

**TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 003/2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 003/2026**

1- DO OBJETO

1.1 Locação de um imóvel residencial, tipo casa, destinado ao alojamento do marinhoiro operador da balsa do Rio Piratinga da comunidade de Piratinga, visando garantir condições adequadas de moradia para o desempenho das atividades vinculadas à operação do marinhoiro, conforme as necessidades do serviço público.

2- JUSTIFICATIVA

2.1- A presente contratação tem por objeto a **locação de imóvel destinado ao alojamento do marinhoiro operador da balsa que realiza a travessia do Rio Piratinga**, serviço essencial para a garantia da mobilidade da população, do escoamento de bens e da continuidade das atividades econômicas e administrativas da região.

A necessidade de disponibilização de alojamento decorre do fato de que o operador da balsa deve permanecer **em regime de prontidão e permanência próxima ao local de operação**, a fim de assegurar a regularidade, a segurança e a continuidade do serviço público, especialmente em períodos noturnos, finais de semana, feriados e situações emergenciais, como cheias do rio ou aumento do fluxo de travessias.

Ressalta-se que o Município **não dispõe de imóvel próprio** nas imediações do ponto de travessia que atenda às condições mínimas de habitabilidade, segurança e localização necessárias para o adequado desempenho das funções do marinhoiro operador, o que inviabiliza a utilização de bens públicos para essa finalidade.

Dessa forma, a locação de imóvel mostra-se a **alternativa mais eficiente, econômica e adequada ao interesse público**, atendendo aos princípios da **eficiência, continuidade do serviço público, economicidade e interesse público**, previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

A contratação encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que se trata de **locação de imóvel cujas características de localização e instalação são determinantes para o atendimento da necessidade administrativa**, sendo indispensável que o imóvel esteja situado em área próxima ao ponto de operação da balsa no Rio Piratinga.

Diante do exposto, resta devidamente caracterizada a **necessidade administrativa da contratação**, bem como sua compatibilidade com a legislação vigente, sendo a locação do imóvel, medida indispensável para assegurar a adequada prestação do serviço público de travessia fluvial.

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	R\$ MENSAL	VALOR TOTAL
01	Locação de um imóvel residencial, tipo casa, destinado ao alojamento do marinheiro operador da balsa do Rio Piratinga da comunidade de Piratinga, visando garantir condições adequadas de moradia para o desempenho das atividades vinculadas à operação do marinheiro, conforme as necessidades do serviço público.	Mês	12	R\$ 1.000,00	R\$ 12.000,00

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\$ 1.000,00 (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 Desenvolvimento Social, 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:

2.0003.2055 - 3.3.90.36.00 - Ficha- 00180

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 Obras, 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 13 de janeiro de 2026.

Vimerson Santana
Secretário Municipal de Obras

MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

**CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº--/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.XXX-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 003/2026, 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 003/2026, 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 nº 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 Estrada coordenada UTM 373440 - 8281479, de propriedade da **LOCADORA**, para o fim único e exclusivo de instalação do alojamento do marinheiro operador da balsa do Rio Piratinga da comunidade de Piratinga, visando garantir condições adequadas de moradia para o desempenho das atividades vinculadas à operação do marinheiro, conforme as necessidades do serviço público.

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\$ 1.000,00 (Mil reais), estimando o presente contrato no valor global de R\$12.000,00 (doze mil reais).

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 2.0003.2055 -3.3.90.36.00 - Ficha- 00180.

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 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-----

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

**-----
LOCADOR**

TESTEMUNHAS:

Nome:	Nome:
RG:	RG: