



## TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

### 1- DO OBJETO

**1.1-** Locação de imóvel tipo residencial, localizado no município, destinado ao funcionamento e atendimento das atividades da Secretaria Municipal de Saúde, visando acomodar serviços administrativos e/ou operacionais da saúde pública, garantindo espaço adequado para o desenvolvimento das ações e atendimento à população.

### 2- JUSTIFICATIVA

**2.1-** Justificativa da necessidade da contratação:

A presente justificativa tem por finalidade fundamentar a necessidade de locação de imóvel destinado ao funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Saúde do Município.

**2.2-** A contratação encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha.

Considerando a necessidade de garantir espaço físico adequado para o funcionamento das atividades administrativas e operacionais vinculadas à Secretaria Municipal de Saúde, faz-se necessária a locação de imóvel que possua estrutura compatível com as demandas da referida secretaria, possibilitando melhores condições de trabalho aos servidores e maior eficiência no atendimento à população.

Ressalta-se que, no momento, o Município não dispõe de imóvel público próprio com estrutura adequada e suficiente para acomodar as atividades desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Saúde, circunstância que justifica a necessidade de locação de imóvel pertencente a terceiros.

Além disso, as características específicas do imóvel pretendido, tais como localização, dimensão, estrutura física e adequação ao uso pretendido, mostram-se compatíveis com as necessidades da Administração Pública, atendendo aos requisitos indispensáveis para o pleno desenvolvimento das atividades da Secretaria Municipal de Saúde.

A disponibilização de espaço apropriado contribuirá significativamente para a organização dos serviços, melhoria do fluxo de atendimento e maior eficiência na execução das ações de saúde pública, assegurando à população acesso adequado e contínuo aos serviços prestados.

Diante do exposto, resta devidamente justificada a locação do referido imóvel, por meio de procedimento de inexigibilidade de licitação, em observância aos princípios da legalidade, eficiência e interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021.

### 3- FUNDAMENTO LEGAL

**3.1-** Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

#### 4- DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QNT	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel tipo residencial, localizado no município, destinado ao funcionamento e atendimento das atividades da Secretaria Municipal de Saúde, visando acomodar serviços administrativos e/ou operacionais da saúde pública.	Mês	12	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00

#### 5- DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

5.1- De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, pela Administração Municipal, sendo fixado em R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, conforme documento anexado aos autos.

#### 6- VIGÊNCIA DO CONTRATO

6.1- O Futuro contrato terá vigência de 12 meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo. A gestão do contrato ficará a cargo desta Secretaria Municipal de Saúde, através de sua gestora.

#### 7- DAS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

7.1- O início da locação do imóvel se dará somente após a assinatura do contrato.

7.2- Caso haja necessidade de adequações simples no imóvel, de forma a adequá-lo para as finalidades da Secretaria, que não se constituam como modificações estruturais no imóvel, essas serão de responsabilidade da Secretaria.

7.3- As despesas decorrentes de IPTU e outras taxas municipais ficarão isentas enquanto o imóvel estiver locado para a Prefeitura Municipal de Arinos/MG.

7.4- As demais obrigações, tais como consumo de energia elétrica e água, deverão ser pagas pela Contratante Locatária diretamente às entidades competentes.

#### 8- DO PAGAMENTO E REAJUSTE

8.1- O aluguel mensal deve ser pago até o dia 15 do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelos



LOCADORES e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

**8.1.1-** O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGPM-, (Índice Geral de Preços- Mercado), após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

## **9- DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**9.1-** Oportuno registrar que as despesas decorrentes da locação ocorrerão na seguinte dotação orçamentária:

**02.07.01.10.122.0013.2064 - 3.3.90.39.00 - Ficha: 233 - Fonte: 1.500.000.1002**

## **10- OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

### **I-Da Locatária:**

- a)** Proceder com o pagamento nas formas e prazos estabelecidos;
- b)** 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;
- c)** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d)** 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;
- e)** Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f)** 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 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- g)** Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;
- h)** Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- i)** Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e água;
- j)** Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- k)** As despesas decorrentes de IPTU e outras taxas municipais ficarão isentas enquanto o imóvel estiver locado para a Prefeitura Municipal;
- l)** As demais obrigações, tais como consumo de energia elétrica e água, deverão ser pagas pela contratante Locatária diretamente às entidades competentes;



- m) Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- n) Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

## **II- Do Locador:**

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;
- b) Responsabilizar-se pelos encargos, previdenciários, fiscais e comerciais, resultantes da execução do contrato. A inadimplência da Contratada, referente a esses encargos, não transfere à Contratante a responsabilidade por seu pagamento
- c) No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o MUNICÍPIO tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial;
- d) Permitir, a qualquer tempo, a retirada do imóvel dos equipamentos e desfazimento das instalações, tais como balcões, guichês, divisórias etc;

## **11- FISCALIZAÇÃO**

**11.1-** A fiscalização será exercida pela Secretaria Municipal de Saúde, e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

**11.2-** A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

**11.3-** Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela locadora.

## **12- DOCUMENTOS QUE INTEGRAM ESTE TERMO DE REFERÊNCIA**

**12.1-** Integram o presente Termo de Referência, os seguintes anexos:

- a) Laudo de Avaliação;
- b) Documentos para a Habilitação;
- c) Documentos do imóvel.

Arinos 02 de março de 2026.

**André Pires Valadares Carneiro**  
**Secretário Municipal de Saúde**



## MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

**CONTRATO DE LOCAÇÃO N°--/2025, QUE  
ENTRE SI CELEBRAM A PREFEITURA  
MUNICIPAL DE ARINOS- MG,  
E .....**

Pôr este instrumento de **CONTRATO**, de um lado a **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARINOS-MG**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.125.120/0001-80, com endereço a Rua Francisco Pereira, 2.231, Centro, Arinos /MG, neste ato representado por seu Prefeito o Senhor, **MARCÍLIO ALISSON FONSECA DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, inscrito no CPF/MF sob o nº 012.470.116-74, RG nº MG-13.292.188 SSP/MG, residente e domiciliado nesta cidade de Arinos-MG, neste ato denominado, de ora em diante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e de outro lado \_\_\_\_\_ (qualificação), neste ato representado por \_\_\_\_\_ (qualificar) inscrito no CPF sob o nº \_\_\_\_\_, de ora em diante denominado simplesmente **LOCADOR**, constante do Processo Licitatório de Inexigibilidade de Licitação nº -----/2025, sujeitando-se o **Locatário** e a **Locadora** às normas disciplinares na Lei 14.133, de 1º de Abril de 2021 e alterações posteriores, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA - Fundamento**

Este contrato decorre do Processo nº -----, 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 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### **CLÁUSULA SEGUNDA - Do Objeto e finalidade**

**1.1-** Constitui objeto do presente Contrato a locação do imóvel situado a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, de propriedade da **LOCADOR**, para o fim único e exclusivo de instalação funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Saúde.

**1.1.1-** O imóvel locado é entregue em moderadas condições de uso, obrigando-se doravante a **LOCATÁRIA** a mantê-lo sempre limpo e bem cuidado na vigência da locação, tanto interna quanto externamente, correndo por sua conta e risco os pequenos reparos tendentes à sua conservação, exceto os desgastes pelas intempéries do tempo, sem prejuízo do valor estabelecido na Cláusula segunda deste Contrato.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - Dos Preços e Forma de Pagamento**

**3.1-** O Locatário pagará ao Locador, o valor mensal de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_). Estimando se o presente contrato no valor global de R\$----- (xxxxxxx) \_



**4.1.1-** O pagamento será realizado mensalmente, até o 15 (quinze) do mês seguinte, diretamente à LOCADORA, mediante depósito em sua conta corrente bancária, ou ao procurador legal e regularmente constituído.

#### **CLÁUSULA QUARTA – Do Reajuste**

**4.1-** Por força da Lei Federal nº 10.192/2001, os preços poderão ser reajustados após a vigência contratual de 12 (doze) meses, salvo autorização de aumento concedido pelo Governo Federal.

**4.2-** Decorrido o prazo acima estipulado, os preços serão corrigidos monetariamente pelo IGPM, (Índice Geral de Preços- Mercado) ou outro índice que venha a substituí-lo por força de determinação governamental.

**4.3-** A aplicação do índice dar-se-á de acordo com a variação ocorrida entre o mês da assinatura do contrato e do 12º mês de execução do contrato, passando a vigorar o novo preço a partir do 13º mês.

#### **CLÁUSULA QUINTA - Da Dotação Orçamentária**

**5.1-** As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da dotação orçamentária nº -----

#### **CLÁUSULA SEXTA - Da Vigência**

**6.1-** O prazo do presente Contrato será de **XXXX meses**, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.

**6.2-** O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

**6.3-** A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

**6.4-** Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR 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.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - Da Construção e Benfeitorias**

**7.1-** Somente poderá a LOCATÁRIA realizar benfeitorias, modificações e adaptações que modifiquem ou alterem a estrutura e aspecto do imóvel locado mediante prévia e expressa autorização da LOCADORA, as quais ficarão a ele definitivamente incorporadas, sem que assista a está direito de pleitear indenização ou retenção.

**Parágrafo único** - Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a LOCATÁRIA poderá montar no imóvel locado divisórias e infraestrutura necessária à instalação e funcionamento das atividades objeto desta locação, estas passíveis de remoção quando do término do prazo deste Contrato ou de sua rescisão a qualquer título.

## **CLÁUSULA OITAVA - Das Obrigações das Partes**

### **I- Da Locatária:**

- a)** Proceder com o pagamento nas formas e prazos estabelecidos;
- b)** 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;
- c)** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d)** 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;
- e)** Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f)** 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 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991 ;
- g)** Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- h)** Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- i)** Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e água;
- j)** Permitir. a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- k)** As despesas decorrentes de IPTU e outras taxas municipais ficarão isentas enquanto o imóvel estiver locado para a Prefeitura Municipal.
- l)** As demais obrigações, tais como consumo de energia elétrica e água, deverão ser pagas pela contratante Locatária diretamente às entidades competentes.
- m)** Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- n)** Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

### **II- Do Locador:**

- a)** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;
- b)** Responsabilizar-se pelos encargos, previdenciários, fiscais e comerciais, resultantes da execução do contrato. A inadimplência da Contratada, referente a esses encargos, não transfere à Contratante a responsabilidade por seu pagamento



c) No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o MUNICÍPIO tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial;

d) Permitir, a qualquer tempo, a retirada do imóvel dos equipamentos e desfazimento das instalações, tais como balcões, guichês, divisórias etc.

## **CLÁUSULA NONA - Das Rescisão**

**9.1-** O Contrato poderá ser rescindido:

I - A inexecução, total ou parcial, deste contrato ensejará a sua rescisão, com as consequências contratuais previstas na Lei Federal nº 14.133/2021;

II - O contratante poderá rescindir administrativamente o respectivo Contrato, nas hipóteses previstas no art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, com as consequências elencadas no art. 139, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei.

## **CLÁUSULA DÉCIMA - Das Penalidades**

**10.1-** Por qualquer infração às cláusulas deste contrato, na forma do Artigo 155, 156 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, a CONTRATADA ficará sujeito às seguintes penalidades:

I- Advertência;

II- Multa, correspondente a 30% (trinta por cento) do valor total do contrato, em caso de rescisão do contrato nos casos do Artigo 155, incisos I, II, III, da Lei N. 14.133/2021;

III- Multa, a ser fixada pela respectiva autoridade, nos demais casos previstos no Artigo 155 da Lei N. 14.133/2021;

IV- Impedimento de licitar e contratar;

V- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

**Parágrafo Único** - Na aplicação das penalidades previstas nesta cláusula, a autoridade analisará a gravidade da infração.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Do Foro**

**12.1-** É eleito o Foro da Comarca de Arinos/MG, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir os litígios que decorrerem da interpretação deste contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei Federal nº 14.133/2021.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato em 2 (duas) vias, de igual teor e valia, na presença das testemunhas abaixo nomeadas.

**Arinos, \_\_\_ de \_\_\_\_ de 2026.**



**Prefeitura Municipal de -----**  
**-----Prefeito Municipal**  
**LOCATARIO**

-----  
**LOCADOR**

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Nome: Nome:  
RG: RG: