



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
www.muzambinho.mg.gov.br

PROCESSO Nº 216/2024
INEXIGIBILIDADE Nº 061/2024
CONTRATO Nº 003/2025

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE MUZAMBINHO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob n.º 18.668.624/0001-47, com sede à Rua Vereador Fausto Martiniano, nº 25, Centro, Muzambinho, Estado de Minas Gerais, neste ato representado pelo Prefeito, o senhor Paulo Sérgio Magalhães, portador do RG M-2.793.945 SSP/MG e inscrito no CPF nº 429.756.116-68, residente e domiciliado nesta cidade de Muzambinho/MG, denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

LOCADOR: DANILO REIS VASCONCELOS, brasileiro, divorciado, agricultor, inscrito no CPF nº 072.149.036-01, portador do documento de identidade/RG nº MG-4.107.297 SSP/MG, residente e domiciliado no Sítio Pinhal, neste Município, denominado simplesmente **LOCADOR**.

ADMINISTRADOR DO CONTRATO: MINASAENCASA IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 18.765.646/0001-25, com endereço à Rua Aparecida, nº 133, Centro, na cidade de Muzambinho/MG, CEP: 37.890-000, neste ato representada pelo sócio administrador, Alcy Riboli Filho, Corretor de imóveis, inscrito no CRECI 4º R/MG nº 9.517, detentor da Carteira de Identidade M 338.624 SSP/MG e inscrito no CPF n.º 184.632.826-87, doravante denominado **ADMINISTRADORA**.

Por este instrumento, as partes supra qualificadas resolvem, de comum acordo, firmar o presente contrato, decorrente do Processo nº 216/2024, fundamentado em INEXIGIBILIDADE de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO: Locação de um imóvel padrão residencial, situado na Rua Cristóvão Colombo, nº 322, Centro, na cidade de Muzambinho/MG, de propriedade do sr. Danilo Reis Vasconcelos, portador do documento de identidade/RG nº MG-14.107.297 SSP/MG e inscrito no CPF nº 072.149.036-01, administrado pela Minasaencasa Imóveis Ltda, CRECI-MG PJ-0004880, conforme Contrato de Administração de Imóveis e Afins, parte integrante deste Instrumento, como se nele estivesse transcrito, com a finalidade de sediar uma Unidade do Programa Saúde da Família (PSF), denominada PSF Barra Funda, órgão municipal vinculado à Secretaria Municipal de Saúde mantido pelo Município de Muzambinho.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
www.muzambinho.mg.gov.br

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA, PRORROGAÇÃO E REAJUSTE

O prazo da locação será pelo período de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato, ou seja, 02 de janeiro de 2025 a 02 de janeiro de 2026.

2.1 O prazo de vigência poderá ser prorrogado no interesse das partes e mediante Termo Aditivo, sendo o valor reajustado pelo IGPM, 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;

2.2 Em caso de falta do índice convencionado, o reajuste terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução da locação;

2.3 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o(a) LOCADOR(A) aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel;

2.4 Caso o(a) LOCADOR(A) 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;

2.5 Em razão do interesse público envolvido e dos trâmites necessários para a desmobilização e identificação de outro imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública, o(a) LOCADOR(A), caso não tenha interesse na prorrogação, deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

2.6 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.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR(A) o aluguel mensal no valor de **R\$ 1.750,00 (Um mil e setecentos e cinquenta reais)** perfazendo o valor global de R\$ 21.000,00 (Vinte e um mil reais).

3.1 O pagamento deverá ser efetuado até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do mês subsequente ao vencido, ao LOCADOR(A) ou a procurador(a) por ele(a) designado(a);



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
www.muzambinho.mg.gov.br

3.2 Sobre os valores não quitados até a data de seus respectivos vencimentos, incidirá multa de 2% acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*.

3.3 O pagamento será efetuado por transferência bancária, em conta de Pessoa Jurídica informada pela ADMINISTRADORA, após apresentação da Nota Fiscal e dos documentos fiscais devidos, observados os dispostos na Lei Federal nº 14.133/21, considerando todas as retenções previstas em lei.

Parágrafo 1º - A nota fiscal deverá ser emitida em observância ao Decreto Municipal nº 2.583, de 24 de julho de 2023.

4. CLÁUSULA QUARTA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto deste instrumento é locado exclusivamente para funcionamento de uma Unidade do Programa Saúde de Família, denominada PSF Barra Funda, não podendo sua destinação ser alterada sem prévia e expressa anuência do(a) LOCADOR(A).

4.1 Fica vedada a sublocação, cessão ou transferência deste contrato;

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO(A) LOCADOR(A)

O(A) LOCADOR(A) obriga-se a:

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

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

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

5.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, tais como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc...;

5.5 Conferir 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;

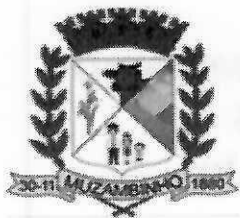
5.6 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

5.7 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

5.8 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

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

6. CLÁUSULA SEXTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
www.muzambinho.mg.gov.br

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 6.1** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis no prazo estipulado neste contrato;
- 6.2** 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;
- 6.3** Realizar a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 6.4** Manter o imóvel sempre limpo, bem cuidado e em condições de utilização e segurança, correndo por sua conta e risco, os pequenos reparos e adaptações necessários à sua conservação e uso, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e/ou regulamentos;
- 6.5** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, para fazer face aos reparos e reformas especificados no laudo de vistoria do imóvel, poderá o LOCATÁRIO repassar ao LOCADOR(A) a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, condicionado ao aceite do orçamento pelo LOCADOR(A).
- 6.6** Comunicar ao LOCADOR(A) qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 6.7** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do(a) LOCADOR(A), assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias (art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991);
- 6.8** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 6.9** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do(a) LOCADOR(A);
- 6.10** Entregar imediatamente ao LOCADOR(A) 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;
- 6.11** Permitir a vistoria do imóvel pelo(a) LOCADOR(A) 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
www.muzambinho.mg.gov.br

interesse no exercício do direito de preferência de aquisição. (art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

6.12 Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás, água e esgoto, bem como os ônus decorrentes do inadimplemento destes, independentemente de eventual ação de despejo;

6.13 Respeitar os regulamentos e as leis vigentes, bem como o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranquilidade ou ameaçar a saúde pública;

6.14 Efetuar a transferência de titularidade das contas de energia elétrica e água em seu nome, e por ocasião da devolução do imóvel, providenciar a suspensão da titularidade, quando deverá apresentar as últimas contas de seu consumo quitadas.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO não poderá fazer no imóvel ou em suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévia e expressa anuência do(a) LOCADOR(A), salvo aquelas em que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

7.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo(a) LOCADOR(A);

7.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

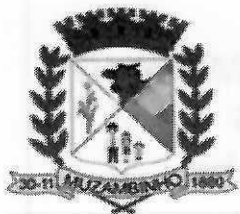
7.3 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do(a) LOCADOR(A), é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

7.4 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo(a) LOCADOR(A) poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

7.5 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do(a) LOCADOR(A);

7.6 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;

7.7 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
www.muzambinho.mg.gov.br

7.8 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;

7.9 Caso não convenha ao LOCADOR (A) a permanência de quaisquer obras ou benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO, mesmo necessárias ou consentidas, deverá este, uma vez finda a locação, removê-las às suas expensas, de modo a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VISTORIA DO IMÓVEL

O imóvel objeto deste contrato, foi devidamente vistoriado pelo LOCATÁRIO, conforme **AUTO DE VISTORIA** emitido pelo Departamento de Obras e Engenharia do Município de Muzambinho, documento integrante deste contrato.

8.1 LOCADOR (A) e LOCATÁRIO declaram-se, neste ato, cientes do conteúdo do referido Auto de vistoria;

8.2 Finda a locação do imóvel, obriga-se o LOCATÁRIO a devolvê-lo nas mesmas condições em que o recebeu, razão pela qual, no momento da restituição das chaves, proceder-se-á a uma nova vistoria pelas partes.

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida pelo(a) funcionário(a) designado(a) pela Secretaria Municipal de Saúde, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração;

9.2 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do(a) LOCADOR(A), 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;

9.3 O fiscal do contrato anotará 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;

9.4 A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
www.muzambinho.mg.gov.br

9.5 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 necessárias.

10 - CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

10.1 Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o(a) LOCADOR(A) reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991);

10.2 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(a) LOCADOR(A), por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

10.3 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o(a) LOCADOR(A), e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 20% do valor global do contrato, respeitada a proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245/1991.

10.4 Verificando, posteriormente à vigência do contrato, motivo de ordem técnica e legal que justifique a inapropriação do imóvel, poderá a Municipalidade rescindi-lo, sendo dispensada do pagamento da multa prevista no item 10.3.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

11.1 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(A), sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

11.2 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;

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

11.4 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
www.muzambinho.mg.gov.br

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

11.6 Os casos de extinção contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente;

11.6.1 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

11.6.1.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

11.6.1.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

11.6.1.3 Indenizações e multas.

12 - CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da seguinte dotação orçamentária do Município de Muzambinho – MG para o exercício de 2025 e que será consignada nos orçamentos subsequentes:

02.08.10.301.1003.2.066-339039– Ficha 621.

13 – CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO

Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

14 - CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1 Sempre que as partes forem obrigadas a se valer de medidas judiciais para a defesa de direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, o valor devido a título de honorários, será de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa;

14.2 A comunicação entre as partes poderá ser feita através de endereço eletrônico. O(A) LOCADOR(A) elege como seu endereço: locacao@aencasa.com.br . O LOCATÁRIO elege como seu endereço: secmuzambinhosaud@gmail.com e admsecretmuzambinho@gmail.com .

14.3 Havendo mudança ou invalidação dos endereços mencionados no item 14.2, as partes deverão comunicar formalmente uma à outra, no prazo de 5 dias. Caso não seja informado o novo endereço à parte contrária no prazo estipulado, serão consideradas válidas quaisquer comunicações efetuadas no endereço antigo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
www.muzambinho.mg.gov.br

(CONTINUAÇÃO CONTRATO Nº 003/2025 – PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 216/2024)

Fica eleito o foro da cidade de Muzambinho, 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.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato em quatro (04) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, para que surta seus legais e jurídicos efeitos, obrigando-se por si e seus sucessores, ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

Muzambinho (MG), 02 de janeiro de 2025.



MUNICÍPIO DE MUZAMBINHO
LOCATÁRIO

Paulo Sérgio Magalhães
Prefeito



MINASAENCASA IMÓVEIS LTDA
ADMINISTRADORA

Alcy Riboli Filho
Representante legal

Testemunhas:

- 1) Nome: Paula Sebastiana R. Cruz CPF 053.483.066-81
- 2) Nome: Alaia de Amor Bócoli CPF 095.039.106-92