



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: (31) 3894-1100
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

CONTRATO ADMINISTRATIVO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA ATENDIMENTO DO CRAS (CENTRO DE REFERENCIA DE ASSISTENCIA SOCIAL)

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 033/2024

INEXIGIBILIDADE Nº 008/2024

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº. 023/2024

LOCATÁRIO

Prefeitura Municipal de Araponga

Praça Manoel Romualdo de Lima, nº 221, Centro

Araponga/MG, CEP: 36.594-000

CNPJ: 18.132.167/0001-71 – Tel.: (31) 3894-1100.

LOCADOR

Honi Martins dos Santos

Rua Irmãos Araújo, 26, Estevão de Araújo

Araponga/MG, CEP: 36.594-000

CPF: 116.434.636-91.

O MUNICÍPIO DE ARAPONGA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 18.132.167/0001-71, com sede na Praça Manoel Romualdo de Lima, nº 221, Centro, na Cidade de Araponga, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, neste ato representado pelo Prefeito Municipal Luiz Henrique Macedo Teixeira, brasileiro, residente e domiciliado em Araponga/MG, portador da Carteira de Identidade n.º MG 14.936.550, e do CPF n.º 077.267.376-46, e a Pessoa Física Sr. Honi Martins dos Santos, brasileiro, inscrito no CPF nº 116.434.636-91, portador da Cédula de Identidade nº M5742605 SSP/MG, residente e domiciliado Rua Irmãos Araújo, 26, no distrito de Estevão de Araújo, município de Araponga/MG, CEP: 36.594-000, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, resolvem celebrar



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: (31) 3894-1100
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

este contrato, em decorrência do Processo Administrativo nº 023/2024, Inexigibilidade nº 008/2024, homologado em 10/04/2024, mediante as cláusulas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO E SEUS ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS (art. 92, I)

1. O objeto deste contrato é a locação de imóvel para o funcionamento da filial do CRAS no distrito de Estevão de Araújo, para atender a demanda da Secretaria Municipal de Assistência Social, localizado na Rua Irmãos Araújo, 27, Estevão de Araújo no município de Araponga/MG, por um período de 12 meses.

CLÁUSULA SEGUNDA: VINCULAÇÃO À AUTORIZAÇÃO DO PREFEITO MUNICIPAL E À PROPOSTA DO LOCADOR (art. 92, II)

1. Este contrato permanecerá vinculado ao Termo de Autorização emitido pelo Prefeito Municipal, por meio do Processo Administrativo nº 023/2024, Inexigibilidade nº 008/2024, homologado em 10/04/2024, notadamente à proposta do LOCADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À EXECUÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO AOS CASOS OMISSOS (art. 92, III)

Este contrato rege-se pelas disposições expressas na Lei nº 14.133/2021 e pelos preceitos de direito público, sendo aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

Os casos omissos serão resolvidos à luz da referida lei, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito.

CLÁUSULA QUARTA: REGIME DE EXECUÇÃO OU A FORMA DE FORNECIMENTO (art. 92, IV)

1. O objeto do presente contrato será realizado sob o regime de locação mensal e indireta.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: (31) 3894-1100
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

CLÁUSULA QUINTA: O PREÇO E AS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO, OS CRITÉRIOS, A DATA-BASE E A PERIODICIDADE DO REAJUSTAMENTO DE PREÇOS E OS CRITÉRIOS DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ENTRE A DATA DO ADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES E A DO EFETIVO PAGAMENTO (art. 92, V)

PREÇO: O valor total estimado deste contrato é de R\$ 6.960,00 (seis mil noventa e sessenta reais), divididos conforme os itens e quantitativos a seguir:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO (MENSAL)	VALOR TOTAL (12 MESES)
01	Locação de imóvel para o funcionamento da filial do CRAS no distrito de Estevão de Araújo, possuindo 01 salão, com 03 repartições para atendimento, 02 banheiros, 01 cozinha, por um período de 12 meses.	LOCAÇÃO MENSAL	12	580,00	6.960,00
Total Estimado: Quatro mil quinhentos e sessenta reais.					R\$ 6.960,00

A critério da administração, o valor da locação poderá ser reajustado após passados 12 meses do contrato, se renovado, utilizando-se o índice IGPM.

Fica expressamente estabelecido que os preços constantes na proposta do LOCADOR incluem todos os custos diretos e indiretos para com o pagamento de impostos, constituindo-se na única remuneração devida.

CLÁUSULA SEXTA: O PRAZO PARA LIQUIDAÇÃO E PARA PAGAMENTO (art. 92, VI)

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento será efetuado mensalmente até o 10º dia útil do mês seguinte ao mês do aluguel.

CLÁUSULA SÉTIMA: OS PRAZOS DE INÍCIO DAS ETAPAS DE EXECUÇÃO, CONCLUSÃO, ENTREGA, OBSERVAÇÃO E RECEBIMENTO DEFINITIVO, QUANDO FOR O CASO (art. 92, VII)

O presente instrumento terá vigência de 12 (doze) meses, iniciando em 10 de abril de 2024, com término em 10 de abril de 2025. Todavia, o presente contrato poderá ser prorrogado a critério da administração, de forma sucessiva até o limite de dez anos, nos termos do artigo 107 da Lei 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: (31) 3894-1100
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

A Locação será fiscalizada por servidores da Secretaria Municipal de Administração, no período de vigência do contrato;

- Durante a vigência do contrato, o LOCADOR fica obrigado a entregar o imóvel de acordo com o valor proposto, nas medidas e em conformidade com as especificações técnicas estipulados neste instrumento, e/ou no Termo de Referência;

CLÁUSULA OITAVA: O CRÉDITO PELO QUAL CORRERÁ A DESPESA, COM A INDICAÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL PROGRAMÁTICA E DA CATEGORIA ECONÔMICA (art. 92, VIII)

As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta do Orçamento Fiscal vigente, cuja fonte de recurso tem a seguinte classificação: 0205 01 08 244 0081 2.694 - BLOCO DA PROTECAO SOCIAL BASICA - P.A.I.F - 3390 36 Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física – FICHA 392.

CLÁUSULA NONA: O PRAZO PARA RESPOSTA AO PEDIDO DE REPACTUAÇÃO DE PREÇOS, QUANDO FOR O CASO (art. 92, X)

1. O prazo de resposta ao pedido de repactuação será de 30 dias.

CLÁUSULA DÉCIMA: O PRAZO PARA RESPOSTA AO PEDIDO DE RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO, QUANDO FOR O CASO (art. 92, XI)

O reequilíbrio econômico poderá ser solicitado a qualquer tempo pelo(a) LOCADOR desde que comprovado caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, nos termos do art. 124, inciso II, alínea “d” da lei nº 14.133/93, sendo que a resposta de deferimento ou indeferimento do pedido ocorrerá sempre no primeiro dia do mês subsequente a requisição.

1.1. Se concedido o reequilíbrio este atingirá somente despesas futuras, posteriores ao pedido, não recaindo naquelas já liquidadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: (31) 3894-1100
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O PRAZO DE GARANTIA MÍNIMA DO OBJETO, OBSERVADOS OS PRAZOS MÍNIMOS ESTABELECIDOS NA LEI Nº 14.133/2021 E NAS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS, E AS CONDIÇÕES DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO (art. 92, XIII)

O presente contrato de locação não necessitará de garantia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: OS DIREITOS E AS RESPONSABILIDADES DAS PARTES, AS PENALIDADES CABÍVEIS E OS VALORES DAS MULTAS E SUAS BASES DE CÁLCULO (art. 92, XIV)

São obrigações do LOCADOR:

Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel, inclusive IPTU se necessário;

Incorrer nas despesas relacionadas com;

As obras ou serviços exigidos para segurança do imóvel;

Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

Agir de modo idôneo.

Cumprir todos os termos de sua proposta de preços e termos deste contrato.

A contratada deve cumprir todas as cláusulas e condições estabelecidas neste contrato.

Entregar o bem em condições de uso;

Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas;

Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do Contrato de locação;

Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à LOCATÁRIA ou a terceiros decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do Contrato, não excluindo ou reduzindo dessa responsabilidade, a fiscalização do LOCADOR em seu acompanhamento;

Responsabilizar-se, civil e criminalmente, pelos danos causados ao Contratante ou a terceiros, decorrentes da execução do Contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: (31) 3894-1100
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

Prestar os esclarecimentos desejados, bem como comunicar imediatamente ao LOCADOR quaisquer fatos ou anormalidades que por ventura possam prejudicar o bom andamento ou o resultado final dos serviços.

Comparecer, sempre que convocada, ao local designado pelo Contratante, por meio de pessoa devidamente credenciada, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas.

Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, resultantes da execução do Contrato, e, inclusive aqueles encargos do imóvel locado.

São obrigações do LOCATÁRIO:

Possibilitar condições para a regular utilização do imóvel.

Fiscalizar o cumprimento das obrigações do Contrato;

Efetuar o pagamento nas condições estabelecidas neste contrato.

Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário conforme o caso;

Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

Arcar com as custas referente ao licenciamento ambiental do imóvel conforme o caso.

Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o **LOCATÁRIO** poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

- a) de benfeitorias necessárias, quando o **LOCADOR**, previamente notificado, houver se recusado a realizá-la;
- b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: (31) 3894-1100
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: A OBRIGAÇÃO DO CONTRATADO DE MANTER, DURANTE TODA A EXECUÇÃO DO CONTRATO, EM COMPATIBILIDADE COM AS OBRIGAÇÕES POR ELE ASSUMIDAS, TODAS AS CONDIÇÕES EXIGIDAS PARA A HABILITAÇÃO NA LICITAÇÃO (art. 92, XVI)

1. O LOCADOR fica obrigado a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas pelo processo de Inexigibilidade e neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: A OBRIGAÇÃO DE O LOCADOR CUMPRIR AS EXIGÊNCIAS DE RESERVA DE CARGOS PREVISTA EM LEI, BEM COMO EM OUTRAS NORMAS ESPECÍFICAS, PARA PESSOA COM DEFICIÊNCIA, PARA REABILITADO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL E PARA APRENDIZ (art. 92, XVII)

1. O LOCADOR, por se tratar de locação de imóvel rural, fica desde já dispensado a cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da previdência social e para aprendiz.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: O MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO, OBSERVADOS OS REQUISITOS DEFINIDOS EM REGULAMENTO (art. 92, XVIII)

1. O Município reserva-se o direito de fiscalizar o fornecimento/execução do serviço através do Setor de Controle Interno designado para este fim (fiscal de contrato).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: OS CASOS DE EXTINÇÃO (art. 92, XIX)

Constituirão motivos para extinção do contrato de locação, devendo ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes situações (art. 137, *caput* da Lei nº 14.133/2021):

Não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editalícias ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;

Desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: (31) 3894-1100
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

Caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;

Atraso na liberação das áreas sujeitas a desapropriação, a desocupação ou a servidão administrativa, ou impossibilidade de liberação dessas áreas;

Razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão;

Não cumprimento das obrigações relativas à reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz.

As hipóteses de extinção a que se referem as letras “b”, “c” e “d” do item anterior observarão as seguintes disposições (art. 137, § 3º da Lei nº 14.133/2021):

Não serão admitidas em caso de calamidade pública, de grave perturbação da ordem interna ou de guerra, bem como quando decorrerem de ato ou fato que o CONTRATADO tenha praticado, do qual tenha participado ou para o qual tenha contribuído;

Assegurarão ao CONTRATADO o direito de optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas até a normalização da situação, admitido o restabelecimento do equilíbrio econômico financeiro do contrato, na forma da alínea “d” do inciso II do *caput* do art. 124 da Lei nº 14.133/2021.

O CONTRATADO terá direito à extinção do contrato nas seguintes hipóteses (art. 137, § 2º da Lei nº 14.133/2021):

Supressão, por parte da Administração, de obras, serviços ou compras que acarrete modificação do valor inicial do contrato além do limite permitido no art. 125 da Lei nº 14.133/2021;

Suspensão de execução do contrato, por ordem escrita da Administração, por prazo superior a 3 (três) meses;

Repetidas suspensões que totalizem 90 (noventa) dias úteis, independentemente do pagamento obrigatório de indenização pelas sucessivas e contratualmente imprevistas desmobilizações e mobilizações e outras previstas;

Não liberação pela Administração, nos prazos contratuais, de área, local ou objeto, para execução de obra, serviço ou fornecimento, e de fontes de materiais naturais especificadas no projeto, inclusive devido a atraso ou descumprimento das



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: (31) 3894-1100
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

obrigações atribuídas pelo contrato à Administração relacionadas a desapropriação, a desocupação de áreas públicas ou a licenciamento ambiental.

A extinção do contrato poderá ser (art. 138 da Lei nº 14.133/2021):

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

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

Determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual serão precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, o LOCADOR será ressarcido pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido e terá direito a:

Devolução da garantia;

Pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção;

Pagamento do custo da desmobilização.

A extinção determinada por ato unilateral da Administração poderá acarretar, sem prejuízo das sanções previstas na Lei nº 14.133/2021, as seguintes consequências (art. 139 da Lei nº 14.133/2021):

Assunção imediata do objeto do contrato, no estado e local em que se encontrar, por ato próprio da Administração;

Ocupação e utilização do local, das instalações, dos equipamentos, do material e do pessoal empregados na execução do contrato e necessários à sua continuidade;

Execução da garantia contratual para:

Ressarcimento da Administração Pública por prejuízos decorrentes da não execução;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: (31) 3894-1100
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

Pagamento de verbas trabalhistas, fundiárias e previdenciárias, quando cabível;

Pagamento das multas devidas à Administração Pública;

Exigência da assunção da execução e da conclusão do objeto do contrato pela seguradora, quando cabível;

d) Retenção dos créditos decorrentes do contrato até o limite dos prejuízos causados à Administração Pública e das multas aplicadas.

A aplicação das medidas previstas nas letras “a” e “b” do item anterior ficará a critério da Administração, que poderá dar continuidade à obra ou ao serviço por execução direta ou indireta.

Na hipótese da letra “b”, o ato deverá ser precedido de autorização expressa do secretário municipal competente.

Os emitentes das garantias previstas no art. 96 da Lei nº 14.133/2021 serão notificados pelo CONTRATANTE quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais (art. 136, § 4º da Lei nº 14.133/2021).

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: FORO (art. 92, § 1º)

1. É declarado competente o foro da Comarca de Ervália para dirimir qualquer questão contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: PUBLICAÇÃO

Este contrato será publicado no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da assinatura das partes (art. 94, II da Lei nº 14.133/2021).

Para fins de garantir a ampla publicidade, este contrato e/ou seu extrato será divulgado:

- I. Página do Município de Araponga-MG (<http://www.araponga.mg.gov.br/>);
- II. Diário Oficial dos Municípios – AMM (art. 176, p. ú., I da Lei nº 14.133/2021) - Plataforma <https://portalamm.com/>.

Araponga/MG, 10 de abril de 2024.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: (31) 3894-1100
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

Honi Martins dos Santos
CPF: 116.434.636-91
LOCADOR

Prefeitura Municipal de Araponga
CNPJ: 18.132.167/0001-71
LOCATÁRIO

Testemunha:

1) Nome _____

CPF: _____

2) Nome _____

CPF: _____