

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 03/2026

PRECESSO Nº 05/2026

INEXIBILIDADE Nº 02/2026

O **MUNICÍPIO DE PRESIDENTE BERNARDES/MG**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 23.615.695/0001-40 com sede na Rua São José, nº 21, Centro, na cidade de Presidente Bernardes-MG, Estado de Minas Gerais, CEP 36.475-000, por seu Prefeito Municipal, o Sr. Jazon Haroldo Silva Almeida, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade, adiante denominado LOCATÁRIO e José Gregório de Viveiros, CPF - 008.583.198-02, situado na Avenida Juca Quintão, nº 87, G 11, Bairro Bela Vista, na cidade de Presidente Bernardes MG, celebram nos autos do processo administrativo nº 05/2026, o presente Contrato de Locação de Imóvel não residencial, nos termos da Lei 14.133/2021, Lei 10.406/2002 (Código Civil), e mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente contrato é a locação de um imóvel para funcionamento do Almoxarifado do Hospital Municipal Santo Antônio.

1.1.1. O endereço do imóvel é o seguinte: Avenida Juca Quintão, nº 87, Bairro Bela Vista, na cidade de Presidente Bernardes/MG.

1.2. O presente contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-los.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1 O prazo da presente locação será de 12 (doze) meses, excluído o último dia, contado da data de publicação deste contrato no Sítio Eletrônico do Município e no PNCP, prorrogável por período inferior, igual ou superior ao inicialmente estabelecido, na forma do artigo 107 da Lei Federal 14.133/2021 e demais disposições legais aplicáveis.

2.1.2. Passados 12 (doze) meses de contrato, o Município poderá rescindir o contrato sem multa e penalidades.

2.2. Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.

2.3 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento contratual.

2.5. O prazo para a assinatura do contrato será de **10 (dez) dias corridos** contados a partir do envio às partes pelo e-mail ou whatsapp e/ou presencial.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

3.1 O aluguel será de R\$ 1.518,00 (um mil, quinhentos e dezoito reais) por mês vencido e será pago até o 20º (vigésimo) dia subsequente ao vencimento, via depósito na conta corrente de titularidade de José Gregório de Viveiros, CPF: 008.583.198-02, mediante a emissão de nota de débito/recibo fiscal pelo LOCADOR, sem prejuízo da apresentação das necessárias certidões mencionadas neste processo.

3.2 O prazo do pagamento do aluguel somente começará a correr a partir da efetiva entrega das chaves e emissão do termo correspondente e de laudo circunstanciado de vistoria, bem como após a apresentação do HABITE-SE, atestando a viabilidade de ocupação do imóvel. Se não houver HABITE-SE, poderá ser dispensado o documento a critério da Administração.

3.3 O primeiro aluguel será devido proporcionalmente da data de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA e o último dia do mês. Pagamento este que deverá ocorrer até o 20º (vigésimo) dia do mês posterior.

3.4 Os comprovantes de depósito servirão como recibos de pagamentos.

3.5 Fica autorizada a LOCATÁRIA a promover a retenção dos tributos e/ou contribuições devidas pelo LOCADOR nas hipóteses legalmente previstas;

3.6 O atraso no pagamento, salvo se houver participação do LOCADOR, poderá acarretar a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, desconsiderado o critério pro rata die, bem como a incidência de correção monetária por mês de atraso, utilizando-se o IGPM/FGV, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da LOCATÁRIA.

3.7 O aluguel (e outros valores eventualmente em aberto) correspondente ao último mês de locação é proporcional ao período entre o primeiro dia do mês e o dia de encerramento do contrato e será devido até a entrega das chaves (mediante prévia vistoria de devolução do imóvel).

3.8 Havendo erro ou apresentação incompleta do documento de cobrança o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras.

3.9 Em caso de alteração dos dados bancários constantes nesta cláusula, caberá ao LOCADOR informá-los à LOCATÁRIA, mediante ofício (assinado pelo locador ou seu representante com poderes para tanto, e, em qualquer caso, que seja possível de se aferir a validade e autenticidade do documento).

3.10 Eventual necessidade de reforma para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação (considerando as eventuais adaptações realizadas) não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação.

3.11 Eventuais despesas relativas a vícios ocultos, não constatáveis quando da vistoria realizada pela LOCATÁRIA, serão compensadas, mediante abatimento do valor do aluguel.

CLÁUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. A dotação necessária à realização da despesa decorrente deste contrato consta do orçamento do Município: 3.3.90.36.00.2.06.01.10.301.0008.2.0051

CLAUSULA QUINTA - DO RECEBIMENTO

5.1 O imóvel será recebido provisoriamente, pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização do Município, mediante Laudo de Vistoria de Entrada e/ou Termo de Recebimento assinado pelas partes, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico, no prazo de 15 (quinze) dias após a comunicação da LOCADORA, para fins de verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste documento.

5.2 O imóvel será recebido definitivamente, no prazo de até 60 (sessenta) dias, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;

5.3 A locadora deverá corrigir, refazer ou substituir o objeto que apresentar quaisquer divergências com as especificações fornecidas, bem como realizar possíveis adequações necessárias, sem ônus para a LOCATÁRIA.

CLÁUSULA SEXTA - DOS IMPOSTOS, TAXAS, CONTRIBUIÇÕES (INCLUSIVE SOCIAIS E DE MELHORIA) E SEGURO DO IMÓVEL

6.1 Os impostos, taxas, contribuições (inclusive de melhoria e sociais) e seguro do imóvel que incidirem sobre o imóvel, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações, correrão exclusivamente por conta do LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA HABILITAÇÃO

7.1 Requisitos especiais de habilitação, incluindo-se a qualificação técnica e econômico financeira descrita no TR:

7.1.1 – Carta de “Habite-se” – preferencialmente deverá ser apresentada.

7.1.2- Certidão negativa de débitos do Município;

7.1.3 – Certidão da Matrícula do Imóvel atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

8.1 DOS REPAROS NECESSÁRIOS

8.2.1 Ficam a cargo do LOCADOR as obras de manutenção estrutural, de reforma ou de acréscimos que interessem e sejam necessárias à integridade estrutural do imóvel.

8.2.1.1 A necessidade dos reparos tipificados no item anterior será comunicada por escrito ao LOCADOR, que deverá iniciar a execução dos serviços de correção em até 10 dias corridos. Inerte o LOCADOR após este prazo, a LOCATÁRIA fica desde já autorizada a mandar executar os serviços, mediante cotação com três orçamentos, descontando do aluguel, pela terça parte, até a quitação integral do débito.

8.2.1.2 Constituem o débito, os valores desembolsados para execução dos reparos e multa de 20% (vinte por cento) sobre esses.

8.2.2 Em caso de obras de caráter urgente, o prazo mencionado no parágrafo anterior é reduzido para 36h.

8.2.3 Na hipótese de inviabilização do uso do imóvel em virtude das obras mencionadas acima por prazo superior a 3 (três) dias, a LOCATÁRIA fica autorizada a descontar do valor do aluguel o montante proporcional aos dias de inutilização do imóvel, sem prejuízo da possibilidade de rescisão (mediante prévia oportunidade de manifestação da LOCADOR).

8.2.4 Na hipótese dos reparos mencionados nos supra, que não impliquem na inviabilidade do uso do bem, durarem mais de 10 (dez) dias, a LOCATÁRIA terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.

8.3 DAS BENFEITORIAS

8.3.1 A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel.

8.3.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

8.3.3 As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES

9.1 - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

9.1.1 Caberá à LOCATÁRIA, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991:

9.2.1 Receber o imóvel, após comunicação do LOCADOR, dentro do prazo estabelecido e mediante Laudo de Vistoria de Entrada e/ou Termo de Recebimento assinado pelas partes, desde que cumpridas as condições estabelecidas neste instrumento.

9.2.2 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;

9.2.3 Pagar o aluguel e todos os encargos obrigatórios da locação (inclusive as eventuais despesas ordinárias de condomínio, estas que podem ser pagas diretamente à administração do condomínio – neste caso, fica o LOCADOR obrigado a apresentar os cálculos e índices que fundamentem eventuais correções ao final de cada 12 meses contados da data do termo de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA);

9.2.4 Indenizar e Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

9.2.4.1. As partes podem acordar em apenas haver indenização para restauração do imóvel no status inicial, mediante termo aditivo, em que o Município se comprometerá a pagar o valor ali ajustado para conserto do imóvel no que for necessário.

9.2.5 Realizar Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo de Vistoria de Saída do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas;

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

9.2.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR;

9.2.8 Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

9.2.9 Não modificar a forma externa do imóvel, sem aviso prévio do LOCADOR, dispensado o aviso para a colocação de divisórias, redes e películas de proteção nas janelas, instalação de equipamentos de ar-condicionado e instalação de persianas.

9.2.10 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 à LOCATÁRIA;

9.2.11 As despesas decorrentes da presente locação, referentes às contas de condomínio (se tiver), água, energia elétrica e telefone correrão por conta do LOCATÁRIO, devendo ser os comprovantes ser apresentados imediatamente ao pagamento, ao LOCADOR.

9.2.12 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 8.245/1991;

9.2.13 O LOCATÁRIO poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a demonstrar sua atividade no local, desde que não danifique o imóvel e não afronte as diretrizes do Código de Postura Municipal ou legislação assemelhada.

9.2.10 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 à LOCATÁRIA;

9.2.11 As despesas decorrentes da presente locação, referentes às contas de condomínio (se tiver), água, energia elétrica e telefone correrão por conta do LOCATÁRIO, devendo ser os comprovantes ser apresentados imediatamente ao pagamento, ao LOCADOR.

9.2.12 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 8.245/1991;

9.2.13 O LOCATÁRIO poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a demonstrar sua atividade no local, desde que não danifique o imóvel e não afronte as diretrizes do Código de Postura Municipal ou legislação assemelhada.

9.1. As despesas decorrentes da presente locação, referentes às contas de condomínio (se tiver), água, energia elétrica e telefone correrão por conta do LOCATÁRIO, devendo ser os comprovantes ser apresentados ao LOCADOR se assim for exigido por ele.

9.2 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Caberá ao LOCADOR, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991:

9.2.1 Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do presente instrumento, preposto(s) para representá-lo (caso não seja o próprio locador) na execução e gestão contratual, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail). Em caso de alteração desses dados, deverá o LOCADOR comunicar imediatamente a LOCATÁRIA para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele.

9.2.2 Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos neste termo de referência e no contrato.

9.2.3 Fornecer mensalmente e quando solicitado pela LOCATÁRIA certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, certidão de regularidade do FGTS e da certidão de regularidade trabalhista (CNDT). Esta exigência refere-se tanto ao proprietário do imóvel quanto à eventual imobiliária que intermedeia o presente negócio;

9.2.4 Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

9.2.5 Fornecer declaração, quando requerido, atestando não haver impedimento em contratar com a Administração Pública, bem como de atendimento à norma do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal;

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

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

9.2.8 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

9.2.9 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houverem, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

9.2.10 Pagar as eventuais despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel. Os eventuais valores relativos à área comum do imóvel (despesas condominiais ordinárias) deverão ser apresentados à LOCATÁRIA, instruídos com planilha demonstrativa de custos e com comprovantes discriminados das despesas da cota-parte correspondente à área utilizada pela LOCATÁRIA. Ocorrendo dúvida ou divergência relacionada à planilha demonstrativa e/ou aos comprovantes das despesas, o pagamento ficará pendente até que sejam apresentados, pelo LOCADOR, os documentos correspondentes. Nesta hipótese, o prazo para pagamento, que coincide com o prazo para pagamento do aluguel, será interrompido, iniciando-se após a regularização;

9.2.11 Pagar os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel;

9.2.12 Entregar em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, hidráulico, elétrico etc., de acordo com o previsto no ANEXO I deste contrato;

9.2.13 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;

9.2.14 Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais;

9.2.15 Apresentar a matrícula atualizada do imóvel, bem como providenciar a averbação do presente instrumento na referida matrícula, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua publicação, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.

9.2.16 Atender, nas condições e no prazo estabelecido, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pela autoridade designada para gerir, acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior.

9.3 O prazo é de até 60 (sessenta) dias para resposta da LOCATÁRIA aos pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e reajuste tem início quando os elementos necessários tiverem sido apresentados pelo LOCADOR.

Caso em qualquer momento se fizer necessário solicitar complementação documental do LOCADOR, o prazo previsto neste contrato fica interrompido.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO

10.1 Será rescindido o presente contrato, independentemente de comunicação prévia ou indenização por ambas as partes, nos seguintes casos:

- a. Ocorrência de qualquer sinistro, incêndio ou fato que impossibilite o uso do imóvel para os fins a que se destina a presente locação.
- b. Desapropriação do imóvel.
- c. Demais previsões legais.
- d. Inadimplemento das condições contratuais, aplicando-se, para tal fim, os princípios do contraditório e da ampla defesa.

10.2 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, que sejam aplicáveis à relação locatícia, garantida a prévia defesa.

10.3 O LOCADOR não terá direito a reclamação, indenização ou rescisão do contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de lei, regulamento ou convenção, houver restrições à perfeita utilização do imóvel locado.

10.4 A parte interessada em rescindir o contrato consensualmente deverá notificar a outra com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

10.5. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que praticar quaisquer dos motivos elencados no art. 137 da mencionada Lei de Licitações e demais irregularidades de caráter contratual ou legal.

Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

- (1) Aquelas previstas nos artigos 155 a 163 da Lei 4.133/2021;
- (2) Multa Moratória de 0,5% sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 10 dias;
- (3) Multa Compensatória de 5 % (cinco por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);
- (4) Multa Compensatória 1 % a 10% do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

11.2. A aplicação da multa do item 2 acima não afasta necessariamente do item 1.

11.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

11.4. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

11.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

11.6. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

11.7. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

11.8. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

11.9. Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos [na Lei nº 12.846, de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida [Lei \(art. 159\)](#).

11.10. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022](#).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO

12.1. A presente locação poderá findar-se pelo decurso do tempo, vontade das partes ou inadimplemento contratual.

§1º. Decorrido o prazo fixado na Cláusula Segunda, sem que haja prorrogação, obriga-se o LOCATÁRIO a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o houver recebido.

§2º. Na hipótese da rescisão do contrato, independente do motivo, a Administração LOCATÁRIA fará os reparos devidos nos termos deste contrato, à fim de que o imóvel seja entregue nas mesmas condições em que foi encontrado no momento da locação. Ressalta-se, neste ponto, que a LOCATÁRIA não efetuará nenhum pagamento à mais de aluguel enquanto realiza as reformas no imóvel, devendo pagar tão somente os valores devidos enquanto o contrato esteja efetivamente em sua vigência.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO PAGAMENTO

13.1 O imóvel será recebido provisoriamente no prazo de **15 (quinze) dias corridos** após a comunicação da LOCADORA, pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização, mediante Laudo de Vistoria de Entrada (LVE) e Termo de Recebimento assinado pelas partes.

13.2 O imóvel será recebido definitivamente, no prazo de até **60 (sessenta) dias corridos**, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

13.3 O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança jurídica do contrato nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

13.9. Liquidação

13.9.1 Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

13.9.2 O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

13.9.3 Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

13.9.4 Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

13.9.5 A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

13.9.6 A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, que implique proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

13.9.7 Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

13.9.8 Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

13.9.9 Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

13.9.10 Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

13.10. Prazo de pagamento

13.10.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

13.11. Forma de pagamento

13.11.1 O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

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

13.11.4 Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

13.11.4 Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na Legislação vigente.

13.12 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela Contratante, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios; gestão

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

I = (TX)

$$I = \frac{(6 / 100)}{365}$$

I = 0,00016438

TX = Percentual da taxa anual = 6%

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - CONTROLE DA EXECUÇÃO DO FORNECIMENTO

14.1. O Controle e acompanhamento da execução do objeto desse Termo obedecerão às normas contidas na Lei do Inquilinato e Lei Federal nº 14.133 de 2021, bem como a exigência do edital, sem prejuízo a outros instrumentos adotados pela contratante para o fiel cumprimento das condições estabelecidas para a aquisição.

14.2. A Fiscalização de que trata este tópico não exclui nem reduz a responsabilidade da contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e na ocorrência desta, não implica em responsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da lei 14.133, de 2021.

14.3. A conformidade do material a ser fornecido deverá ser verificada juntamente com o documento da Contratada que contenha a relação detalhada dos mesmos, de acordo com o estabelecido no Termo de Referência e na proposta, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: marca, qualidade e forma de uso.

14.4 O representante da Administração anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais e comunicando a autoridade competente, quando for o caso, conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do artigo 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

14.5 A fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, 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 da Contratante ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o artigo 120 da Lei nº 14.133, de 2021.

14.6 Da gestão e fiscalização do contrato

14.6.1 A gestão e fiscalização do contrato será exercida, no que couber, pelas regras gerais estabelecidas no Capítulo VI (Da execução dos Contratos) da Lei nº 14.133/2021 e nos termos da Lei do inquilinato.

14.6.2 Para cumprir as atividades de gestão e fiscalização do contrato, seguem as regras do Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS GARANTIAS DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

15.1 As garantias contratuais são aquelas previstas no Código de Civil Brasileiro, referente ao cumprimento de contratos, presentes nos arts. 441 ao 456, 389, 26, 70 e 125 do CC/2002.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 5.983/2023 e Lei Federal 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA VINCULAÇÃO E DO REAJUSTE

17.1. A proposta do licitante vencedor vincula-se ao ato que tiver autorizado a contratação direta de licitação ou ao edital.

17.2. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data da assinatura do imóvel.

17.3. Após o interregno de um ano, após pedido do LOCADOR, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice **Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M** ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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

17.5. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

17.6. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

17.7. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

17.8. 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.

17.9. O reajuste será realizado por apostilamento.

17.10. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

17.11. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, e deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia

aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021). 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 OITAVA – DO FORO

18.1. Para dirimir quaisquer dúvidas ou questões acerca do presente, as partes elegem o foro da Comarca de Piranga, MG, renunciando aos demais, por mais privilegiados que sejam.

E assim, por estarem justos e contratados, firmam o presente em 03 (três) vias de igual teor e validade, perante as testemunhas abaixo, para os fins de Direito.

Presidente Bernardes/MG, 05 de JANEIRO de 2026.

Assinatura das partes:

JOSÉ GREGÓRIO DE VIVEIROS
LOCADOR

JAZON HAROLDO SILVA ALMEIDA
LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:

1.

2.