$ 9.600,00

São Pedro dos Ferros/MG, 12 de maio de 2025.

RODRIGO MARTINS SANTANA

Agente de Contratação

Ao Sr.
JOSÉ FRANCISCO DA SILVA
RESPONSÁVEL TÉCNICO CONTABIL



INFORMAÇÃO DO SETOR CONTABIL

Após apreciação da solicitação referente a locação de imóvel para funcionamento das Oficinas do Cras em São Pedro dos Ferros, informamos que consta na Lei do orçamento municipal saldo na dotação orçamentária:

Dotações: 004001.0824500132.203 339036 - FICHA 263

LOCACAO DE IMÓVEL - PESSOA FISICA

E ainda, com base no Demonstrativo da Receita estimada, informamos que existe disponibilidade financeira para a contratação.

São Pedro dos Ferros/MG, 13 de Maio de 2025.

JOSÉ FRANCISCO DA SILVA
RESPONSÁVEL TÉCNICO CONTABIL



AUTORIZAÇÃO E FORMALIDADES DA REQUISITANTE E AUTORIDADE SUPERIOR

Nada mais havendo a tratar, e tendo em vista todas as condições apresentadas retro, encerra-se o presente Termo de Inexigibilidade. Requer, assim, o devido Despacho para a continuidade da referida contratação, no atendimento dos interesses da Administração Municipal, nos termos do parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021.

Sendo desta maneira, assinado pelo responsável da unidade requisitante e pela autoridade superior, para que produzam seus efeitos legais.

Magda Maria Alves Pereira
Secretária Municipal de Assistência Social

Danilo Caldarele Dias
Prefeito Municipal

São Pedro dos Ferros/MG, 15 de maio de 2025.

Desta feita, autorizo a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DAS OFICINAS DO CRAS.

Danilo Caldarele Dias
Prefeito Municipal

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº021/2025

Respaldo Legal: Parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021



SOLICITAÇÃO DO PARECER JURÍDICO

São Pedro dos Ferros/MG, 16 de maio de 2025.

Á
Assessoria Jurídica

Solicitamos que seja emitido PARECER sobre o **Processo licitatório nº 072/2025 - INEXIGIBILIDADE nº 021/2025**, cujo objeto é a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DAS OFICINAS DO CRAS, conforme especificação e nos termos do Parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021.

DESCRIÇÃO	UNIDADE	QTDE	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DAS OFICINAS DO CRAS.	Mês	12	R\$ 800,00	R\$ 9.600,00
TOTAL				R\$ 9.600,00

Atenciosamente,

RODRIGO MARTINS SANTANA
Agente de Contratação



PREFEITURA DE
**SÃO PEDRO
DOS FERROS**
O futuro começa agora!
Gestão: 2023/2028



PARECER JURÍDICO 19 de maio



ATA DE REUNIÃO

PROCESSO LICITATÓRIO Nº072/2025 – INEXIGIBILIDADE Nº021/2025

Aos 21 dias do mês de maio de 2025 às 13h00min, com observância às disposições contidas na Lei Federal nº 14.133/2021, reuniu-se a Comissão de Contratação desta Prefeitura, com a finalidade de julgar a documentação apresentada, referente à INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO do processo em epígrafe. Aberta a sessão, constatamos:

1 - FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021.

- Previsão Orçamentária: Conforme consignado no Orçamento Geral do Município.
- Previsão Financeira: Recurso financeiro contemplado conforme certidão anexa
- Parecer Jurídico contemplando as ações de eficácia do processo quanto ao cumprimento da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores e demais legislação pertinente;

A Comissão de Contratação, à luz dos elementos que integram os presentes autos, e com base no parecer jurídico, recomenda a locação de imóvel para funcionamento das Oficinas do Cras junto ao proprietário Senhor **CLÁUDIO VIDAL STOPA**, brasileiro, maior, portador do CPF nº 609.466.876-68, no valor global de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais). Nada mais havendo a ser consignado em ata, foi encerrada a reunião. Nada a mais a acrescentar encerrou-se a reunião às 13h45min do dia 21 dias do mês de maio de 2025.

Rodrigo Martins Santana
Agente de Contratação

Viviane Nonat Martins Fialho
Equipe de Apoio

Wellen Karine Peixoto Rocha
Equipe de Apoio

Carla Cristhyan Miranda Stopa
Equipe de Apoio



PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO Nº072/2025

MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº021/2025

ATO DE HOMOLOGAÇÃO

O Prefeito Municipal no uso de suas atribuições legais, considerando a Ata de Julgamento, a respeito do presente processo, que acolho, **HOMOLOGO** o resultado da presente licitação ao licitante para que produza os efeitos legais e jurídicos esperados.

Determino ainda a adoção das medidas cabíveis para a contratação.

Publique-se, junte-se, archive-se.

São Pedro dos Ferros/MG, 21 de maio de 2025.

Danilo Caldarele Dias
Prefeito Municipal



TERMO DE RATIFICAÇÃO

DESPACHO DO EXMO SR. PREFEITO

TRATA-SE DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DAS OFICINAS DO CRAS.

RATIFICO, DEFIRO E AUTORIZO A LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DAS OFICINAS DO CRAS, junto ao proprietário **CLÁUDIO VIDAL STOPA**, brasileiro, maior, portador do CPF nº 609.466.876-68 e autorizo o empenho da despesa nos valores totais estimados, com pagamento a ser efetuado em 12 parcelas, com a realização do Certame Licitatório na Modalidade **Inexigibilidade de Licitação nº021/2025**, com respaldo legal nos termos do Parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, observados, então, os ditames legais aplicáveis à espécie.

São Pedro dos Ferros/MG, 21 de maio de 2025.

DANILO CALDARELE DIAS

Prefeito Municipal



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N° 096/2025

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO
DAS OFICINAS DO CRAS DO MUNICÍPIO DE SÃO
PEDRO DOS FERROS.

PREÂMBULO:

CONTRATANTES: O Município de São Pedro dos Ferros/MG, pessoa jurídica de direito interno público, inscrito no CNPJ 19.243.500.0001/82, com sede e administração à Praça Prefeito Armando Rios, N186, Centro, São Pedro dos Ferros/MG, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Senhor Danilo Caldarele Dias, brasileiro, casado, agente político, portador do CPF n.º 079.916.276-08, residente e domiciliado neste Município, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, e do outro lado o Senhor **CLÁUDIO VIDAL STOPA**, brasileiro, maior, portador do CPF nº 609.466.876-68 doravante denominado **LOCADOR**, 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 n° **072/2025**, sendo autorizado pelo Despacho do Sr. Prefeito Municipal, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal n° 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei n. 8.245/91 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 para funcionamento das OFICINAS DO CRAS no local denominado rua Nico Abreu, N°54, Centro, São Pedro dos Ferros/MG, para atender a demanda da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de São Pedro dos Ferros/MG.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.

2.1 - O Locador obriga-se a:

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

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 etc. (quando for o caso);

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.

2.1.10 - Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

2.1.11 - Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;



- 2.1.12 - Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 2.1.13 - Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- 2.1.14 - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 2.1.15 - Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 2.1.16 - Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 2.1.17 - 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 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 o LOCADOR 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 pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;
- 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 ao Locador, 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 ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.7 - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/1991;
- 3.1.8 - Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 3.1.9 - Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 3.1.10 - Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.11 - Entregar imediatamente ao LOCADOR 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;
- 3.1.12 - Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás, água e esgoto (se houver);
- 3.1.13 - Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245/1991);

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO



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

4.1.1 - As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

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 LOCADOR, 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 LOCADOR 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 LOCADOR;

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 - Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, 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.

5.1 - O prazo do presente Contrato será até 31 de dezembro de 2025, 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 do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo;

5.5 - Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

5.6 – Caso o Município não tenha interesse no imóvel, o contrato poderá ser rescindido amigavelmente com comunicação escrita ao LOCADOR, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

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

6.1 - O MUNICÍPIO pagará ao LOCADOR 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 20º (vigésimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de depósito em conta bancária.

6.3 - O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

7.1 - Poderá ser admitido o reajuste 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 (INPC), desde



que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, 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 LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel;

7.3 - Caso o LOCADOR 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 -**

Dotações: 004001.0824500132.203 339036 - FICHA 263

LOCAÇÃO DE IMÓVEL - PESSOA FISICA

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 do LOCADOR, 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;

9.1.2 - 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 - O LOCADOR 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 o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021, 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 0,3 (Zero vírgula três por cento) 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 14.133/2021.

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 14.133/2021, 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 LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II - O LOCADOR 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, ou outro que vier a substituí-lo;

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 – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11.1 - 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;

11.2 - 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 LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

11.2.1 - Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 01 mês de aluguel, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245/1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;



11.3 - 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. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

12.1 - 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 LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

12.1.1 - 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;

12.2 - Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133/2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;

12.3 - 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;

12.4 - O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico;

12.5- 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;

12.6 - O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

12.6.1 - Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.6.2 - Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.6.3 - Indenizações e multas.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO.

13.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Diário Oficial do Município, que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua a Lei 14.133/2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA– DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

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

14.1 - Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/1991, 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 Rio Casca/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.



PREFEITURA DE
**SÃO PEDRO
DOS FERROS**
O futuro começa agora!
Gestão: 2025/2028



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.

São Pedro dos Ferros/MG, aos 21 de maio de 2025.

Pelo LOCATÁRIO:

DANILO CALDARELE DIAS
Prefeito Municipal

Pelo LOCADOR:

CLÁUDIO VIDAL STOPA
Locadora

Testemunhas:

1ª _____ CPF: _____

2ª _____ CPF: _____