



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECERICA

ADMINISTRAÇÃO 2025 — 2028

Rua Vigário Antunes, n.º 155 — Centro — CEP: 35550-000 — Itapecerica-MG
CNPJ: 18.308.742/0001-44 | www.itapecerica.mg.gov.br | Tel.: (37) 3341-8500

CONTRATO ADMINISTRATIVO N.º 219/2025

Processo Administrativo n.º 043/2025
Inexigibilidade de Licitação n.º 007/2025

Termo de Contrato celebrado entre o **MUNICÍPIO DE ITAPECERICA-MG**, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, como **LOCATÁRIO**, e a **SOCIEDADE DE SÃO VICENTE DE PAULO – CONSELHO CENTRAL DE ITAPECERICA**, como **LOCADORA**, para prestação de serviços na forma abaixo.

Aos dias 07 do mês de abril do ano de 2025, o **MUNICÍPIO DE ITAPECERICA**, Estado de Minas Gerais, Pessoa Jurídica de Direito Público, com sede na Rua Vigário Antunes, n.º 155 — Centro — CEP: 35550-000, inscrito no CNPJ sob o n.º 18.308.742/0001-44, neste ato devidamente representado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, por meio de sua Secretária, Sr.ª Nívia Maria Melo Cambraia, inscrita no CPF/MF sob o n.º 065.131.496-81, a seguir denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, a **SOCIEDADE DE SÃO VICENTE DE PAULO – CONSELHO CENTRAL DE ITAPECERICA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 21.230.610.0001-51, sediada à Rua Major Egídio Luiz Cerqueira, n.º 488 — Ingás — CEP: 35550-000 — Itapecerica-MG — Telefone: (37) 9 9194-9949 — E-Mail: ccitapecericassvp@gmail.com, neste ato representada pelo Sr. Hélcio Andrade da Silva, brasileiro, presidente, portador da Cédula de Identidade RG n.º MG-4.478.655 e inscrito no CPF/MF sob o n.º 864.345.606-30, adiante denominada **LOCADORA**, celebram o presente Contrato, do qual é parte integrante a proposta apresentada pela **LOCADORA**, constante do Processo Administrativo de **Inexigibilidade de Licitação n.º 007/2025**, sujeitando-se o **LOCATÁRIO** e a **LOCADORA** às normas disciplinares na **Lei Federal n.º 14.133/2021**, de 1º de Abril de 2021 e alterações posteriores, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA — DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

1.1 — Este Contrato se rege por toda a legislação aplicável à espécie, que desde já se entende como referida no presente termo, especialmente pelas normas de caráter geral da **Lei Federal n.º 14.133/2021**, pela **Lei Complementar Federal n.º 123/2006**, pela **Lei Complementar Federal n.º 101/2000**, **Lei Federal n.º 8.078/1990** e suas alterações, pelo **Decreto Municipal n.º 081/2023**. A **LOCADORA** declara conhecer todas essas normas e concorda em se sujeitar às suas estipulações, sistema de penalidades e demais regras delas constantes, ainda que não expressamente transcritas neste instrumento, incondicional e irrestritamente.

CLÁUSULA SEGUNDA — DO OBJETO

2.1 — O Objeto do presente Contrato é a **locação de imóvel localizado no bairro Ingás, em Itapecerica-MG, o qual será destinado às instalações de uma unidade do Centro de Referência e Assistência Social (CRAS) e de uma unidade do Cadastro Único (Bolsa Família) deste Município**, conforme especificações constantes no Edital e anexos do Processo Administrativo que deu origem a este instrumento, na forma abaixo descrita:

2.2 — DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.2.1 — Trata-se de um imóvel situado em área urbana deste Município, em bairro notavelmente vulnerável no quesito econômico e social. O bem imóvel, objeto desta análise, possui considerável espaço e encontra-se em bom estado de conservação, além de já contar com todas as instalações necessárias para o funcionamento do CRAS. Tal imóvel possui as seguintes características, listadas na página seguinte:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECERICA

ADMINISTRAÇÃO 2025 — 2028

Rua Vigário Antunes, n.º 155 — Centro — CEP: 35550-000 — Itapecerica-MG
CNPJ: 18.308.742/0001-44 | www.itapecerica.mg.gov.br | Tel.: (37) 3341-8500

Endereço	Rua Major Egídio Luiz Cerqueira, n.º 488 — Ingás — CEP: 35550-000 — Itapecerica-MG
Divisão Interna	Imóvel com 02 pavimentos, 09 salas, 02 banheiros, 01 copa, 01 cozinha, 01 cômodo para recepção, 02 corredores entre os cômodos, com varanda e jardim.
Piso	O imóvel possui piso cerâmico.
Paredes	Pintadas com tinta látex.
Banheiros	03 banheiros com azulejos em toda a parede, com vasos sanitários e lavabos.
Estado de Conservação	O imóvel apresenta boa conservação, iluminação e ventilação.
Localização	O imóvel é localizado no bairro Ingás, próximo ao Centro da cidade, da Praça das Crianças e também da Praça Clóvis Cordeiro.
Acessibilidade	Boa.

2.3 — A disponibilização do imóvel pela **LOCADORA** obedecerá ao estipulado neste instrumento, bem como às disposições constantes dos documentos adiante enumerados, que, independentemente de transcrição, fazem parte integrante e complementar deste Contrato:

2.3.1 — Proposta da **LOCADORA**

2.3.1 — Termo de Referência e demais documentos constantes nos autos do **Processo Administrativo n.º 043/2025**.

CLÁUSULA TERCEIRA — DO PREÇO

3.1 — Pela locação do imóvel descrito na **Cláusula Segunda**, o **LOCATÁRIO** pagará à **LOCADORA** a importância mensal de **R\$ 1.700,00 (Um Mil e Setecentos Reais)**, por um período de **12 (doze) meses**, totalizando valor global de **R\$ 20.400,00 (Vinte Mil e Quatrocentos Reais)**.

CLÁUSULA QUARTA — DOS CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

4.1 — A **LOCADORA** deverá expedir, no primeiro dia útil do mês subsequente ao da locação, Recibo de Aluguel, em nome do **MUNICÍPIO DE ITAPECERICA**. Após a avaliação do Recibo de Aluguel, constatado o atendimento de todas as cláusulas contratuais, este será encaminhado para Empenho e Liquidação.

4.2 — O pagamento será efetuado mensalmente até o **10º (décimo) dia útil** do mês subsequente ao vencido.

A modalidade de pagamento será efetuada através de ordem bancária em conta indicada pela **LOCADORA**.

CLÁUSULA QUINTA — DO REAJUSTE DE PREÇOS

5.1 — Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano, contado da data de assinatura do instrumento contratual.

5.2 — Após o interregno de um ano, os preços iniciais poderão ser reajustados, mediante a aplicação, pelo **LOCATÁRIO**, do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) ou mediante pesquisa de mercado que demonstre a vantajosidade da renovação contratual.

CLÁUSULA SEXTA — DA ENTREGA DO IMÓVEL AO LOCATÁRIO

6.1 — O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo **LOCATÁRIO**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECERICA

ADMINISTRAÇÃO 2025 — 2028

Rua Vigário Antunes, n.º 155 — Centro — CEP: 35550-000 — Itapecerica-MG
CNPJ: 18.308.742/0001-44 | www.itapecerica.mg.gov.br | Tel.: (37) 3341-8500

6.1.1 — No ato de entrega das chaves a **LOCADORA** deverá fornecer ao **LOCATÁRIO** a lista de elementos discriminados que compõem a edificação para fins de vistoria inicial das condições das instalações do imóvel, anterior à ocupação.

CLÁUSULA SÉTIMA — DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

7.1 — O prazo de vigência da contratação é de **12 (doze) meses**, contados a partir da data da sua assinatura, na forma dos **artigos 105 e 106 da Lei Federal n.º 14.133/2021**.

7.1.1 — O prazo de vigência será automaticamente prorrogado, independentemente de Termo Aditivo, quando o Objeto não for concluído no período firmado acima, ressalvadas as providências cabíveis no caso de culpa da **LOCADORA**, previstas neste instrumento.

CLÁUSULA OITAVA — DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 — As despesas decorrentes desta contratação estão previstas no orçamento do Município para o exercício de 2025 e correrão à conta da Dotação Orçamentária abaixo:

Ficha: **226** — 02.04.04-08.244.0015.2303-3.3.90.39.00

8.2 — A Dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

CLÁUSULA NONA — DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

9.1 — Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina, observadas as necessidades antecipadas pelo **LOCATÁRIO**, e cumprir, sem restrição e no que couber, o disposto no **artigo 22 da Lei Federal n.º 8.245/1991**.

9.2 — Permitir o uso livre do mesmo, desde que o uso seja compatível com a finalidade da locação, bem como prestar todos os esclarecimentos ou informações solicitadas pelo **LOCATÁRIO**, ou por seus prepostos, sobre o imóvel.

9.3 — Efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido terreno, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data de recebimento da notificação.

9.3.1 — Caso haja necessidade de dilação do prazo estipulado, este deverá ser requisitado e justificado pela **LOCADORA** através de Ofício à **GESTORA** do Contrato.

9.4 — Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel no estado de servir ao uso a que se destina.

9.5 — Garantir ao **LOCATÁRIO** durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

9.6 — Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

9.7 — Pagar os impostos e suas taxas agregadas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como quaisquer outras despesas de consertos na rede elétrica ou hidráulica, esgoto, telhado, vícios ocultos e imperfeições pré-existentes no imóvel.

9.8 — Dar recibo discriminado das importâncias pagas pelo **LOCATÁRIO**.

9.9 — Manter-se durante toda a execução do Contrato em compatibilidade com as obrigações assumidas, bem como em relação às condições de **habilitação** exigidas por lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECERICA

ADMINISTRAÇÃO 2025 — 2028

Rua Vigário Antunes, n.º 155 — Centro — CEP: 35550-000 — Itapecerica-MG
CNPJ: 18.308.742/0001-44 | www.itapecerica.mg.gov.br | Tel.: (37) 3341-8500

9.10 — Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano — IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel.

9.11 — Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9.12 — Arcar com as despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro.

CLÁUSULA DÉCIMA — DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

10.1 — Receber o imóvel locado em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição o disposto no **artigo 22 da Lei Federal n.º 8.245/1991**.

10.2 — Pagar o valor devido à **LOCADORA** no prazo avençado.

10.3 — Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu.

10.4 — Levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.5 — Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, visitantes ou prepostos.

10.6 — Quanto às benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pela **LOCADORA**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizadas pela **LOCADORA** e permitem o exercício do direito de retenção por parte do Município.

10.7 — Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**.

10.8 — Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto, e quaisquer outras que vierem a gravar o imóvel durante o prazo de vigência do Contrato, cabendo-lhe efetuar diretamente estes pagamentos às empresas concessionárias dos referidos serviços dentro dos respectivos vencimentos.

10.9 — Permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que este seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no **artigo 27 da Lei Federal n.º 8.245/1991**.

10.10 — Entregar o imóvel ao fim da locação em perfeito estado de conservação e limpeza, conforme condições constatadas em vistoria técnica;

10.11 — Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA — DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1 — A apuração das Infrações e Sanções Administrativas observará os termos da **Lei Federal n.º 14.133/2021**, de 1º de abril de 2021.

11.2 — O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela **LOCADORA**, sem justificativas aceitas pela **LOCATÁRIA**, resguardados os procedimentos legais pertinentes, poderá acarretar, isolada ou cumulativamente, as sanções administrativas de advertência e multas, a critério da Administração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEÇERICA

ADMINISTRAÇÃO 2025 — 2028

Rua Vigário Antunes, n.º 155 — Centro — CEP: 35550-000 — Itapeçerica-MG
CNPJ: 18.308.742/0001-44 | www.itapeçerica.mg.gov.br | Tel.: (37) 3341-8500

- a) A Advertência será nos casos de descumprimento parcial do Contrato, a critério do **LOCATÁRIO**.
- b) Multa de **01% (um por cento)** por dia sobre o valor do Contrato, até no máximo de 20% (vinte por cento) no caso de descumprimento total do contrato.

11.3 — As multas aplicadas poderão ser compensadas com valores devidos à **LOCADORA** mediante requerimento expresso nesse sentido.

11.4 — A aplicação das sanções estabelecidas são exclusivas da Secretária Municipal de Desenvolvimento Social.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA — DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

O **LOCATÁRIO** poderá extinguir administrativamente o Contrato, por ato unilateral, na ocorrência das hipóteses previstas no **artigo 137, incisos I a IX, da Lei Federal n.º 14.133/2021**, mediante decisão fundamentada, assegurados o contraditório e a ampla defesa, observado o **artigo 138, § 2º, da Lei Federal n.º 14.133/2021**, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

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

- a) A alteração social ou a modificação da finalidade, ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o Contrato.
- b) Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado Termo Aditivo para alteração subjetiva.

12.3 — O Termo de Rescisão, sempre que possível, será precedido de:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas.

12.4 — A extinção do Contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (**artigo 131, caput, da Lei Federal n.º 14.133/2021**).

12.5 — A extinção operará seus efeitos a partir da publicação do ato administrativo no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

12.6 — Na hipótese de extinção por culpa da **LOCADORA**, esta além das demais sanções cabíveis, ficará sujeita à multa de até **50% (cinquenta por cento)** calculada sobre o valor do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA — DAS VEDAÇÕES

13.1 — É vedado à **LOCADORA** caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira.

13.2 — Interromper a execução contratual sob alegação de inadimplemento por parte do **LOCATÁRIO**, salvo nos casos previstos em lei.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA — DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

14.1 — A **LOCADORA** deverá observar para que durante toda a vigência do Contrato, seja mantida a compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação, conforme a **Lei Federal n.º 14.133/2021** e alterações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEÇERICA

ADMINISTRAÇÃO 2025 — 2028

Rua Vigário Antunes, n.º 155 — Centro — CEP: 35550-000 — Itapeçerica-MG
CNPJ: 18.308.742/0001-44 | www.itapeçerica.mg.gov.br | Tel.: (37) 3341-8500

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA — DA PROTEÇÃO DE DADOS

15.1 — É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do Objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA — DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À EXECUÇÃO DO CONTRATO

16.1 — A execução do presente Contrato e aos casos omissos aplicam-se as disposições contidas na **Lei Federal n.º 14.133/2021**, de 1º de abril de 2021, e suas alterações, bem como os Decretos Federais e Municipais que a regulamentam, **Lei Federal n.º 13.709/2018** (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais — LGPD), **Lei Federal n.º 8.078/1990** e demais legislações aplicáveis ao caso.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA — DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

17.1 — Observado o disposto no **artigo 117 da Lei Federal n.º 14.133/2021**, a execução do Contrato será acompanhada por um ou mais fiscais, representantes da Administração especialmente designados, conforme estabelecido no **artigo 7º** desta mesma Lei.

17.2 — Fica designado pelo Município como **FISCAL** a Sr.ª **Carolina Beatriz Araújo**, à qual incumbe a prática de todos os atos que lhe são próprios nos termos da legislação em vigor, respeitados o contraditório e a ampla defesa.

17.3 — A **FISCAL** anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do Contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome do funcionário eventualmente envolvido, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

17.4 — As decisões e providências que ultrapassarem a competência da **FISCAL** serão solicitadas a seus superiores, em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

17.5 — Constatando-se que o imóvel deixou de atender a finalidade ou caso haja necessidade de manutenção ou reparos no mesmo, cuja responsabilidade seja da **LOCADORA**, a **GESTORA** do Contrato expedirá ofício à **LOCADORA**, comunicando e justificando as razões e ainda o notificando para que efetue as correções no prazo máximo de **05 (cinco) dias úteis**, independentemente da aplicação das penalidades cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA — DA PUBLICIDADE

18.1 — Caberá ao **LOCATÁRIO** providenciar a publicação do extrato deste Contrato e de seus eventuais aditivos, no Portal Nacional de Contratações Públicas — PNCP, sítio oficial da internet e Diário Oficial do Município, observados os prazos previstos no **artigo 94 da Lei Federal n.º 14.133/2021**.

18.2 — As despesas resultantes da publicação deste Contrato e de seus eventuais aditivos correrão por conta do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA — DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1 — A **LOCADORA** do imóvel caso solicite a rescisão do Contrato de locação firmado com o Município sem justo motivo dentro do prazo de vigência do instrumento, responderá judicialmente pelos prejuízos causados, em virtude das benfeitorias realizadas no imóvel locado pelo Município, considerando que as Instituições são auditadas pelos órgãos de controle e possuem legislação com critérios rigorosos a serem respeitados.

19.2 — Fazem parte do presente Contrato as prerrogativas constantes do **artigo 104 da Lei Federal n.º 14.133/2021**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECERICA

ADMINISTRAÇÃO 2025 — 2028

Rua Vigário Antunes, n.º 155 — Centro — CEP: 35550-000 — Itapecerica-MG
CNPJ: 18.308.742/0001-44 | www.itapecerica.mg.gov.br | Tel.: (37) 3341-8500

19.3 — Na contagem dos prazos é excluído o dia de início e incluído o do vencimento, e considerar-se-ão os dias consecutivos, salvo disposição em contrário. Os prazos somente se iniciam e vencem em dias de expediente no **LOCATÁRIO**.

19.4 — Os casos omissos serão decididos pelo **LOCATÁRIO**, segundo as disposições contidas na **Lei Federal n.º 14.133/2021**, e demais normas aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na **Lei Federal n.º 8.078/1990** — Código de Defesa do Consumidor — e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA — DO FORO

20.1 — Fica eleito o Foro da Comarca de Itapecerica-MG para dirimir quaisquer litígios oriundos do presente Contrato que não puderem ser resolvidos amigavelmente pelas partes, renunciando desde já a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja.

E, por assim estarem plenamente de acordo, as partes obrigam-se ao total cumprimento dos termos do presente instrumento, o qual lido e achado conforme, foi lavrado em **02 (duas) vias** de igual teor e forma, devidamente assinadas pelas partes convenientes, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Itapecerica-MG, 07 de abril de 2025.

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE ITAPECERICA

CNPJ n.º 18.308.742/0001-44

Sr.ª Nívia Maria Melo Cambraia — CPF/MF n.º 065.131.496-81

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

**LOCADORA: SOCIEDADE DE SÃO VICENTE DE PAULO –
CONSELHO CENTRAL DE ITAPECERICA**

CNPJ n.º 21.230.610.0001-51

Representante Legal: Sr. Hécio Andrade da Silva

CPF/MF n.º 864.345.606-30

Este Contrato Administrativo
foi examinado e aprovado
por esta Assessoria Jurídica.

Dr.ª Analúcia Castro Carvalho Pedrosa
OAB/MG n.º 89.767
Assessora Jurídica

Dr.ª Maria Helena Meneses Ciotto Martins
OAB/MG n.º 93.694
Assessora Jurídica