

TERMO DE CONTRATAÇÃO DIRETA
PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 00008/2026 INEXIGIBILIDADE N° 0005/2026

Setor solicitante: Secretaria Municipal de Educação

1. OBJETO

1.1. O objeto da presente é a Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, do Município de Lajinha/MG, Considerando a necessidade de espaço físico adequado ao desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas e de atendimento ao público, bem como a inexistência de imóvel público disponível que atenda às exigências de localização, acessibilidade, estrutura e funcionalidade, conforme caracterização detalhada, pareceres técnicos, jurídicos e termo de referência que integram o presente processo de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.2. A referida contratação se dará nos termos da art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021 e, em especial, da regulamentação do Município de Lajinha/MG.

1.3. A contratação ocorrerá em item único, conforme tabela constante abaixo.

ITEM	UNID.	QUANT.	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	MESES	12	<p>Locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Educação do Município de Lajinha/MG, considerando a necessidade de espaço físico adequado ao desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas e de atendimento ao público, em local que atenda às exigências de localização, acessibilidade, estrutura física, funcionalidade e segurança, conforme as necessidades da Administração Pública Municipal.</p> <p>O imóvel objeto da locação encontra-se situado à Rua Jacinto Miranda, nº 115, Bairro J.K., no Município de Lajinha/MG, CEP 36.980-000, conforme caracterização técnica e demais documentos que integram o presente processo administrativo.</p>	R\$ 4.554,00	R\$ 54.648,00

2. MODALIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 A contratação será realizada mediante Inexigibilidade de Licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.



3. DO PRAZO E DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DA LOCAÇÃO

- 3.1 O LOCADOR obriga-se a disponibilizar o imóvel objeto da presente locação à LOCATÁRIA, nos termos e condições estabelecidos neste instrumento, em conformidade com o Estudo Técnico Preliminar – ETP e o Termo de Referência – TR, que integram o presente processo administrativo. Concluindo-se pela contratação, será firmado o respectivo Termo de Contrato de Locação ou emitido instrumento equivalente, na forma da legislação vigente.
- 3.2 O LOCADOR terá o prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de sua convocação, para assinar o contrato ou aceitar instrumento equivalente, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas cabíveis.
- 3.3 O prazo para assinatura do contrato ou aceitação de instrumento equivalente poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante solicitação formal e devidamente justificada pelo LOCADOR, desde que aceita pela Administração.
- 3.4 O LOCADOR vincula-se às condições apresentadas na proposta, bem como às disposições constantes neste Termo de Contratação Direta e em seus anexos.
- 3.5 O LOCADOR reconhece que as hipóteses de rescisão contratual são aquelas previstas nos arts. 137 e 138 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como reconhece os direitos da Administração previstos nos arts. 137 a 139 do referido diploma legal.
- 3.6 A vigência da locação terá início na data da assinatura do contrato ou do instrumento equivalente, observando-se o prazo estabelecido no Termo de Referência e as condições pactuadas entre as partes.
- 3.7 Na assinatura do contrato ou do instrumento equivalente, será exigida a comprovação das condições de habilitação e contratação previstas neste Termo de Contratação Direta, as quais deverão ser mantidas pelo LOCADOR durante toda a vigência da locação, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4. DA VIGÊNCIA

- 4.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, podendo ser prorrogado sucessivamente, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação.
- 4.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da assinatura deste instrumento contratual.
- 4.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.
- 4.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a locadora deverá enviar comunicação escrita à locatária, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.



5. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1. São obrigações da locatária:

5.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;

5.1.2. 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;

• É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espelho físico, em parte ou no seu todo, sem autorização da locadora;

5.1.3. Realizar vistoria do imóvel, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

5.1.4. 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;

• Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da locadora.

• Quando da devolução do imóvel/espelho físico, a locatária poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espelho físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância da Locadora, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

5.1.5. Comunicar à locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da locadora, sendo assegurado à locatária o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

5.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da locadora, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

5.1.9. Entregar imediatamente à locadora 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;

5.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pela locadora 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 art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

5.1.11. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espelho físico locado.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 6.1. Por este instrumento, a contratante obriga-se a:
- 6.2. A locadora deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:
- 6.2.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 6.2.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da locatária;
- 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 a locatária na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 6.2.7. Fornecer à locatária recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 6.2.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 6.2.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à locatária;
- 6.2.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 6.2.11. Notificar a locatária, no caso de alienação do imóvel/espelho físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 6.2.12. Informar à locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 7.1. O pagamento será realizado da seguinte forma:

- 7.1.1 O pagamento pela locação do imóvel será efetuado mensalmente, em favor do locador, pessoa física, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da utilização do imóvel, mediante apresentação de recibo de aluguel, devidamente assinado, com identificação do locador, CPF, valor mensal e período correspondente acompanhado pelo fiscal de contrato.

7.1.2 O pagamento será realizado via transferência bancária, em conta de titularidade do locador, informada previamente à Administração.

7.1.3 Incidirão sobre o valor da locação as retenções tributárias previstas na legislação vigente, quando aplicáveis, especialmente aquelas relativas ao Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), competindo ao Município efetuar os recolhimentos devidos.

7.1.4 O pagamento estará condicionado à comprovação da execução regular da locação e ao atendimento das condições estabelecidas no Termo de Referência, no contrato e na Lei Federal nº 14.133/2021.

7.2. O pagamento ficará condicionado:

I – à regular execução do contrato;

II – à comprovação da utilização do imóvel conforme a finalidade contratada;

III – à disponibilidade orçamentária e financeira;

IV – ao cumprimento integral das obrigações assumidas pelo LOCADOR.

7.2.1. A documentação de cobrança não aceita pela contratada será devolvida à Contratada para as devidas correções, com as informações que motivaram sua rejeição pela fiscalização.

7.3. Nenhum pagamento será efetuado ao Locador enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação. Esse fato não será gerador de direito a reajustamento de preços ou a atualização monetária;

7.4. No preço apresentado na proposta deverão estar incluídas todas as despesas relativas ao objeto contratado;

7.5. A critério da contratante, os créditos existentes em favor da Locador poderão ser utilizados para compensar quaisquer possíveis despesas resultantes de multas, indenizações, inadimplências contratuais e/ou outras responsabilidades desta última;

7.6. A Locatária, sem prejuízo de exercer outras prerrogativas contratuais, poderá sustar o pagamento da prestação de serviços/locção , no todo ou em parte, nos seguintes casos:

7.6.1. Execução parcial ou insatisfatória dos serviços;

7.6.2. Não cumprimento da obrigação contratual, hipótese em que o pagamento ficará retido até o Locador atenda cláusula infringida;

8. DA FISCALIZAÇÃO:

8.1. As disposições quanto aos procedimentos de fiscalização estão devidamente dispostos nos Termos de Referência, bem como na minuta contratual, parte integrante deste aviso.

9. DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

9.1. O LOCADOR reconhece os direitos da LOCATÁRIA, em especial quanto a:

9.1.1. Rescindir unilateralmente o contrato, nos casos previstos no art. 104 da Lei Federal nº 14.133/2021, devidamente motivados e formalizados no processo administrativo;



- 9.1.2. Aplicar as sanções administrativas cabíveis, nos termos da legislação vigente, em razão da inexecução total ou parcial das obrigações assumidas pelo LOCADOR;
- 9.1.3. Fiscalizar e acompanhar a execução do contrato de locação, inclusive quanto ao cumprimento das condições de uso, conservação, manutenção do imóvel e demais obrigações contratuais;
- 9.1.4. Exigir o fiel cumprimento do contrato, bem como adotar as medidas necessárias à preservação do interesse público.

10. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 10.1. Comete infração administrativa o prestador de serviços que praticar quaisquer das hipóteses previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:
- 10.1.1. dar causa à inexecução parcial do contrato;
- 10.1.2. dar causa à inexecução parcial da prestação dos serviços que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 10.1.3. dar causa à inexecução total ao serviços;
- 10.1.4. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- 10.1.5. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 10.1.6. não aceitar o recebimento da A.F. ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 10.1.7. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- 10.1.8. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa física ou na execução do fornecimento;
- 10.1.9. fraudar ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- 10.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 10.1.11. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os prestadores de serviços.
- 10.1.12. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame.
- 10.1.13. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 10.2. Ao cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções de **advertência, multa, impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**.
- 10.2.1. A Multa será fixada em 10% (dez por cento) sobre o valor estimado do(s) item(s) prejudicado(s) pela conduta do prestador de serviços, por qualquer das infrações dos subitens 8.1.1 a 8.1.12;
- 10.3. A aplicação das sanções previstas não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Município (art. 156, §9º)

10.4. Todas as sanções previstas neste Edital poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º).

10.5. Na aplicação das sanções serão considerados os parâmetros do art. 156, §1º da Lei 14.133/21, sem prejuízo da aplicação do art. 160 da referida Lei, relativamente à desconsideração da personalidade jurídica.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. O procedimento de contratação será divulgado no Diário Oficial do Município <https://www.lajinha.mg.gov.br/diario-eletronico>, no site oficial do Município, através do link <https://www.lajinha.mg.gov.br/licitacoes> e no Portal Nacional de Compras Públicas – PNCP https://pncp.gov.br/app/editais?q=&status=recebendo_proposta&pagina=1, nos termos da Lei.

11.2. Os casos omissos deverão ser dirimidos de acordo com a Lei 14.133/2021.

12. DA LEI ANTICORRUPÇÃO

12.1. Para a execução do contrato e/ou instrumento equivalente a este, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios de qualquer espécie, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, o que deve ser observado, ainda, pelos prepostos e colaboradores.

13. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

13.1. Em virtude da vigência da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018 – LGPD”), que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, fica estabelecido que:

13.1.1. A Contratada obriga-se a atuar em conformidade com a legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais, em especial a Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), bem como com as determinações de órgãos reguladores e fiscalizadores da matéria, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

14. DA VINCULAÇÃO

14.1. Respeitando o Princípio da Vinculação, a contratação vincula-se ao Documento de Formalização da demanda - DFD, memorando com Autorização do Prefeito, Ordem de Serviços (A.F.), e a proposta da contratada.

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. Diante do exposto submete-se o presente termo de Inexigibilidade à consideração à Autoridade superior competente, para análise e determinação quanto à contratação.



15.2 Integram o mesmo, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

15.2.1 Anexo I – Termo de Referência;

15.2.1.1 Apêndice do Anexo I – Estudo Técnico Preliminar;

15.2.2 Anexo II - Documentação exigida para Habilitação;

15.2.3 Anexo III – Declaração Unificada;

15.2.4 Anexo IV – Minuta do Contrato.

Prefeitura - sede administrativa do Município de Lajinha/MG, 28 de janeiro de 2026.

Luiz Carlos Pereira

Secretaria Municipal de Cultura e Turismo

Designado pela Portaria nº 015, de 2 de janeiro de 2026

Renato Cardoso de Laia

Prefeito



ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

(Elaborado pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo em 10/11/2025)



Apêndice do Anexo I – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

(Elaborado pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo em 10/11/2025)



ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA

1. Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, a contratação para locação de imóvel destinado ao atendimento das necessidades da Administração Pública será realizada por inexigibilidade de licitação, tendo em vista a singularidade do bem e a inviabilidade de competição.

1.1 A habilitação do locador pessoa física limitar-se-á exclusivamente à comprovação de requisitos compatíveis com a natureza do objeto, em observância aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e legalidade.

2. Habilitação do locador (Pessoa Física)

Para fins de formalização da contratação, o locador deverá apresentar:

2.1 Documentos de identificação

- a) Documento oficial de identificação com foto (RG, CNH ou equivalente);
- b) Cadastro de Pessoa Física – CPF;
- c) Comprovante de residência atualizado.

2.2 Comprovação da titularidade ou posse do imóvel

- a) Certidão de matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; ou
- b) Instrumento hábil que comprove a posse legítima ou autorização expressa para locação do imóvel, quando aplicável.

2.3 Declaração

- a) Declaração de inexistência de impedimentos legais para contratar com a Administração Pública.

3. Regularidade fiscal

3.1 Serão exigidos apenas os documentos fiscais compatíveis com a condição de pessoa física, conforme art. 63 da Lei nº 14.133/2021:

- a) Certidão conjunta de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, expedida pela Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN);
- b) Certidão de regularidade perante a Fazenda Municipal, especialmente quanto ao IPTU do imóvel objeto da locação;
- c) Certidão de regularidade perante a Fazenda Estadual;

4. Condições específicas do imóvel

- 4.1 O imóvel deverá apresentar condições adequadas de uso, compatíveis com a finalidade administrativa pretendida, atendendo às normas de segurança, acessibilidade e habitabilidade;
- 4.2 Laudo de avaliação do imóvel, elaborado por profissional habilitado ou comissão designada pela Administração, comprovando que o valor da locação é compatível com o valor de mercado.



5. Informações complementares

- a) Dados bancários do locador para fins de pagamento;
- b) Número do PIS e/ou PASEP, quando exigido para fins cadastrais;
- c) Endereço eletrônico (e-mail);
- d) Telefone para contato.

ANEXO III

MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO SUPERVENIENTE IMPEDITIVO DA HABILITAÇÃO

Eu _____, devidamente inscrita no CPF sob o nº_____,
sediada na Rua _____, nº_____, bairro_____, na
cidade de_____/_____, infra-assinado, **DECLARA** sob as penalidades cabíveis, que:

- I Atende aos requisitos de habilitação e responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei;
- II Não foi declarada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública e que até a presente data inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no presente processo, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;
- III Conhecimento acerca da disposição contida no artigo 155, VIII da Lei 14.133/2021, quanto a apresentação de declaração falsa.

_____/_____, ____ de _____ de 2026.
Local e data

Nome
Inscrito no CPF sob nº XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**ANEXO IV****MINUTA DE CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº XXXX/2026**

Pelo presente instrumento contratual administrativo, de um lado o **Município de Lajinha – Estado de Minas Gerais**, inscrito no **CADASTRO NACIONAL DE PESSOAS JURÍDICAS DO MINISTÉRIO DA FAZENDA** sob nº **18.392.522/0001-41**, com sede de sua administração estabelecida à Rua Dr. Sidney Hubner França Camargo, nº 69 “A”, centro, em Lajinha/MG, neste ato representado pelo **Senhor Prefeito Municipal, RENATO CARDOSO DE LAIA**, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado na XXXXXXXXXXXXXX, nº XXXXXX, XXX, XXX, CEP: XXXX, cidade de XXXXXX/XXX, portador da Carteira de Identidade XXXXXXXXXXXXXX, expedida pela SSP/XX, e inscrito no CPF sob nº XXXXXXXXX, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e XXXXXXXXX, residente no XXXXX, nº XXXX, XXXXXXXXXXXXXX, na cidade de XXXXXX/XXXX, portador da CARTEIRA DE IDENTIDADE, XXXXX, expedida pela XXXX/XXXX, inscrito no CPF sob o nº XXXX, infra assinado, doravante designado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 000XX/2025 e em observância às disposições da [Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991](#) e da [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº 00XXX/2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1 O objeto do presente instrumento é a Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Educação, para atendimento às demandas da Secretaria Municipal de Educação do Município de Lajinha/MG, conforme abaixo:

ITEM	UNID.	QUANT.	DESCRÍÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Meses	12	Locação de imóvel para a Sede da Secretaria Municipal de Educação, do Município de Lajinha/MG.	R\$ XXXXXX	R\$ XXXXXX

1.1 O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2 CLÁUSULA SEGUNDA - VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato, nos termos do [art. 3º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991](#), podendo ser prorrogado



sucessivamente, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação.

2.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da assinatura deste instrumento contratual.

2.3 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

2.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, a locadora deverá enviar comunicação escrita à locatária, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

3 CLÁUSULA TERCEIRA - VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

3.1 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

4 CLÁUSULA QUARTA - MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

4.1 O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, observação sobre o objeto constam no Termo de Referência, parte integrante deste procedimento.

5 CLÁUSULA QUINTA – PREÇO

5.1 O valor do aluguel mensal é de R\$ XXXXXX (XXXXXXXXXXXXXX), perfazendo o montante global estimado de R\$ XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) para o período inicial de 12 (doze) meses, nos termos do art. 92, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.2 A vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, por interesse da Administração e desde que mantidas as condições iniciais e a vantajosidade do preço, observado o disposto no art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante termo aditivo devidamente justificado.

5.3 As despesas ordinárias, bem como os custos com manutenção, conservação e limpeza do imóvel locado, serão de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO, conforme pactuado entre as partes, nos termos do art. 104, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021.

6 CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO

6.1 O pagamento será realizado da seguinte forma:

6.1.1 O pagamento pela locação do imóvel será efetuado mensalmente, em favor do locador, pessoa física, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da utilização do imóvel, mediante apresentação de recibo de aluguel, devidamente assinado, com identificação do locador, CPF, valor mensal e período correspondente acompanhado pelo fiscal de contrato.

6.1.2 O pagamento será realizado via transferência bancária, em conta de titularidade do



locador, informada previamente à Administração.

6.1.3 Incidirão sobre o valor da locação as retenções tributárias previstas na legislação vigente, quando aplicáveis, especialmente aquelas relativas ao Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), competindo ao Município efetuar os recolhimentos devidos.

6.1.4 O pagamento estará condicionado à comprovação da execução regular da locação e ao atendimento das condições estabelecidas no Termo de Referência, no contrato e na Lei Federal nº 14.133/2021.

6.2 O pagamento ficará condicionado:

I – à regular execução do contrato;

II – à comprovação da utilização do imóvel conforme a finalidade contratada;

III – à disponibilidade orçamentária e financeira;

IV – ao cumprimento integral das obrigações assumidas pelo LOCADOR.

6.2.1 A documentação de cobrança não aceita pela contratada será devolvida à Contratada para as devidas correções, com as informações que motivaram sua rejeição pela fiscalização.

6.3 Nenhum pagamento será efetuado ao Locador enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação. Esse fato não será gerador de direito a reajustamento de preços ou a atualização monetária;

6.4 No preço apresentado na proposta deverão estar incluídas todas as despesas relativas ao objeto contratado;

6.5 A critério da contratante, os créditos existentes em favor da Locador poderão ser utilizados para compensar quaisquer possíveis despesas resultantes de multas, indenizações, inadimplências contratuais e/ou outras responsabilidades desta última;

6.6 A Locatária, sem prejuízo de exercer outras prerrogativas contratuais, poderá sustar o pagamento da prestação de serviços/locação, no todo ou em parte, nos seguintes casos:

6.6.1 Execução parcial ou insatisfatória dos serviços;

6.6.2 Não cumprimento da obrigação contratual, hipótese em que o pagamento ficará retido até o Locador atenda cláusula infringida;

7 CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTAMENTO

7.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do laudo de avaliação.

7.2 Após o interregno de um ano, a pedido do contratado, os preços iniciais poderão ser reajustados, mediante a aplicação, pela locatária, do índice INPC/IGP-M, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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



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

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

7.6 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.

7.7 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.

7.8 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.

7.9 O reajuste será realizado por apostilamento, salvo se coincidente com o termo aditivo para fins de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

8 CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

8.1 São obrigações da locatária:

8.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;

8.1.2 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;

8.1.2.1 É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espelho físico, em parte ou no seu todo, sem autorização da locadora;

8.1.3 Realizar vistoria do imóvel, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

8.1.4 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;

8.1.4.1 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da locadora.

8.1.4.2 Quando da devolução do imóvel/espelho físico, a locatária poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espelho físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância da Locadora, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

8.1.5 Comunicar à locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;



- 8.1.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da locadora, sendo assegurado à locatária o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 8.1.7 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 8.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da locadora, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 8.1.9 Entregar imediatamente à locadora 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;
- 8.1.10 Permitir a vistoria do imóvel pela locadora 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 art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 8.1.11 Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaço físico locado.

9 CLÁUSULA NOVA - OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

9.1 A locadora deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

- 9.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 9.1.2 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da locatária;
- 9.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 9.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 9.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.1.6 Auxiliar a locatária na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 9.1.7 Fornecer à locatária recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 9.1.8 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 9.1.9 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à locatária;

- 9.1.10 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 9.1.11 Notificar a locatária, no caso de alienação do imóvel/espelho físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 9.1.12 Informar à locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10 CLÁUSULA DÉCIMA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1 A possibilidade de benfeitorias e conservação do imóvel e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

11 CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 11.1 Comete infração administrativa, nos termos da [Lei nº 14.133, de 2021](#), o contratado que:
- Der causa à inexecução parcial do contrato;
 - Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
 - Der causa à inexecução total do contrato;
 - Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
 - Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
 - Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2 Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §2º da Lei nº 14.133, de 2021](#));
- Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, § 4º da Lei nº 14.133, de 2021](#));
- Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §5º da Lei nº 14.133, de 2021](#)).
- Multa**:
 - Moratória de 5 % (cinco por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da locação;

2. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do 11.1, de 5% a 10% do valor do Contrato.
3. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 11.1, de 5% a 10% do valor do Contrato.
4. Para infração descrita na alínea “b” do subitem 11.1, a multa será de 5 % a 10% do valor do Contrato.
5. Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 11.1, a multa será de 5% a 10% do valor do Contrato.
6. Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 11.1, a multa será de 5% a 10% do valor do Contrato, ressalvadas as seguintes infrações:

11.3A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado a locatária (art. 156, §9º da Lei nº 14.133, de 2021)

11.4Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º da Lei nº 14.133, de 2021).

11.4.1 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157 da Lei nº 14.133, de 2021)

11.4.2 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pela locatária à locadora, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º da Lei nº 14.133, de 2021).

11.4.3 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

11.5A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.6Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) A natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) As peculiaridades do caso concreto;
- c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) Os danos que dela provierem para o LOCATÁRIA;
- e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.7Os 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 procedural e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159 da Lei nº 14.133, de 2021).

11.8 A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160 da Lei nº 14.133, de 2021).

11.9 A locatária deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punitidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo federal (art. 161 da Lei nº 14.133, de 2021).

11.10 As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133, de 2021.

11.11 Os débitos da locadora para com a Administração locatária, 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 locatária.

12 CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

12.1 O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

12.2 O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para a locatária, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

12.2.1 A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do contratado pelo contratante nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

12.2.2 Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

12.3 O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.3.1 Nesta hipótese, aplicam-se também os arts. 138 e 139 da mesma Lei.



12.3.2 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

12.3.3 Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

12.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a locatária poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha ocorrido para a situação.

12.5 O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

12.5.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.5.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.5.3 Indenizações e multas.

12.6 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 da Lei nº 14.133, de 2021).

12.7 A locatária poderá ainda, nos casos em que houver necessidade de resarcimento de prejuízos causados à Administração, nos termos do art. 139, IV da Lei nº 14.133, de 2021, reter os eventuais créditos existentes em favor da locadora decorrentes do contrato.

12.8 O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, IV da Lei nº 14.133, de 2021).

13 CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Lajinha/MG, deste exercício, conforme parecer da contabilidade, anexo aos autos:

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

14 CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS CASOS OMISSOS

14.1 Os casos omissos serão decididos pela locatária, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e normas e princípios gerais dos contratos.

15 CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ALTERAÇÕES

15.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

15.2 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.

16 CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICAÇÃO

16.1 Incumbirá à locatária providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133, de 2021.

17 CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FORO

17.1 Fica eleito o Foro da Justiça Estadual de Lajinha/MG, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

Prefeitura – Sede Administrativa do Município de Lajinha/MG, XX de XXXXXXXXXXXXXXXXX de 2026.

P/MUNICÍPIO DE LAJINHA-ESTADO DE MINAS GERAIS.

Renato Cardoso de Laia - Prefeito de Lajinha/MG.

-LOCATÁRIO-

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, inscrito no CPF/CNPJ sob nº XXXXXXXXXXXXXX.

-LOCADOR-(A)-

FISCAL DO CONTRATO: _____

CPF: _____