

**TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 085/2025
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 029/2025**

1- DO OBJETO

1.1- Locação de imóvel urbano destinado exclusivamente ao armazenamento e guarda de documentos físicos pertencentes aos setores da Administração Pública Municipal, garantindo espaço adequado, seguro, seco, ventilado e de fácil acesso para organização, consulta e preservação do acervo documental da Prefeitura, conforme especificações técnicas e exigências legais aplicáveis.

2- JUSTIFICATIVA

2.1- A locação tem por finalidade suprir a necessidade da Administração Municipal quanto ao armazenamento adequado de documentos físicos produzidos e recebidos pelos diversos setores da Prefeitura, os quais devem ser preservados conforme prazos legais e administrativos.

2.1.1- Atualmente, os espaços disponíveis nos órgãos públicos estão sobrecarregados ou inadequados para essa finalidade, o que compromete a organização, a integridade e a preservação dos arquivos, além de dificultar o acesso e a consulta quando necessário.

2.1.2- A locação de um imóvel exclusivo para essa finalidade garantirá melhores condições de conservação, segurança patrimonial, organização documental e atendimento às normas de gestão documental e arquivística previstas pela legislação vigente.

2.1.3- A ausência de um imóvel próprio que atenda a essas demandas torna imprescindível a locação deste espaço, garantindo a continuidade e ampliação dos serviços socioassistenciais ofertados no município.

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	Descrição	Und	Qnt	V. Mensal
01	Locação de imóvel urbano destinado exclusivamente ao armazenamento de documentos físicos, com área mínima compatível à demanda da administração pública municipal, dotado de condições adequadas de ventilação, segurança, acesso e proteção contra umidade. O imóvel deverá estar regularizado, com infraestrutura mínima para armazenamento e organização de acervo.	Mês	12	R\$ 1.700,00

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\$ 1.700,00 (um mil e setecentos 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 Administração, através de seu gestor.

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:

02.03.01.04.122.0003.2022 3.3.90.36.00- Ficha: 113

10- OBRIGAÇÕES DAS PARTES

I- Do Locatário:

- 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 Administração, 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 03 de junho de 2025.

Daniel Ribeiro Santana
Secretário Municipal de Administração

MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

**CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº ----/2025, QUE
ENTRE SI CELEBRAM A PREFEITURA
MUNICIPAL DE ARINOS/MG, E ELMA SANTANA
VALADARES CABRAL.**

Pôr este instrumento de **CONTRATO**, de um lado **APREFEITURA MUNICIPAL DE ARINOS-MG**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 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 **Elma Santana Valadares Cabral**, inscrita no CPF sob o nº 492.905.846-53, de ora em diante denominado simplesmente **LOCADOR**, constante do Processo Licitatório de Inexigibilidade de Licitação nº 029/2025, 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 085/2025, 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 de imóvel urbano situado a Rua Francisco Pereira, Nº 2.180, Centro, Arinos- MG, destinado exclusivamente ao armazenamento e guarda de documentos físicos pertencentes aos setores da Administração Pública Municipal.

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\$ 1.700,00 (Um mil e setecentos reais). Estimando-se o presente contrato no valor global de R\$ 20.400,00 (vinte mil e quatrocentos reais).

3.1.1. 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 Orçamentaria

5.1- As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da dotação orçamentária nº 02.03.01.04.122.0003.2022 3.3.90.36.00.

CLÁUSULA SEXTA - Da Vigência

6.1 O prazo do presente Contrato será de 12 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

CLAUSULA DÉCIMA - Das Penalidades

10.1- Por qualquer infração às cláusulas deste contrato, na forma do Artigo 155, 156 e seguintes da Lei nº.2 14.133/2021, a CONTRATADA ficará sujeito às seguintes penalidades:

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-----

**Prefeitura Municipal de Arinos-MG
Marcilio Alisson Fonseca de Almeida
Prefeito Municipal**

LOCATARIO

Elma Santana Valadares Cabral
CPF sob o nº 492.905.846-53
LOCADOR

TESTEMUNHAS:



Nome: / Nome:
RG: RG: