



CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº. 121/2025

Termo de Contrato celebrado entre o **MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA/MG**, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, como **LOCATÁRIO**, e o Sr. **IVALDO RIBEIRO FERREIRA**, como **LOCADOR**, para prestação de serviços na forma abaixo.

Aos dias 03 do mês de fevereiro do ano de 2025, na Rua Vigário Antunes, nº. 155, centro, Itapeçerica/MG, o **MUNICÍPIO DO DE ITAPEÇERICA - MG**, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, a seguir denominado **LOCATÁRIO**, representado pela Secretaria Sra. Nívia Maria Melo Cambraia, inscrita no CPF sob o nº. 065.131.496-81 e o Sr. **IVALDO RIBEIRO FERREIRA**, estabelecido na Rua João Calixto, nº. 421, Bairro Oliveira Morais, nº. 421, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas – CPF sob o nº. 030.428.406-89, a seguir denominada **LOCADOR** Celebram o presente Contrato, do qual é parte integrante a proposta apresentada pelo **LOCADOR**, constante do Processo Administrativo nº. 09/2025, Inexigibilidade de Licitação nº. 01/2025, sujeitando-se o **LOCATÁRIO** e o **LOCADOR** às normas disciplinares na Lei 14.133, 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 nº 14.133/2021**, pela **Lei Complementar Federal nº 123/2006**, pela **Lei Complementar Federal nº 101/2000**, **Lei Federal nº 8.078/1990** e suas alterações, e pelo **Decreto Municipal 081/2023**. O **LOCADOR** 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 presente instrumento tem por objeto a locação de imóvel urbano para sediar o Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.

2.2 Descrição do imóvel

2.2.1 O imóvel locado possui as seguintes características: imóvel urbano localizado na Rua Coronel Leopoldo, nº. 162, bairro centro, em Itapeçerica-MG, possuindo 162,05 m² de área construída. Divisão interna: 5 quartos, 03 banheiros, 01 sala, 01 copa, 1 cozinha, 2 cômodos autônomos, alpendre e garagem. Possui uma rampa de acesso com corrimão.

2.3 A disponibilização do imóvel pelo locador 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 do **LOCADOR**;

2.3.2 Termo de Referência e demais documentos constantes nos autos do Processo Administrativo nº. 09/2025.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

3.1 Pela locação do imóvel descrito na cláusula segunda o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** a importância mensal de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), perfazendo o valor global de R\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais).

CLÁUSULA QUARTA - CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

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

IVALDO RIBEIRO FERREIRA



CLÁUSULA QUINTA- 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, IGPM ou mediante pesquisa de mercado que demonstre a vantajosidade da renovação contratual.

CLÁUSULA SEXTA- 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.

6.1.1 No ato de entrega das chaves o LOCADOR 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 do artigo 105 e 106 da Lei nº 14.133, de 2021.

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 235: 02.04.04.08.244.0016.2304-3.3.90.36.00.

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- OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

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 art. 22 da Lei nº 8.245/91;

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 pelo LOCADOR através de ofício ao gestor 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;

Paulo

[Assinatura]



9.10 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

9.12 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

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

CLÁUSULA DÉCIMA- OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

10.1 Receber o imóvel locado em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;

10.2 Pagar o valor devido ao LOCADOR 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 do LOCADOR 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 pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizadas pelo LOCADOR 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 do LOCADOR;

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 pelo LOCADOR 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 art. 27, da Lei 8.245/91.

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 - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1 A apuração das Infrações e Sanções Administrativas observará os termos da Lei 14.133, 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.

a) A Advertência será nos casos de descumprimento parcial do contrato, a critério do LOCATÁRIO.
b) Multa de 1% (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 ao LOCADOR mediante requerimento expresso nesse sentido.

11.4 A aplicação das sanções estabelecidas são exclusivas do (a) Secretário(a) de Assistência Social.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

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

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 (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 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 do LOCADOR, 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 ao LOCADOR caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira;

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

14.1 O LOCADOR 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 nº 14.133/21 e alterações.

CLÁUSULA 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 nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e suas alterações, bem como os Decretos Federais e Municipais que a regulamentam, Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), lei nº 8.078/1990 e demais legislações aplicáveis ao caso.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

17.1 Observado o disposto no artigo 117 da Lei nº 14.133/21, a execução do contrato será acompanhada por um ou mais fiscais, representantes da Administração especialmente designados, conforme estabelecido no art. 7º desta mesma lei.



17.2 Fica designado pelo Município como FISCAL a Sra. Marina Siqueira Rabelo, ao 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 O fiscal anotará 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 do 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 do locador, o gestor do contrato, expedirá ofício ao LOCADOR, comunicando e justificando as razões e ainda notificando-o 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 art. 94 da Lei nº 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 Fazem parte do presente contrato as prerrogativas constantes do art. 104 da Lei Federal nº 14.133/2021.

19.2 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.

19.3 Os casos omissos serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021, e demais normas aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 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 Itapeçerica – MG para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Contrato, renunciando as partes desde já a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja.

E por estarem justos e acordados, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Itapeçerica-MG, 03 de fevereiro de 2025.

LOCATÁRIO: MUNICIPIO DE ITAPEÇERICA
Sra. Nívia Maria Melo Cambraia — CPF/MF nº 065.131.496-81
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social



LOCADOR: Sr. EVALDO RIBEIRO FERREIRA
CPF/MF nº. 030.428.406-89

Este Contrato foi examinado e aprovado
por esta Assessoria Jurídica.

Analúcia Castro Carvalho Pedrosa
OAB/MG 89.767
Assessora Jurídica