



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GUANHÃES - MG

Praça Néria Coelho Guimarães, nº 100 – Centro - Guanhães.

Site: [www.guanhaes.mg.gov.br](http://www.guanhaes.mg.gov.br) – E-mail: [sauda@guanhaes.mg.gov.br](mailto:sauda@guanhaes.mg.gov.br)

Tel: (33) 3421-1501 - Guanhães – Minas Gerais

## CONTRATO Nº 70/2025

### CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE GUANHÃES-MG E DÉLCIO JOSÉ ALVES.

Processo nº 068/2025

Inexigibilidade de Licitação nº 024/2025

Contrato de locação de imóvel urbano que, entre si, celebram, de um lado, como **LOCADOR**, Délcio José Alves, inscrito no CPF sob o nº 552.610.866-04, residente à Rua Santa Efigênia nº144, Centro, Guanhães, Estado de Minas Gerais , neste ato representado pelo seu procurador Sr. Eduardo de Queiroz, inscrito no CPF sob o nº 668.583.806-04 , residente Rua Santa Efigênia, nº126 bairro centro , e de outro lado, como **LOCATÁRIO** o MUNICÍPIO DE GUANHÃES/MG, inscrito no CNPJ nº 18.307.439/0001-27, com sede na Praça Néria Coelho Guimarães, nº 100, Centro, Guanhães (MG), representado neste ato pela Sra. Secretária Municipal de Educação, Sra. Valéria do Rosário Oliveira, agente político, inscrita no CPF sob o nº 763.899.446-91, mediante ato autorizativo de licitação, sob a modalidade de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 024/2025**, de conformidade com o artigo 74, V, da Lei 14.133/2021 e Lei 8.245/91 e as cláusulas e condições seguintes:

#### 1 - CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:

**1.1** - Constitui objeto deste contrato a locação de imóvel situado na Rua Wantuil Caldeira nº 9, bairro Expansão, Guanhães/MG, destinado ao funcionamento do CMEI VOVÓ NAIR, de propriedade do **LOCADOR** o Sr. Délcio José Alves inscrito no CPF sob o nº 552.610.866-04

#### 2 - CLÁUSULA SEGUNDA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

**2.1** - O presente Contrato de locação reger-se-á de acordo com os preceitos da Lei nº 8.245/91 e pela Lei nº 14.133/2021.

#### 3 - CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO E DAS CONDIÇÕES DE ENTREGA DO OBJETO

**3.1.** O imóvel deverá ser entregue em até 15(quinze) dias, a partir da assinatura do contrato.

#### 4 - CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DA LOCAÇÃO/CONDIÇÕES PAGAMENTO:

**4.1** - O aluguel será no valor mensal de **R\$ 3.036,00 (três mil e trinta e seis reais)**.

**4.2** - O valor total deste contrato fica em **R\$72.864,00 (setenta e dois mil e oitocentos e sessenta e quatro reais)**.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GUANHÃES - MG

Praça Néria Coelho Guimarães, nº 100 – Centro - Guanhães.

Site: [www.guanhaes.mg.gov.br](http://www.guanhaes.mg.gov.br) – E-mail: [sauda@guanhaes.mg.gov.br](mailto:sauda@guanhaes.mg.gov.br)

Tel: (33) 3421-1501 - Guanhães – Minas Gerais

**4.3** O pagamento será efetuado mensalmente em moeda corrente nacional até o 20º (vigésimo) dia subsequente ao mês vencido, por meio de depósito bancário na conta do **LOCADOR**, mediante a apresentação da Nota Fiscal/Fatura ou documento de cobrança correspondente, devidamente atestado pelo servidor responsável pelo acompanhamento da execução do contrato.

### 5 - CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE:

**5.1** - O valor do aluguel será reajustado pelos índices estabelecidos pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), e somente poderá ser requerido, por escrito, depois de decorridos 12 (doze) meses da data de assinatura do presente instrumento.

### 6 - CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA:

**6.1** - A locação, ora ajustada, é pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, com início de vigência em 14/07/2025 e término no dia 13/07/2027.

### 7 - CLÁUSULA SÉTIMA - DA DENÚNCIA:

**7.1** - As partes poderão independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do vencimento estipulado, desde que notifiquem a parte contrária ou seu representante legal, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

### 8 - CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

**8.1** - Além das naturalmente decorrentes deste instrumento e do **Termo de Referência**, são obrigações **DO LOCADOR**, durante todo o prazo de vigência contratual:

#### 8.1.1 - Gerais:

I - Responsabilizar-se, total ou parcialmente, direta ou indiretamente, pelos danos causados diretamente ao **MUNICÍPIO** ou a terceiros, decorrentes de ação ou omissão dolosas ou culposas, não excluindo ou reduzindo tal responsabilidade a fiscalização realizada pelo **MUNICÍPIO**;

II - Responsabilizar-se integralmente pelo imóvel, nos termos da legislação vigente;

III - Manter-se durante toda a execução do contrato em compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de **HABILITAÇÃO** exigidas por lei;

IV - Comunicar à fiscalização, de imediato, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique com ou no imóvel;

V - Prestar os esclarecimentos ou informações solicitadas pelo **MUNICÍPIO**, ou por seus prepostos, sobre o objeto;

VI - Submeter-se à fiscalização da contratante, prestando todos os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações procedentes, caso ocorram;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GUANHÃES - MG

Praça Néria Coelho Guimarães, nº 100 – Centro - Guanhães.  
Site: [www.guanhaes.mg.gov.br](http://www.guanhaes.mg.gov.br) – E-mail: [sauda@guanhaes.mg.gov.br](mailto:sauda@guanhaes.mg.gov.br)  
Tel: (33) 3421-1501 - Guanhães – Minas Gerais

**VII-** Efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de recebimento da notificação. Caso haja necessidade de dilação do prazo, este deverá ser requisitado e justificado pelo **LOCADOR** através de ofício ao gestor do contrato.

### 8.1.2 - Específicas:

- I - Entregar ao **MUNICÍPIO** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, incluindo a pintura;
- II - Assumir inteira responsabilidade pela efetiva entrega do imóvel e deverá efetuá-la de acordo com as especificações constantes do Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar e seus Anexos;
- III - Garantir ao **MUNICÍPIO**, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- IV - Manter, durante o período da locação, a forma e a destinação do imóvel;
- V - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - Fornecer ao **MUNICÍPIO** o recibo/fatura de aluguel em conformidade com o disposto na cláusula quarta deste contrato;

## 9 - CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

**9.1** - Além das naturalmente decorrentes do presente contrato e do **Termo de Referência**, constituem obrigações do **MUNICÍPIO**:

- I - Pagar o valor devido ao **LOCADOR** no prazo avençado;
- II - Acompanhar e fiscalizar o objeto em todas as suas etapas, registrando as ocorrências;
- III - Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- IV - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- V - Levar imediatamente ao conhecimento **DO LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI - Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, visitantes ou prepostos. Quanto às benfeitorias necessárias introduzidas pelo **MUNICÍPIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizadas pelo **LOCADOR** e permitem o exercício do direito de retenção por parte do **MUNICÍPIO**;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GUANHÃES - MG

Praça Néria Coelho Guimarães, nº 100 – Centro - Guanhães.

Site: [www.guanhaes.mg.gov.br](http://www.guanhaes.mg.gov.br) – E-mail: [sauda@guanhaes.mg.gov.br](mailto:sauda@guanhaes.mg.gov.br)

Tel: (33) 3421-1501 - Guanhães – Minas Gerais

VII - Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito DO **LOCADOR**;

VIII - Pagar as despesas de energia elétrica, água e esgoto, IPTU e quaisquer outras que vierem a gravar o imóvel durante o prazo de vigência do contrato;

IX- Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, da Lei 8.245/91;

### 10- CLÁUSULA DÉCIMA - DA VISTORIA E DOS ENCARGOS DO LOCADOR:

**10.1** - O **LOCADOR** reserva-se o direito de vistoriar o imóvel locado, sempre que julgar conveniente ou necessário, o que deverá, todavia, ser feito em horário que não importune o **LOCATÁRIO**, com prévio aviso ao mesmo.

### 11- CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS PENALIDADES:

**11.1** - Fica estipulada a multa no valor de 01 (um) aluguel, **R\$ 3.036,00 (três mil e trinta e seis reais)**, à parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial.

### 12- CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA MORA E SUA PURGAÇÃO:

**12.1** - O **LOCADOR** reconhece ao **LOCATÁRIO**, expressamente, o direito de purgar a mora em juízo, em qualquer circunstância e sem limitações estabelecidas no art. 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91.

### 13- CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA PRORROGAÇÃO:

13.1 - Havendo interesse de prorrogação do prazo contratual, ela deverá ser feita através de termo de aditamento, conforme art. 105, da Lei 14.133/2021 e art. 51 da Lei 8.245/1991.

### 14- CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1 - A dotação orçamentária destinada ao pagamento do objeto contratado está prevista e indicada na Lei orçamentária para o **exercício de 2025** e indicada no processo pela área competente da Prefeitura discriminado na seguinte dotação:

Função Programática	Elemento Despesa	Ficha	Fonte
26601.1212212012.105	15000001001	466	33903600000
26601.1236512014.012	15000001001	530	33903600000

### 15- CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE GUANHÃES - MG

Praça Néria Coelho Guimarães, nº 100 – Centro - Guanhães.

Site: [www.guanhaes.mg.gov.br](http://www.guanhaes.mg.gov.br) – E-mail: [sauda@guanhaes.mg.gov.br](mailto:sauda@guanhaes.mg.gov.br)

Tel: (33) 3421-1501 - Guanhães – Minas Gerais

**15.1** - O presente contrato poderá ser rescindido, de pleno direito, no caso de infração ou não cumprimento de suas cláusulas, bem como nas hipóteses previstas no art. 9º, da Lei nº 8.245/91; também poderá ser rescindido por conveniência das partes, mediante aviso prévio, de no mínimo 30 (trinta) dias, sem pagamento de quaisquer multas e demais hipóteses previstas na Lei 14.133/2021.

### 16- CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA SUCESSÃO E HERANÇA:

**16.1** - O presente contrato obriga os contratantes, em todos os seus termos, sendo transferidos a seus herdeiros e sucessores.

### 17- CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA FISCALIZAÇÃO E DA GESTÃO DO CONTRATO

**17.1** - A fiscalização do objeto deste contrato será efetuada pela servidora Helena Fernandes Silveira Mendes, designada pela SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, a qual efetuará a conferência dos valores designados no recibo/fatura de aluguel e, estando em conformidade com o contratado, encaminhará ao setor responsável para que se proceda ao pagamento na forma prevista em lei.

**17.2** - Constatando-se que o imóvel não atende a finalidade ou caso haja necessidade de manutenção ou reparos no mesmo, cuja responsabilidade seja do locador, o gestor de contrato, expedirá ofício ao **LOCADOR**, comunicando e justificando as razões e ainda a notificando para que efetue as correções no prazo máximo de 03 (três) dias corridos, independentemente da aplicação das penalidades cabíveis.

#### Dados do fiscal:

- Nome: Helena Fernandes Silveira Mendes
- Matrícula: 010848

#### Dados do gestor:

- Nome: Valéria do Rosário Oliveira
- Cargo: Secretaria Municipal de Educação
- Matrícula: 010811

### 18- CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

**18.1.** O imóvel locado fica vinculado à SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, que se destina ao funcionamento do CEMEI VOVÓ NAIR, podendo ser alterado por termos aditivos.

### 19- CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA VINCULAÇÃO

**19.1** - Este Contrato vincula-se ao **PROCESSO LICITATÓRIO N.º 068/2025, INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 024/2025**, para todos os efeitos legais e jurídicos, aqueles consignados na Lei n.º 14.133/2021 e Lei 8.245/91, demais legislação aplicáveis, especialmente nas dúvidas, contradições e omissões.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUANHÃES - MG**  
Praça Nélia Coelho Guimarães, nº 100 – Centro - Guanhães.  
Site: [www.guanhaes.mg.gov.br](http://www.guanhaes.mg.gov.br) – E-mail: [sauda@guanhæs.mg.gov.br](mailto:sauda@guanhæs.mg.gov.br)  
Tel: (33) 3421-1501 - Guanhães – Minas Gerais

**20- CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO:**

**20.1** - Fica, desde já, eleito o Foro da Comarca de Guanhães - MG, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento de contrato.

**20.2** - Por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, para um único efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Guanhães (MG), 14 de julho de 2025.

Eduardo de Queiroz

Délcio José Alves

Locador

Representado por seu procurador: Eduardo de Queiroz

Valéria Oliveira

Valéria do Rosário Oliveira

Secretaria Municipal de Educação

Locatário

**TESTEMUNHAS:**

1- \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

2- \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_