



LAUDO DE AVALIAÇÃO COMISSÃO ESPECIAL PARA FINS DE LOCAÇÃO

(Nos termos do § 5º do Art. 74 da Lei 14.133/2021)

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço: Avenida Sinhá Moreira, nº. 210, bairro Centro em Santa Rita do Sapucaí.

Área Construída: 225 m²

Proprietário: **ROBINSON GAUDINO CAPUTO**, brasileiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade nº 1.159.344 expedida pela SSPMG, inscrito no CPF/MF sob o nº 213.817.636-34, filho de Benedicto Caputo e Benedita Margarida Gaudino Caputo, nascido em 05/02/1952, natural da cidade de Santa Rita do Sapucaí MG, residente e domiciliado na Avenida Sinhá Moreira, nº 250, ap. 1103, Centro, cidade de Santa Rita do Sapucaí MG

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Características: Sala em dois pisos com paredes de alvenaria, rebocadas, com aplicação de tinta látex, piso cerâmico em todo seu interior. O primeiro piso sendo uma sala de recepção com pé direito duplo, com portas de vidro temperado direta para a calçada, um depósito de material de limpeza (DML). O segundo piso com parte tipo mezanino, sendo um salão amplo, lavabo com revestimento cerâmico nas paredes, e cozinha pequena com paredes parcialmente revestida de cerâmica. A escada que leva ao segundo piso com guarda corpo e corrimão. Piso revestido em cerâmica em todo interior. Vitrôs e janelas de vidro temperado possibilitando boa ventilação e iluminação naturais.

JÁ INCLUSOS NO OBJETO DA LOCAÇÃO: Mesas, estações de trabalho, arquivos e cadeiras, sendo:

- 01 mesa de reunião 2m x 1m;
- 03 mesas em L com baía 2,40m x 0,60;
- 03 mesas em L 2,80m x 0,60m;
- 01 arquivo vertical de 04 gavetas 0,50m x 0,45m x 1,60m;
- 01 arquivo horizontal de 03 gavetas e 02 portas 1,30m x 0,47m x 0,74m;
- 01 mesa redonda 1,20m;
- 14 cadeiras giratórias;
- Rede de dados interna cabeada;
- Energia trifásica.





3. CONDIÇÕES GERAIS DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se em estado regular de conservação, SEM A NECESSIDADE atual de reparos em boa conservação, sem desgastes em sua estrutura interna, sem infiltrações, apenas sendo necessário a construção de um banheiro na parte inferior que será realizado pelo proprietário para utilização dos cidadãos que serão atendidos no CAC – Centro de Apoio ao Cidadão.

4. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação destina-se à locação do imóvel pela Câmara Municipal de Santa Rita do Sapucaí/MG, para fins de instalação e de funcionamento do Departamento Contábil e Administrativo da Câmara Municipal e do Centro de Apoio ao Cidadão.

5. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO E COMPATIBILIDADE DE VALOR DE MERCADO

Conforme determina a legislação vigente, foi realizada uma pesquisa de mercado com imóveis de características semelhantes na região, considerando fatores como localização, estrutura e finalidades similares. O valor do aluguel estimado foi calculado com base nas seguintes referências:

- a. Comparação com imóveis de mesmo padrão na cidade
- b. Média de preços de mercado conforme avaliação imobiliária local inclusive em anexo realizado pelo corretor – Eduardo Henrique Capistrano Cunha Junior – CRECI nº. 38809F.
- c. Ajustes considerando a finalidade pública do uso do imóvel

O valor estimado da locação mensal do imóvel é de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), considerando o estado de conservação e a necessidade de eventuais adequações estruturais para atender às necessidades da Câmara Municipal e todos os objetos que serão mantidos na locação e permitidos o uso pelos servidores da Câmara Municipal de Santa Rita do Sapucaí/MG.

Handwritten signatures and initials.





**FOTOS DO IMÓVEL UTILIZOU-SE OS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO CORRETOR,
ALÉM DE VISITA FÍSICA DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO AO IMÓVEL.**

6. CONCLUSÃO

Diante das características do imóvel, sua adequação ao objetivo da Câmara Municipal de Santa Rita do Sapucaí e a compatibilidade do valor de locação com os preços praticados no mercado, o presente laudo recomenda a locação do imóvel por inexigibilidade de licitação, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, artigo 74, inciso V.

7. COMISSÃO AVALIADORA

A avaliação foi realizada pela comissão constituída pelos seguintes servidores públicos municipais (Portaria nº. 09/2025 – 27 de Janeiro de 2025):

1. Eduarda Rogéria Silva Nepomuceno;
2. Ricardo Gomes Cruz;
3. Leonardo Rezeck Moreira.

Santa Rita do Sapucaí, 19 de fevereiro de 2025.


Eduarda Rogéria Silva Nepomuceno
Membro Comissão Avaliação


Ricardo Gomes Cruz
Membro Comissão Avaliação


Leonardo Rezeck Moreira
Membro Comissão Avaliação





DOCUMENTO FORMULAÇÃO DE DEMANDA:

Órgão: CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ – MINAS GERAIS.	
Setor requisitante (Unidade/Setor/Departamento): Gabinete da Presidência	
Responsável pela demanda: Leonardo Rezeck Moreira	Matricula: 039
E-mail: compras@camarasrs.mg.gov.br	Telefone: (35) 3471-1004
1. Justificativa da necessidade da contratação A inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento dos Departamentos Contábil e Administrativo da Câmara Municipal de Santa Rita do Sapucaí e do Centro de Apoio ao Cidadão -CAC e encontra respaldo legal no artigo 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a dispensa de licitação quando as características de instalação e localização do imóvel condicionam a escolha, desde que o preço esteja compatível com o valor de mercado, conforme avaliação prévia. Nesse sentido, a inviabilidade de competição se justifica pela necessidade de um imóvel que atenda a requisitos específicos, como localização estratégica para facilitar o acesso da população, infraestrutura compatível com as exigências sanitárias e regulatórias aplicáveis ao serviço e a inexistência de alternativas viáveis que preencham as condições adequadas para a prestação do serviço público em questão.	
2 – Descrição do Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL (SALA COMERCIAL - 225 M²) PARA SEDIAR OS DEPARTAMENTOS CONTÁBIL E ADMINISTRATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL E DO CAC - CENTRO DE APOIO AO CIDADÃO "ANTÔNIO DE CAMPOS – ALELUIA", SITUADO NA AVENIDA SINHÁ MOREIRA NÚMERO 210 NO CENTRO DA CIDADE DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ – MG.	

5





3. Quantidade:

ITEM/LOT E	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE E/SERVIÇO
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL (SALA COMERCIAL - 225 M²) PARA SEDIAR OS DEPARTAMENTOS CONTÁBIL E ADMINISTRATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL E DO CAC - CENTRO DE APOIO AO CIDADÃO "ANTÔNIO DE CAMPOS – ALELUIA", SITUADO NA AVENIDA SINHÁ MOREIRA NÚMERO 210 NO CENTRO DA CIDADE DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ – MG	Locação	12 meses

4. Estimativa valor da contratação:

Foi realizada avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos pela Comissão de Avaliação designado pelo Presidente da Câmara Municipal de Santa Rita do Sapucaí, e ainda Laudo de Avaliação realizado por Corretor de Imóveis com experiência no mercado imobiliário de Santa Rita do Sapucaí, devidamente credenciado no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
O valor estimado para a contratação é R\$ 72.000,00 sessenta mil reais anual, estimando-se o valor do contrato de locação mensal em R\$ 6.000,00 seis mil reais.

5. Data prevista para contratação:

A contratação está prevista para início em Março de 2025 à Março de 2026, com eventuais e posteriores prorrogações em caso de necessidade e viabilidade constatada pela Câmara Municipal de Santa Rita do Sapucaí/MG.

6. Disponibilidade orçamentaria:

As despesas destinadas ao pagamento do objeto licitado estão previstas nas seguintes dotações orçamentárias no exercício de 2025:
Ficha Orçamentária: 3.3.90.36.00 – Ficha 16

7. Indicação do(s) integrante(s) da equipe de planejamento da contratação:

Eduarda Rogéria Silva Nepomuceno – Departamento Administrativo Câmara Municipal





8. Prioridade da contratação

A contratação possui o seguinte grau de prioridade:

- Alta;
- Média; ou
- Baixa.

A prioridade de contratação foi definida como alta, visto a necessidade imperativa da Câmara Municipal de Santa Rita do Sapucaí ter um local adequado e organizado para atendimento da população referente as centenas de serviços disponibilizados pelo CAC – Centro de Apoio ao Cidadão, e principalmente melhorar as condições de trabalho dos servidores da Câmara Municipal com um espaço mais amplo e adequado visando a eficiência e qualidade dos serviços prestados dentro das rotinas administrativas e a própria população.

Santa Rita do Sapucaí, 19 de fevereiro de 2025.

Leonardo Rezek Moreira
Assessor de Relações Institucionais





ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – ART. 74, INCISO V, DA LEI 14.133/2021.

INTRODUÇÃO

Este estudo técnico preliminar tem por objetivo embasar a contratação da locação de um imóvel comercial localizado na Avenida Sinhá Moreira, nº 210, no centro da cidade de Santa Rita do Sapucaí - MG, para sediar os Departamentos Contábil e Administrativo da Câmara Municipal e o Centro de Apoio ao Cidadão (CAC) "Antônio de Campos - Aleluia". A elaboração deste estudo está em conformidade com o artigo 18 da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a necessidade de um estudo técnico preliminar para subsidiar as contratações públicas.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

- 1.1- Considerando a limitação física do prédio sede da Câmara Municipal e o aumento das demandas administrativas, faz necessário a ampliação das instalações a fim de comportar os setores de Contabilidade e Compras, assim como o Centro de Apoio ao Cidadão e suas expansões.
- 1.2- Assim sendo, a Comissão de Avaliação realizou uma ampla pesquisa no mercado imobiliário para levantamento de imóveis disponíveis que atendessem as necessidades da Contratada. Dentre todos os imóveis visitados, nas proximidades da Câmara, o único que comportaria as necessidades foi uma sala comercial de 225 m², localizada na Avenida Sinhá Moreira, nº 210, no centro da cidade de Santa Rita do Sapucaí – MG.
- 1.3- Sob a perspectiva do interesse público, nos moldes da INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022, tratando-se dos modelos de locação, temos que a contratação ora pretendida se dá como:
 1. 1.3.1- Locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

- 2.1- A locação do imóvel está prevista no Plano Anual de Contratações 2025 - (PAC) conforme determina o inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 3.1- A locação do imóvel será realizada de forma continuada com contratação realizada por **inexigibilidade de licitação**, haja vista, serem as características da instalação e sua localização essencial ao desenvolvimento das atividades finalísticas. Tal premissa tem como base o Art. 74, V, §5ª, da Lei nº 14.133/21;





- 3.2- O imóvel a ser locado está em bom estado de conservação, atendendo, desta forma, a todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda, tais quais: localização, estado de conservação, segurança, cumprimento da legislação de combate e prevenção de incêndios, atendimento as normas de acessibilidade - disposições da NBR 9050, etc.
- 3.3- Não serão necessárias adaptações de natureza estruturais, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes ao órgão a ser instalado.
- 3.4- O prazo de duração da contratação se dará por 12 (meses) meses, sendo permitida a renovação contratual por até 120 meses, o que demonstra a vantajosidade para a administração.
- 3.5- O imóvel a ser locado, conforme características especificadas alhures, é o ideal para o atendimento às necessidades desta Administração, razão pela qual se faz necessária a contratação pretendida.

4. ESTIMATIVA DE PREÇO

- 4.1- Conforme Parecer prévio da Comissão de Avaliação da Câmara Municipal de Santa Rita do Sapucaí e p Laudo de Avaliação de Corretor Imobiliário, devidamente reconhecido na cidade, credenciado pelo CRECI e o estudo realizado pela Comissão de Avaliação desta Casa, o imóvel pretendido supre a necessidade pontuada acima, devido ao bom estado de conservação e por não haverem custos de adaptações e a amortização dos investimentos, sendo essa a melhor escolha para a administração, conforme especificação do laudo emitido pela comissão.
- 4.2- A contratação leva em consideração as necessidades do órgão destinatário da contratação, visto o número de servidores e quantidade de atendimentos públicos realizados diariamente, elementos estes levados em consideração para basear o tamanho do imóvel locado, seu repartimento e demais considerações inerentes a escolha da contratação desejada.
- 4.3- A área útil do imóvel (atualmente ocupado ou a ser ocupado), identificadas as seguintes áreas:

I – Trata-se de uma Sala Comercial de 225 m², localizada na Avenida Sinhá Moreira número 210 no centro da cidade de Santa Rita do Sapucaí – MG, CEP: 37536-016, Sala em dois pisos com paredes de alvenaria, rebocadas, com aplicação de tinta látex, piso cerâmico em todo seu interior. O primeiro piso sendo uma sala de recepção com pé direito duplo, com portas de vidro temperado direta para a calçada, um depósito de material de limpeza (DML) e banheiro. O segundo piso com parte tipo mezanino, sendo um salão amplo, lavabo com revestimento cerâmico nas paredes, e cozinha pequena com paredes parcialmente revestida de cerâmica. A escada que leva ao segundo piso com guarda corpo e corrimão. Piso revestido em cerâmica

6





em todo interior. Vitrôs e janelas de vidro temperado possibilitando boa ventilação e iluminação naturais.

II- Equipado com mesas, estações de trabalho, arquivos e cadeiras, sendo: • 01 mesa de reunião 2m x 1m; • 03 mesas em L com baia 2,40m x 0,60; • 03 mesas em L 2,80m x 0,60m; • 01 arquivo vertical de 04 gavetas 0,50m x 0,45m x 1,60m; • 01 arquivo horizontal de 03 gavetas e 02 portas 1,30m x 0,47m x 0,74m; • 01 mesa redonda 1,20m; • 14 cadeiras giratórias; • Rede de dados interna cabeada; • Energia trifásica; • Rede de dados interna cabeada.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E COMPROVAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM AO OBJETO

- 5.1- Considerando o tamanho do município licitante, sua população, seu mercado local, a quantidade de imóveis disponíveis e a taxa de administração cobrada pelas imobiliárias, a melhor forma de contratação se dá pela negociação direta com o proprietário do imóvel. Também foi considerado o local do imóvel em razão das atividades a serem desempenhadas, seu tamanho e repartição.
- 5.2- Importa-se salientar que a sede do Poder Legislativo Municipal não possui capacidades físicas para atender o crescente fluxo de atendimento realizado diariamente pelo Centro de Apoio ao Cidadão e da necessidade de aumento da equipe administrativa, assim sendo, a nova estrutura administrativa necessita de instalações amplas, que comporte todos os setores e atividades finalísticas.
- 5.3- Na oportunidade, informa que foi feito um levantamento para cessão de um imóvel junto a Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí, porém foi verificado que município, conforme demonstrado abaixo, possui diversos contratos de locação para comportar sua estrutura administrativa:

[PRC 118/24 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL SECRETARIA DE SAÚDE - Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí](#)

[PRC N.º 116/2024 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL POLICIA MILITAR - Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí](#)

[PRC N.º 084/2024 – Locação de Imóvel \(ESF 06\) - Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí](#)

[PRC N.º 082/2024 – Locação de Imóvel \(CASI\) - Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí](#)

[PRC N.º: 083/2024 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL \(CAPE\) - Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí](#)

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.





- 6.1- Conforme especificado no item 4.3, trata-se de imóvel com área de 225 m², localizado próximo a Câmara e ainda equipado com mesas, estações de trabalho, arquivos e cadeiras, assim como possui energia trifásica e rede de dados interna cabeada.
- 6.2- Assim sendo, identificou-se como solução para a necessidade desta Câmara, a locação por inexigibilidade de licitação, visto que de todos os imóveis visitados, esse foi o único que atendeu às necessidades dos setores supramencionados, considerando os ditames do Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, por meio de formalização de Contrato Administrativo entre o locador Sr. ROBINSON GAUDINO CAPUTO, brasileiro, portador(a) da Carteira de Identidade nº3.26765800X SSP SP, inscrito no CPF nº 213.817.636-34, a ser direcionado pelo jurídico deste Poder.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

- 7.1- Não haverá parcelamento do objeto, pois se trata de serviço continuado.

8. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO OBJETO

8.1- Para atendimento das necessidades da Administração será necessário apenas a construção de 01 banheiro no primeiro piso para adequação ao ambiente físico, reitera-se que essa que a despesa será às custas do locador.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 9.1- A estimativa para contratação objeto desta inexigibilidade de licitação levou em consideração os custos com:
- I – Desmobilização;
 - II – Restituição do imóvel – valor a ser gasto com reforma estimativa;
 - III – Custo mensal com a locação, incluindo custos direto e indiretos;
 - IV – Custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.
- 9.2- Deste modo, a administração municipal estima como valor final da contratação, tendo por base as despesas inerentes ao preço de locação do imóvel, vez que, não será necessária nenhuma despesa excepcional com reforma, pintura, adequação ou outra qualquer que seja.
- 9.3- Salienta-se que não haverá despesas relacionadas a transporte, mudança, mão de obra especializada em montagem e desmontagem de moveis.
- 9.4- Assim sendo, conforme estudo realizado, com base nas premissas expostas anteriormente, estima-se como valor a ser despendido com a contratação almejada o montante é R\$



5



72.000,00 (setenta e dois mil reais)/anual, estimando-se o valor do contrato de locação mensal em R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

- 9.5- Destarte, considerando que o levantamento realizado pela comissão de avaliação que o valor do aluguel está dentro dos valores pactuados no mercado imobiliário, temos que a contratação almejada é a mais vantajosa ao município.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1- Atender com eficiência e local apropriado os usuários do Centro de Apoio ao Cidadão, assim como oferecer melhores condições de trabalho aos servidores, propiciando espaço físico adequado ao fluxo das demandas administrativas.

11. CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS ESTABELECIDOS PARA A CONTRATAÇÃO

REQUISITOS	CUMPRIU	NÃO CUMPRIU
O objeto dessa contratação deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.	sim	
Instalações hidrossanitário de acordo com o previsto na legislação.	sim	
Imóvel em perfeitas condições de uso, atendendo as normas que tratam de segurança e prevenção e combate a incêndios.	sim	
Ausência de trincas e fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.	sim	
Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo	sim	

5.





com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.		
Deverá os sistemas: elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes e normativas técnicas legais.	sim	
Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras.	sim	
O prédio objeto desta locação deve estar de acordo com a Lei 10.098/2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida; e NBR 9050.	sim	

11.2- Todos os requisitos estabelecidos para a contratação forma cumpridos, evidenciando, deste modo, a possibilidade da contratação almejada.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

12.1- A Câmara Municipal já possui uma contratação correlata inclusive para abrigar o CAC – Centro de Apoio ao Cidadão no bairro da Nova Cidade, o que até o presente momento vem se mostrando adequado e vantajoso a Administração.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1- Não existem impactos ambientais relevantes na contratação em si.

14. ANÁLISE DOS RISCOS

14.1- Não se evidenciam riscos relevantes.

15. CONCLUSÃO

b.





Os estudos preliminares não evidenciaram inviabilidade na contratação, haja vista, que os contratos de locação são celebrados corriqueiramente pelos diversos municípios do país. Desta forma, considerando a necessidade de gerenciamento das atividades administrativas, tais como o desempenho das atividades finalísticas de cada órgão, é necessária a contratação de locação de imóvel para sediar órgãos e secretarias da administração pública municipal.

Sem mais para o momento, é o que nos cabe concluir.

Santa Rita do Sapucaí, 24/de fevereiro de 2025.

Leonardo Rezek Moreira
ASSESSOR DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS





TERMO DE REFERÊNCIA

Secretaria demandante:

1. OBJETO / DEFINIÇÕES / INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

1.1 OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL (SALA COMERCIAL - 225 M²) PARA SEDIAR OS DEPARTAMENTOS CONTÁBIL E ADMINISTRATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL E DO CAC - CENTRO DE APOIO AO CIDADÃO "ANTÔNIO DE CAMPOS – ALELUIA", SITUADO NA AVENIDA SINHÁ MOREIRA NÚMERO 210 NO CENTRO DA CIDADE DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ – MG.

1.2 DEFINIÇÕES/INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

TIPO DE LICITAÇÃO: Inexigibilidade Lei Federal nº 14.133/2021, na forma do Art. 74, inciso V, vez que a locação do imóvel é necessária face a suas instalações e características e localização que se torna inviável a locação de outro imóvel pelo Município, face a necessidade de destinação de local exclusivo para atendimento da população, face as centenas de serviços oferecidos aos cidadãos do Município de Santa Rita do Sapucaí, e a própria utilização do segundo piso do imóvel para abrigar o Setor Contábil e Administrativo da Câmara Municipal visando maior qualidade nos serviços administrativos da Câmara, o que irá gerar uma sobra de espaço no prédio da Câmara que será revertida em salas de reunião e para atendimento dos Vereadores, pois hoje o prédio da Câmara não conta com espaços para atendimento.

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL: Trata-se de uma Sala Comercial de 225 m², localizada na Avenida Sinhá Moreira número 210 no centro da cidade de Santa Rita do Sapucaí – MG, CEP: 37536-016, Sala em dois pisos com paredes de alvenaria, rebocadas, com aplicação de tinta látex, piso cerâmico em todo seu interior. O primeiro piso sendo uma sala de recepção com pé direito duplo, com portas de vidro temperado direta para a calçada, um depósito de material de limpeza (DML), e um banheiro a ser construído às expensas do locador. O segundo piso com parte tipo mezanino, sendo um salão amplo, lavabo com revestimento cerâmico nas paredes, e cozinha pequena com paredes parcialmente revestida de cerâmica. A escada que leva ao segundo piso com guarda corpo e corrimão. Piso revestido em cerâmica em todo interior. Vitrões e janelas de vidro temperado possibilitando boa ventilação e iluminação naturais.

JÁ INCLUSOS NO OBJETO DA LOCAÇÃO: Mesas, estações de trabalho, arquivos e cadeiras, sendo: • 01 mesa de reunião 2m x 1m; • 03 mesas em L com baia 2,40m x 0,60; • 03 mesas em L 2,80m x 0,60m; • 01 arquivo vertical de 04 gavetas 0,50m x 0,45m x 1,60m; • 01 arquivo horizontal de 03 gavetas e 02 portas 1,30m x 0,47m x 0,74m; • 01 mesa redonda 1,20m; • 14 cadeiras giratórias; • Rede de dados interna cabeada; • Energia trifásica.

5





- 1) Exclusividade/Benefício ME – Micro Empresa/EPP – Empresa de Pequeno Porte (Art. 48, Lei complementar 123/2006): Não se aplica – Contrato Pessoa Física.
- 2) Condição de Serviço/Bem comum: Locação de Imóvel
- 3) Serviço contínuo: Sim, pois se trata de contratação de locação de imóvel com pagamento de aluguel pela Câmara Municipal de forma mensal.
- 4) Contato do responsável: Leonardo Rezeck Moreira – Assessor de Relações Institucionais.

2. JUSTIFICATIVA

A presente justificativa visa embasar tecnicamente a locação do imóvel localizado na Avenida Sinhá Moreira, nº 210, Centro, Santa Rita do Sapucaí - MG, para a instalação os Departamentos Contábil e Administrativo da Câmara Municipal e do CAC - Centro de Apoio ao Cidadão "Antônio de Campos – Aleluia". A contratação se fundamenta no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispensa a licitação para locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem a escolha necessária às atividades da Administração Pública.

O imóvel em questão atende a todos os requisitos necessários, pois está situado em região central da cidade, de fácil acesso para a população e para servidores, facilitando a prestação de serviços e promovendo maior acessibilidade aos cidadãos. Além disso, a metragem do imóvel, com 225 m², permite acomodar adequadamente as instalações e os serviços prestados, garantindo eficiência e segurança operacional. O imóvel também possui infraestrutura compatível com as necessidades da Administração Pública, incluindo espaços para atendimento ao público, salas administrativas, acessibilidade e condições físicas adequadas ao exercício das atividades.

No aspecto econômico, a locação representa uma solução viável quando comparada a outras opções que demandariam reformas ou investimentos elevados para adequação estrutural. A busca por alternativas na região central revelou a inexistência de outros imóveis que atendessem aos requisitos necessários sem demandar modificações estruturais significativas ou custos elevados. A dispensa de licitação para a locação fundamenta-se no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que permite a contratação direta para locação de imóveis quando suas características de localização e instalação forem necessárias às atividades da Administração Pública. Considerando que o imóvel atende plenamente a tais requisitos, a contratação direta mostra-se justificável e plenamente legal. Diante dos fatores apresentados, a locação do imóvel localizado na Avenida Sinhá Moreira, nº 210, no centro da cidade de Santa Rita do Sapucaí - MG, é tecnicamente justificável e essencial para a instalação os Departamentos Contábil e Administrativo e do Centro de Apoio ao Cidadão "Antônio de Campos – Aleluia". A escolha do imóvel está alinhada às necessidades operacionais e às exigências legais, garantindo maior eficiência e qualidade na prestação dos serviços públicos.

Dessa forma, considerando a impossibilidade de concorrência para essa contratação, bem como a necessidade de atender ao interesse público de forma célere e eficaz, a locação do imóvel por inexigibilidade de licitação se mostra juridicamente viável e alinhada aos princípios administrativos da legalidade, economicidade e eficiência.



**3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO/OBJETO COMO UM TODO, QUANTITATIVOS E VALOR**

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE E/SERVIÇO	VALOR MENSAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL (SALA COMERCIAL - 225 M²) PARA ABRIGAR O CAC - CENTRO DE APOIO AO CIDADÃO "ANTÔNIO DE CAMPOS – ALELUIA" E O DEPARTAMENTO CONTÁBIL E ADMINISTRATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL, SITUADO NA AVENIDA SINHA MOREIRA NÚMERO 210 NO CENTRO DA CIDADE DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ – MG.	Locação	12 meses	R\$ 6.000,00/mensal

FORMAÇÃO DO PREÇO MÉDIO: Foi realizada avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos por Correto de Imóveis devidamente legalizado perante o CRECI (conforme laudo de avaliação que acompanha esse Termo de referência), bem como parecer da Comissão de Avaliação designada pelo Presidente da Câmara Municipal através da Portaria nº. 09 de 27 de janeiro de 2025.

4. HABILITAÇÃO / QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

4.1 A habilitação fiscal, social e trabalhista do locador, deverá ser aferida na forma do Art. 68 da Lei Federal 14.133/2021, podendo ser substituídos ou supridos, no todo ou em parte, por outros meios hábeis a comprovar a regularidade do licitante, inclusive por meio eletrônico, na forma do §1º do Art. 68 da Lei Federal 14.133/2021.

5. AMOSTRA / LAUDO TÉCNICO / PROVA DE CONCEITO

Laudo de Avaliação corretor – Eduardo Henrique Capistrano Cunha Junior – CRECI 38809F e ainda parecer da Comissão de Avaliação que acompanha este termo de referência.

6. LOCAL DE ENTREGA DOS MATERIAIS OU REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS / PRAZO DE ENTREGA OU PRAZO DE EXECUÇÃO

Não se aplica – Objeto Locação de imóvel.

7. GARANTIA DOS MATERIAIS OU SERVIÇOS



Não se aplica.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E DO MUNICÍPIO

8.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 8.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, com a construção de 01 banheiro no Piso 01.
- 8.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- 8.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 8.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 8.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.1.6. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 8.1.7. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- 8.1.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 8.1.9. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- 8.1.10. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 8.1.11. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 8.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 8.1.13. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação; (sugestão)
- 8.1.14. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8.2. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 8.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 8.2.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 8.2.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;
- 8.2.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e ao que se destina que é a destinação de resíduo sólido na forma deste termo de referência;
- 8.2.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;





8.2.7 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

10.1 CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

NÃO SE APLICA

11. FISCALIZAÇÃO

Responsável pela Fiscalização: Leonardo Rezeck Moreira – Assessor de Relações Institucionais.

12. VIGÊNCIA DO CONTRATO

Vigência: 12 (meses) meses após a assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado na forma do Art. 107, Lei 14.133/2021.

13. GARANTIA CONTRATUAL

NÃO SE APLICA

14. REAJUSTE/ REPACTUAÇÃO

O reajuste do contrato será anual e seguirá o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M).

15. SANÇÕES

15.1. Em caso de inexecução parcial ou total das condições fixadas no contrato, erros ou atrasos no cumprimento do contrato, infringência do art. 155 da Lei Federal 14.133/2021 e quaisquer outras irregularidades, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao contratado as seguintes sanções:

I – Pelo descumprimento total ou parcial das condições previstas na proposta ou neste contrato, a Contratante poderá aplicar a Contratada as sanções previstas no art. 104 da Lei Federal nº. 14133/21, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal cabíveis;

II – O não cumprimento das condições deste contrato pela CONTRATADA ou pelo CONTRATANTE, ensejará na cobrança de multa no valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor deste contrato.

III – A contratada é responsável direta e exclusivamente pela execução do objeto deste contrato e, conseqüentemente, responde, civil e criminalmente, por todos os danos e prejuízos que, na execução dele, venha direta ou indiretamente, a provocar ou casar para a contratante ou para terceiros.

IV – Não existirá qualquer vínculo contratual entre eventuais sub-contratadas e a Contratante, perante a qual a única responsável pelo cumprimento deste contrato será sempre a contratada.





V – No caso de não pagamento da multa por parte da Contratada no prazo do inciso anterior, o Município inscreverá esta penalidade na dívida ativa, estando assim a contratada sujeita as sanções próprias deste instituto.

17. ASSINATURAS

Declaro que sou responsável pela elaboração do Termo de Referência, que corresponde à **LOCAÇÃO DE IMÓVEL (SALA COMERCIAL - 225 M²) PARA SEDIAR OS DEPARTAMENTOS CONTÁBIL E ADMINISTRATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL E DO CAC - CENTRO DE APOIO AO CIDADÃO "ANTÔNIO DE CAMPOS – ALELUIA", SITUADO NA AVENIDA SINHÁ MOREIRA NÚMERO 210 NO CENTRO DA CIDADE DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ – MG**, para constar como anexo ao edital.

Santa Rita do Sapucaí, 24 de fevereiro de 2025.

Leonardo Rezek Moreira
Assessor de Relações Institucionais





TERMO DE AUTORIZAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 08/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 01/2025 - conforme art. 74, inc. V, Lei nº 14.133/2021

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL (SALA COMERCIAL - 225 M2) PARA SEDIAR OS DEPARTAMENTOS CONTÁBIL E ADMINISTRATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL E DO CAC - CENTRO DE APOIO AO CIDADÃO "ANTÔNIO DE CAMPOS — ALELUIA", SITUADO NA AVENIDA SINHÁ MOREIRA NÚMERO 210 NO CENTRO DA CIDADE DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ — MG.

O Presidente da Câmara Municipal de Santa Rita do Sapucaí-MG torna público que, em virtude de haver concordado com as justificativas apresentadas nos autos, em conformidade com o inciso V, do art. 74 da Lei nº 14.133/2021 vem, através do presente, **AUTORIZAR** e **HOMOLOGAR** o Processo Administrativo nº **08/2025**, Inexigibilidade de Licitação nº **01/2025**, nas conformidades do inciso VIII do art. 72 da Lei nº 14.133/2021 e determinar a contratação de locação do imóvel por meio de seu proprietário **ROBINSON GAUDINO CAPUTO, CPF: 213.817.636-34**, para locação do imóvel acima referido, totalizando **R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais)/ANUAL, sendo R\$6.000,00 (seis mil reais)/MÊS**. Por fim, determino a publicação deste ato de **autorização e homologação**, em consonância com o que dispõe o artigo 72, parágrafo único, da norma supracitada, para que produza todos os efeitos legais.

Santa Rita do Sapucaí/MG, 12 de março de 2025.

Antônio Otávio Silvério da Cunha

Presidente da Câmara Municipal





CONTRATO ADMINISTRATIVO 06/2025

Contrato de Locação de Imóvel que entre si celebram a Câmara Municipal de Santa Rita do Sapucaí, e o Sr. Robinson Gaudino Caputo nos termos abaixo aduzidos:

PREÂMBULO:

CONTRATANTES: CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ – MINAS GERAIS, inscrita no CNPJ nº 17.418.898/0001-15, com sede na Praça Expedicionário Maurício Adami, nº. 22, bairro Eletrônica, em Santa Rita do Sapucaí, MG, CEP: 37.540-000, neste ato representada por seu Antônio Otávio Silvério da Cunha, brasileiro, solteiro, educador físico, portador do RG nº. 2860158 SMT/MG e CPF nº. 105.376.116-30, residente e domiciliado na Rua Genoveva da Fonseca, 245, Ozório Machado, Santa Rita do Sapucaí-MG, nesta mesma cidade, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, e do outro lado da avença **ROBINSON GAUDINO CAPUTO**, brasileiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade nº 1.159.344 expedida pela SSPMG, inscrito no CPF/MF sob o nº 213.817.636-34, filho de Benedicto Caputo e Benedita Margarida Gaudino Caputo, nascido em 05/02/1952, natural da cidade de Santa Rita do Sapucaí MG, residente e domiciliado na Avenida Sinhá Moreira, nº 250, ap. 1103, Centro, cidade de Santa Rita do Sapucaí MG, doravante denominada **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de Imóvel, mediante as seguintes **cláusulas e condições** que se seguem:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do Processo nº 08/2025, 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:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

1.1 Constitui objeto do presente **LOCAÇÃO DE IMÓVEL (SALA COMERCIAL - 225 M²) PARA SEDIAR OS DEPARTAMENTOS CONTÁBIL E ADMINISTRATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL E DO CAC - CENTRO DE APOIO AO CIDADÃO "ANTÔNIO DE CAMPOS – ALELUIA", SITUADO NA AVENIDA SINHÁ MOREIRA NÚMERO 210 NO CENTRO DA CIDADE DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ – MG.**

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.

2.1. O LOCADOR obriga-se a:

2.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

2.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum





impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

2.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

2.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

2.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.1.6. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

2.1.7. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc.;

2.1.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

2.1.9. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 2º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

2.1.10. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

2.1.11. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

2.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

2.1.13. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

2.1.14. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

3.2. O LOCATÁRIO obriga-se a:

3.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

3.2.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

3.2.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;

3.2.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso.

3.2.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.2.7 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO





4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

4.2. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, **CONFORME DOCUMENTO DE DESCRIÇÃO MINUCIOSA ELABORADO QUANDO DA VISTORIA PARA ENTREGA**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes de seu uso.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.

5.1 O prazo do presente Contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.

5.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega do imóvel, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

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

5.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **30 (trinta)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

6.1 A Câmara Municipal pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), perfazendo o valor global de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais).

6.2 O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

6.2.1 Os pagamentos deverão ser feitos Banco SICREDI, AG: 0230, Vc: 73534-2, CPF: 213.817.636-34, ROBINSON GAUDINO CAPUTO,

6.3 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.4 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – **IBGE**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

Handwritten signature/initials.

Handwritten signature/initials.





8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

8.1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº 01.01.031.0001.4005.0000. 3.3.90.36.00- Ficha 16

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

10.1. Em caso de inexecução parcial ou total das condições fixadas no contrato, erros ou atrasos no cumprimento do contrato, infringência do art. 155 da Lei Federal 14.133/2021 e quaisquer outras irregularidades, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao contratado as seguintes sanções:

I – Pelo descumprimento total ou parcial das condições previstas na proposta ou neste contrato, a Contratante poderá aplicar a Contratada as sanções previstas na Lei Federal nº. 14.133/2021, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal cabíveis;

II – O não cumprimento das condições deste contrato pela CONTRATADA ou pelo CONTRATANTE, ensejará na cobrança de multa no valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor deste contrato.

III – A contratada é responsável direta e exclusivamente pela execução do objeto deste contrato e, conseqüentemente, responde, civil e criminalmente, por todos os danos e prejuízos que, na execução dele, venha direta ou indiretamente, a provocar ou causar para a contratante ou para terceiros.





IV – Não existirá qualquer vínculo contratual entre eventuais sub-contratadas e a Contratante, perante a qual a única responsável pelo cumprimento deste contrato será sempre a contratada.

V – No caso de não pagamento da multa por parte da Contratada no prazo do inciso anterior, a administração inscreverá esta penalidade na dívida ativa, estando assim a contratada sujeita as sanções próprias deste instituto.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

11.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

11.3. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

12.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como **a retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

12.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.3 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

12.3.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.3.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.3.3 Indenizações e multas.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO.

13.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

ps

[Handwritten signature]





14. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

14.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

14.4 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

15. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO.

15.1 Fica eleito o foro do Município de Santa Rita do Sapucaí/MG, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Santa Rita do Sapucaí/MG, 12 de março de 2025.

Pelo LOCATÁRIO:

CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ
REPRESENTANTE LEGAL
Antônio Otávio Silvério da Cunha
Presidente

Pelo LOCADOR:

ROBINSON GAUDINHO CAPUTO
Locador

Testemunhas:

1ª _____
CPF/MF: 772.707.546-91

2ª _____
CPF/MF: 096.877.816.02

