



TERMO DE CONTRATO Nº 012/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 014/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 01/2025

CONTRATO QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE CORAÇÃO DE JESUS/MG E JOSÉ ANTÔNIO SOARES DE MELO.

Contrato que entre si celebram o **MUNICÍPIO DE CORAÇÃO DE JESUS/MG**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, cadastrado no CNPJ/MF sob n.º 22.680.672/0001-28, com sede na Praça Dr. Samuel Barreto, s/nº, CEP 39.340-000, Por intermédio da Secretaria Municipal de Assistência Social, neste ato representado pela Secretário Municipal, o Sr. Arlei da Cruz Ribeiro portador do CPF Nº 045.978.466-89, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado, a Sr. **JOSE ANTONIO SOARES DE MELO**, portador(a) do CPF Nº 578.326.336-20, domiciliado(a) na Rua Amintas Sales, Nº 1227, Bairro Sagrada Família, na Cidade de Coração de Jesus/MG, doravante denominada **LOCADOR**, celebram o presente Contrato sujeitando-se às normas da Lei Nº 14.133/2021 e às cláusulas contratuais seguintes:

1 – DO OBJETO.

1.1. Constitui objeto do presente Instrumento a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A INSTALAÇÃO DO CENTRO DE REFERENCIA ESPECIALIZADA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CREAS.**

1.1.1. Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o Locatário alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do Contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao Locador.

1.1.2. Fica convencionado entre as partes que, o contrato poderá ser rescindido antes do término de vigência, sem qualquer multa, desde que notificada a parte contrária com antecedência de 60 (sessenta) dias, por qualquer meio.

2 – DA VINCULAÇÃO.

2.1. Os signatários deste Contrato sujeitam-se às normas da Lei Nº 14.133/2021.

2.2. Este Contrato vincula-se em todos os seus termos ao Processo Administrativo Nº 014/2025, Inexigibilidade Nº 001/2025 e à proposta de preço apresentada pelo Locador, independentemente de transcrição.

2.3. O presente Contrato deu-se com fundamento no Art. 74, V, da Lei Nº 14.133/2021.

2.4. A celebração do presente Contrato não gera qualquer vínculo empregatício entre as partes, ou entre o Município e os empregados ou prepostos a Contratada, não se aplicando à espécie qualquer norma decorrente da legislação trabalhista.

3 – DO FORNECIMENTO DO OBJETO.

3.1. Locação de imóvel para instalação CREAS, localizada na Rua Nozinho Prates, 1203, CS, Sagrada Família, Coração de Jesus/MG.

3.2. As partes encarregar-se-ão de executar as obras que forem julgadas imprescindíveis à conservação do prédio, cabendo:

3.2.1. Ao Locador, as obras estruturais relativas a infiltrações, reforma de tubulações elétricas e hidráulicas, as de valorização do imóvel, incluindo reparos em paredes, teto, piso, conserto de portas, janelas e fechaduras, e as que atendam aos requisitos de segurança e higiene, exigidos pelas autoridades administrativas;

3.2.2. Ao Locatário, as de manutenção decorrentes do uso do imóvel, incluindo pintura, restauração de emboço, bem como pequenos reparos nas instalações elétricas e hidráulicas ou outras desta natureza.

3.2.2.1. Ao Locatário, o imóvel objeto deste contrato será entregue ao Locador nas mesmas condições descritas no Laudo de Vistoria, anexado ao processo.

3.2.3. A introdução de qualquer benfeitoria pelo Locatário, previamente autorizada pelo Locador, incorporar-se-á ao imóvel podendo ser retirada, quando da rescisão, desde que não cause dano ao imóvel.

3.2.4. O presente Contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores, a título universal ou singular, continuando eficaz ainda que o imóvel seja transferido à terceiro, nos termos do Art. 8º da Lei Nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e do Art. 576 da Lei Nº 10.406/2002 (Código Civil).

4 – DO PREÇO E DO PAGAMENTO.

4.1. O valor mensal do presente Contrato é de **R\$ 1.000,00 (Mil reais)**, totalizando o valor estimado de **R\$ 48.000,00 (Quarenta oito mil reais)**.

4.2. DO PAGAMENTO.

4.2.1. O pagamento do valor devido pelo fornecimento do item objeto deste contrato será efetuado pelo Município, até o dia 10 (dez) de cada mês.

4.2.2. Caso venha ocorrer à necessidade de providências complementares por parte do Locador, a fluência do prazo para pagamento será interrompida, reiniciando-se a sua contagem a partir da data em que estas forem cumpridas.

4.2.3. Quaisquer pagamentos não isentarão o Locador das responsabilidades estabelecidas, nem implicarão na aceitação dos itens.

4.2.4. Por ocasião de cada pagamento, serão efetuadas as retenções cabíveis, nos termos da legislação específica aplicável.

4.2.5. O pagamento será feito por crédito em conta corrente na instituição bancária ou através de cheque nominal ao Locador.

4.2.5.1. Nos termos do Art. 137, §2º, IV da Lei Nº 14.133/2021, o Locador deverá cumprir a ordem de fornecimento ou documento equivalente, mesmo estando o Município em débito para com a mesma, até o prazo de 2 (dois) meses, da data pactuada para pagamento. Após esse período, poderá a mesma optar pela rescisão contratual.

4.2.5.2. Nenhum pagamento será efetuado à locatária enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência.

5– DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas decorrentes do presente Contrato correrão à conta da(s) seguinte(s) dotação(ões) orçamentária(s), no presente exercício, e as suas correspondentes no(s) orçamento(s)subsequente(s):

09.02.03.08.245.0007.2144.33903600(FICHA 821/822).

6. DOS DIREITOS, RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

6.1. Efetuar o pagamento de acordo com o estabelecido neste Instrumento e no o ato que autorizou sua lavratura.

6.2. Notificar o Locador, fixando prazo para correção das irregularidades ou defeitos encontrados.

6.3. Observar o disposto neste Instrumento, bem assim no respectivo o ato que autorizou sua lavratura.

6.4. Efetuar pagamento das Tarifas de energia elétrica e distribuição de água e esgoto.

6.5. A Administração não responsabilizará por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo de Contrato, bem como por qualquer dano causado à terceiros em decorrência de ato da Contratada, prepostos ou subordinados.

7. DOS DIREITOS, RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR.

7.1. Cumprir, dentro dos prazos estabelecidos, as obrigações expressamente previstas neste Instrumento, bem assim no respectivo ato convocatório e seus anexos.

7.2. Zelar e garantir a boa qualidade do imóvel, em consonância com os parâmetros fixados e exigidos pelas normas técnicas pertinentes, expedidas pelo Poder Público;

7.3. Atender ao chamado do Locatário para assinatura do Contrato no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da convocação por escrito.

7.4. Comunicar à Prefeitura de Coração de Jesus/MG, por escrito, qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar os esclarecimentos que achar necessários. E deixar a Prefeitura ciente de todos os problemas e as dificuldades que ocorrer na execução do serviço contratado, para que sejam tomadas as medidas cabíveis para sua solução.

7.5. Seguir toda a legislação vigente no que diz respeito à segurança e higiene do trabalho.

7.6. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, exceto nas condições autorizadas no termo de referência ou na minuta de contrato;

7.7. Responsabilizar-se pelas despesas dos tributos (Inclusive IPTU), encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, seguros, prestação de garantia e quaisquer outras que incidam ou venham a incidir na execução do contrato.

7.8. Em tudo agir, segundo as diretrizes do MUNICÍPIO.

7.9. O Locador obriga-se a:

7.9.1. Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação/qualificação do processo de que autorizou a celebração deste Contrato;

7.9.2. Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista no Art. 93 da Lei Nº 8.213/1991 e no Art. 116 da Lei Nº 14.133/2021, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz.

7.9.1. Aceitar, nas mesmas condições contratuais, acréscimos ou supressões de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do Contrato, conforme estabelecido no Art. 125 da Lei Nº 14.133/2021.

8. DAS PENALIDADES E MULTAS

8.1. Em caso de inexecução total ou parcial do contrato, bem como de ocorrência de atraso injustificado na execução do objeto deste contrato, submeter-se-á Locador, sendo-lhe garantida plena defesa, as seguintes penalidades:

8.1.1. Advertência;

8.1.2. Multa;

8.1.3. Impedimento de licitar e contratar;

8.1.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar;

8.2. A multa prevista acima será a seguinte:

8.2.1. Até 10% (dez por cento) do valor total contratado, no caso de sua não realização e/ou descumprimento de alguma das cláusulas contratuais;

8.3. As sanções previstas nos itens acima poderão ser aplicadas cumulativamente, facultada a defesa prévia do interessado no prazo de 05 (cinco) dias úteis;

8.4. O valor da multa aplicada deverá ser recolhida como renda para o Município, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da notificação, podendo o Locatário, para isso, descontá-la das faturas por ocasião do pagamento, se julgar conveniente;

8.5. O pagamento da multa não eximirá o Locador de corrigir as irregularidades que deram causa à penalidade;

8.6. O Locatário deverá notificar o Locador, por escrito, de qualquer anormalidade constatada durante a prestação dos serviços, para adoção das providências cabíveis;

8.7. As penalidades somente serão relevadas em razão de circunstâncias excepcionais, e as justificadas só serão aceitas por escrito, fundamentadas em fatos reais e facilmente comprováveis, a critério da autoridade competente do Locatário, e desde que formuladas no prazo máximo de 05 (cinco) dias da data em que foram aplicadas.

9 – DA GESTÃO DO CONTRATO

9.1. O fornecimento do objeto deste Contrato será gerido pelo Setor de Compras através de seus representantes legais ou preposto(s) por ele(s) designado(s).

10 – DOS CASOS DE EXTINÇÃO DO CONTRATO

10.1. A extinção do Contrato poderá ser:

10.1.1. Determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

10.1.2. Consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;

10.1.3. Determinada por decisão judicial.

11 – DA VIGÊNCIA E REAJUSTE

11.1. O prazo de vigência do Contrato será de 48 (quarenta e oito) meses, contado da data de sua assinatura até 07/03/2029, podendo ser prorrogado nos termos do Capítulo V da Lei Nº 14.133/2021 e da Lei Nº 8.245/1991.

11.2. Os valores poderão ser reajustados após decorridos 12 (meses) do início da vigência do contrato, de acordo com o Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, divulgado pela Fundação



Getúlio Vargas, ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, considerando a data do orçamento estimado como data-base de cálculo, passando o valor atualizado a vigorar no 13º mês.

11.3. Ocorrendo atrasos de pagamento por comprovada culpa da administração, após o tempestivo adimplemento da obrigação e a data prevista para o respectivo pagamento, o valor poderá, à partir daí, ser atualizado pelo IGP-M e acrescido de juros de 0,5% aomês.

11.4. Qualquer alteração do presente Contrato, bem como a sua prorrogação, se necessário, será objeto de Termo Aditivo, na forma da Lei Nº 14.133/2021.

11.4.1. Registros que não caracterizam alteração do Contrato podem ser realizados por simples Apostila na forma da Art. 136 da Lei Nº 14.133/2021.

12 – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DOS CASOS OMISSOS

12.1. Aplica-se ao presente Contrato o disposto na Lei Nº 14.133/2021, Decreto Municipal Nº 15/2024 e Lei Nº 8.245/1991.

12.2. Os casos omissos serão decididos segundo as disposições contidas na Lei Nº 14.133/2021, Lei Nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), Lei Nº 10.406/2002 (Código Civil) e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

13 – DO FORO

13.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Coração de Jesus/MG para dirimir quaisquer dúvidas referentes a este Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem justos e contratados, os representantes das partes assinam o presente Contrato, na presença das testemunhas abaixo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito.

Coração de Jesus/MG, 07 de março de 2025.

MUNICÍPIO DE CORAÇÃO DE JESUS/MG
Arlei da Cruz Ribeiro
Secretário Municipal de Assistência Social – Autoridade Superior
LOCATÁRIO

JOSE ANTONIO SOARES DE MELO
CPF: 578.326.336-20
LOCADOR



MUNICÍPIO DE CORAÇÃO DE JESUS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
Rua: Nozinho Prates, 1011 - Sagrada Família. CEP: 39340.000 Coração de Jesus – MG.
Fone: (38)3228-2203 - E-mail: atsocialcorjesus@yahoo.com.br



TESTEMUNHAS:

1_____CPF:_____

2_____CPF:_____