



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
Avenida Aeroporto, nº 250, bairro Aeroporto
Januária/MG – CEP 39480-000
CNPJ nº 21.461.546/0001-10

MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº ____/2025

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 021/2025
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 008/2025

O MUNICÍPIO DE JANUÁRIA/MG, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.461.546/0001-10, com sede administrativa na Av. Aeroporto, nº 250, bairro Aeroporto, Januária/MG, neste ato representado pelo Secretário Municipal de xxxxxxx, nomeada pelo Decreto nº xxxxxxxxxxxxxxxx, de ora em diante denominado simplesmente “**LOCATÁRIO**”, e de outro lado O(A) Sr.(a), inscrito no CPF sob o nº xxxxxxxxxxx, residente e domiciliado na xxxxxxxxxxx, de ora em diante denominado simplesmente “**LOCADOR**”, neste ato tendo em vista o que consta no Procedimento Administrativo de Inexigibilidade nº 021/2025, em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei Federal nº 14.133 de 01 de abril de 2021, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E DO PROCEDIMENTO DE INEXIGIBILIDADE

1.1- Este termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel localizado na **Rua Treze de Maio, nº 1090, Jadete**, para o funcionamento do Depósito Central de Alimentação Escolar da Secretaria Municipal de Educação, conforme laudo de vistoria que é parte integrante deste instrumento contratual.

1.2 - O presente termo de Contrato é formalizado com fundamento no inciso V do art.74 da Lei Federal nº 14.133/2021, o qual autoriza a Inexigibilidade de licitação, além do disposto na Lei nº 8.245/91 e na justificativa de Inexigibilidade apresentada pelo órgão solicitante.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E DA FORMA DE PAGAMENTO

2.1 - O valor mensal convencionado entre as partes é **R\$ xxxxxx (xxxxxxx)**, e o valor global estimado da contratação de **R\$ xxxxxx (xxxxxxx)**, para o período descrito na cláusula terceira.

2.2 - O pagamento será efetuado pela tesouraria do Município, através depósito bancário ao Locador até o 30º (trigésimo) dia útil do mês subsequente ao que originou a locação, conforme definido no Termo de Referência, anexo a este Contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
Avenida Aeroporto, nº 250, bairro Aeroporto
Januária/MG – CEP 39480-000
CNPJ nº 21.461.546/0001-10

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1 - O presente contrato terá início na data de sua assinatura, com vigência de **12 (doze) meses**, data na qual, cessam seus efeitos, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel ora locado, livre e desocupado, em perfeitas condições de conservação, conforme o descrito no laudo de vistoria anexo, independente de notificação, aviso e interpelação judicial ou extrajudicial.

3.2 – O contrato poderá ser prorrogável por até 10(dez) anos, na forma do artigo 107 da Lei nº 14.133, de 2021 e Lei nº 8.245/91, mediante a celebração de termo aditivo.

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

3.4 – O presente contrato locatício vigorará entre as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE DE PREÇOS

4.1 - Os preços inicialmente contratados são fixos e irrealizáveis no prazo de um ano contado da assinatura do contrato.

4.2 - Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IGPM (ou outro índice que por ventura vier a substituir este), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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

4.4 - O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DAS DESPESAS DECORRENTES

5.1 - O pagamento das despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto competem ao LOCATÁRIO.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA

Avenida Aeroporto, nº 250, bairro Aeroporto

Januária/MG – CEP 39480-000

CNPJ nº 21.461.546/0001-10

5.2 - O pagamento dos impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, incidentes sobre o imóvel são de responsabilidade do LOCADOR, conforme dispõe o artigo 22, Inciso VIII, da Lei nº 8.245/91.

5.3 – As despesas com a locação do imóvel serão suportadas pela seguinte Dotação orçamentária própria do orçamento do LOCATÁRIO, abaixo descrita:

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

9.1.1.12.122.21.2492.33903600 MANUTENÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

FICHA 1060 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – P.F.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES: DIREITOS E RESPONSABILIDADES

6.1- O LOCATÁRIO obriga-se a:

6.1.1- Efetuar os pagamentos pela locação do imóvel, bem como as despesas de consumo de água, esgoto e energia elétrica.

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

6.1.3- Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

6.1.4- Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

6.1.5- Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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, de 1991.

6.1.6- Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

6.1.7- Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

6.1.8- Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA

Avenida Aeroporto, nº 250, bairro Aeroporto

Januária/MG – CEP 39480-000

CNPJ nº 21.461.546/0001-10

6.1.9- Pagar as despesas de telefone, internet e de consumo de energia elétrica, água e esgoto.

6.1.10- 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 prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

6.1.11 - Levar ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros.

6.1.12 - Com exceção das obras necessárias à completa segurança do prédio locado, todas as demais que se verificarem na vigência deste contrato correrão por conta do locatário, o qual se obriga pela conservação do imóvel.

6.1.13 - O LOCATÁRIO assume ainda o compromisso de antes da desocupação do imóvel e devolução das chaves solicitar formalmente ao LOCADOR a vistoria final do imóvel, para a constatação do estado de conservação do mesmo, para que seja possível um acordo entre as partes relativa a reparação do imóvel locado para que seja providenciada a devolução do imóvel nas mesmas condições em que fora recebido, exceto no caso de benfeitorias previamente autorizadas pelo Locador, sob a pena de responder por indenização.

6.2 - O LOCADOR obriga-se a:

6.2.1- Disponibilizar o imóvel no ato da assinatura do instrumento contratual, livre e desimpedido de qualquer ônus, em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

6.2.2 - Aceitar toda e qualquer modificação proposta pelo LOCATÁRIO objetivando adequar o imóvel às suas atividades;

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

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

6.2.5 - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.2.6 - Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA

Avenida Aeroporto, nº 250, bairro Aeroporto

Januária/MG – CEP 39480-000

CNPJ nº 21.461.546/0001-10

6.2.7 - Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, incidentes sobre o imóvel;

6.2.8 - Fazer a manutenção do bem locado, custeando todas as despesas necessárias para sua conservação, conforme estabelecido pela lei nº 8.245/91, artigo 22, inciso III e Código Civil nos artigos 566, inciso I, segunda parte e artigo 567;

6.2.9 - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.2.10- Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do bem, de acordo com o que determina o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990) e Lei Federal nº 14.133/21;

6.2.11 - Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, exceto nas condições autorizadas no Termo de Referência ou na minuta de contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245/91, e o artigo 578 do Código Civil.

7.1.1- O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

7.2 - As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, conforme artigo 36 da Lei nº 8.245/91.

7.3 - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, que podem ser reaproveitadas, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

7.4 - As modificações ou benfeitorias por ventura realizadas no imóvel objeto deste contrato, não serão descontadas do valor do aluguel.

7.5 – É dever de o LOCADOR fazer a manutenção do bem locado, custeando todas as despesas necessárias para sua conservação, conforme estabelecido pela lei nº



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
Avenida Aeroporto, nº 250, bairro Aeroporto
Januária/MG – CEP 39480-000
CNPJ nº 21.461.546/0001-10

8.245/91, artigo 22, inciso III e Código Civil nos artigos 566, inciso I, segunda parte e artigo 567.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

8.1 – O Contrato poderá ser rescindido:

- a) Por ato unilateral da Fazenda e Planejamento, reduzido a termo no respectivo procedimento;
- b) Na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Lei nº 8.245/91 e Lei nº 14.133/2021.

8.1.1 - 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.

8.2 - A nenhuma das partes aplicar-se-á multa por quebra de contrato, desde que respeitada o tempo previsto no subitem 8.1.1 desta cláusula.

8.3 - O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de 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, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento, conforme especificado na lei 14.133/2021.

8.4 - 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.

8.5 - O procedimento formal de rescisão para ambas as partes terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou ao LOCATÁRIO ou por via postal, com aviso de recebimento, respeitado o prazo previsto no item 8.1.1.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA

Avenida Aeroporto, nº 250, bairro Aeroporto

Januária/MG – CEP 39480-000

CNPJ nº 21.461.546/0001-10

8.6 - 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.

CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES

9.1 - O LOCADOR e o LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal de responder por perdas e danos nos termos do art. 1.249 e seguintes do Código Civil sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

9.2 - Em caso de descumprimento das obrigações contraídas neste contrato, as partes ficarão sujeitas às penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021 e na Lei nº 8.245/91.

9.3 - 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, e Decreto Municipal nº 5.056 de 26 de julho de 2023.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS ALTERAÇÕES E CASOS OMISSOS

10.1 - Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina das Leis nº 8.245/91 e nº 14.133/2021.

10.2 – Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/91, na Lei Federal nº 14.133/2021 e no Código Civil de 2002, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas Municipais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

10.3 - Casos omissos e modificações serão resolvidos entre as partes através de Termos Aditivos, que farão parte integrante deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DA FISCALIZAÇÃO

11.1 - A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por um servidor da Secretaria Municipal de Educação, devidamente designado como fiscal do contrato, nos termos do Art. 115 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA

Avenida Aeroporto, nº 250, bairro Aeroporto

Januária/MG – CEP 39480-000

CNPJ nº 21.461.546/0001-10

12.1 - A publicação do extrato do presente contrato na imprensa oficial é condição indispensável para sua eficácia, será providenciada pelo Contratante nos termos do parágrafo único, do art. 72, da Lei nº 14.122 de 2021, sendo publicado no quadro de aviso da Prefeitura, órgão oficial de comunicação, publicidade, divulgação do Município de Januária/MG conforme prescreve a Lei Municipal nº 2.322 de 31 de maio de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 - O LOCATÁRIO declara ter recebido o imóvel ora locado, bem como seus acessórios, em perfeitas condições de conservação e funcionamento, nos termos do laudo de vistoria anexo, devidamente assinado pelo LOCATÁRIO e pelo LOCADOR.

13.2 - Aplicam-se todas as disposições da Lei das Licitações cabíveis ao presente contrato, fixando-se competente o Foro da Comarca de Januária/MG, para dirimir questões advindas da presente relação jurídica.

E estando a LOCADOR e o LOCATÁRIO de pleno acordo com o conteúdo deste instrumento particular de contrato de locação, assinam em duas vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Januária (MG), xx de xxxxxxx de 2025.

Weslei Júnior Guedes de Jesus
Secretario Municipal de Educação
Município de Januária
LOCATÁRIO

XXXXXXXXXX
CPF nº xxxxxxxxxxxx
LOCADOR

Testemunhas: 1. _____ CPF: _____

2. _____ CPF: _____