



CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 004/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 001/2026 INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 001/2026

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO DO BAIXIO, inscrito no CNPJ nº 01.613.075/0001-00, com sede à Avenida Messias Gonçalves, nº 646 - Centro, São Geraldo do Baixo/MG, neste ato representada por seu Prefeito Municipal, o Sr. **JULIANO PHILIPPE SERAFIM SOARES**, CPF nº 064.711.216-79 e carteira de identidade nº MG- 12.716.094 – SSP/MG, residente e domiciliado à Rua Enéias Malta, nº 64, Bairro Levindo Valadares – São Geraldo do Baixo/MG, doravante denominado simplesmente CONTRATANTE.

LOCADOR: WALEM MARCOS VIEIRA, nacionalidade brasileiro, portador do CPF nº 631.446.386-68, Carteira de Identidade nº M- 4-233.380, residente e domiciliado na Avenida Messias Gonçalves, nº 492, no Centro de São Geraldo do Baixo, CEP. 35.258-000, Estado de Minas Gerais.

Por este instrumento de contrato, que se sujeita as normas e ditames da Lei nº 14.133/21 e suas alterações, as partes acima qualificadas, tem entre si por justo e combinado o presente Contrato de Locação de Imóvel, conforme cláusulas e condições seguintes, que mútua e reciprocamente outorgam e aceitam.

CLÁUSULA 1 – DO OBJETO E FINALIDADE DO IMÓVEL LOCADO

O objeto do presente contrato, é locação de um imóvel comercial, de propriedade do locador, situado na Rua Francisco Valadares, nº 149, no Centro de São Geraldo do Baixo, CEP. 35.258 - 000, Estado Minas Gerais, para o funcionamento da Creche Municipal de São Geraldo do Baixo/MG.

CLÁUSULA 2 – DO PRAZO

O prazo do presente contrato é de 12 (doze) meses, iniciando-se em **09 de janeiro de 2026**, com o término em **09 de janeiro de 2027**, podendo, no entanto, ser renovado por interesses das partes mediante celebração de termo aditivo.

PARAGRAFO ÚNICO – Antes do vencimento do prazo ajustado nesta cláusula o LOCADOR não poderá, em nenhuma hipótese, retomar o imóvel objeto deste contrato, salvo nos casos previstos no Art. 47 da Lei 8.245/91, sob pena de pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, conforme preço ajustado neste instrumento. Ao LOCATÁRIO, por se tratar de Pessoa Jurídica de Direito Público, poderá rescindir o presente contrato a qualquer tempo, conforme sua conveniência, ficando isento de qualquer penalidade, desde que notifique o LOCADOR com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da pretensa rescisão deste contrato e devolução do bem imóvel ora alugado.

CLÁUSULA 3 - DO VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DA LOCAÇÃO

A locação será no valor de R\$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais) sendo pago em 12 (doze) parcelas mensais e iguais de R\$ 1.100,00 (Um mil e cem reais), valor este que vigorará até o término da locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A locação ora contratada vencerá até o 20 (vigésimo) dia de cada mês subsequente ao mês em que foi usufruída a locação, cujos pagamentos ocorrerão na sede do LOCATÁRIO, mediante recibo do LOCADOR, sendo feito em moeda corrente do país, cheque e/ou depósito bancário ou transferência na conta do LOCADOR.



PARÁGRAFO SEGUNDO – Atendendo-se ao disposto no artigo 72, IV, da Lei nº 14.133/21, o crédito pelo qual correrá a despesa decorrente deste contrato encontra-se previsto na conta de dotação orçamentária nº:

205205.1236522052.239 – 339036.00 – 216 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física - Recursos Não Vinculados de Impostos.

CLÁUSULA 4 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel está sendo entregue ao LOCATÁRIO em bom estado de conservação, em condições de atender a demanda do mesmo, conforme laudo de vistoria inicial anexo, e assim deverá ser restituído ao término da vigência deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Quaisquer Irregularidades encontradas deverão ser denunciadas ao LOCADOR no prazo de 15 (quinze dias), a partir da assinatura deste contrato, sob pena do LOCATÁRIO efetuar os reparos cabíveis.

CLÁUSULA 5 – DAS MULTAS E PENALIDADES

Fica estipulada a multa no equivalente a 02 (duas) vezes o valor do aluguel, por infração de qualquer cláusula deste contrato.

CLÁUSULA 6 – DOS ENCARGOS E TRIBUTOS

As faturas relativas as despesas de água, energia elétrica, bem como o pagamento do aluguel do referido imóvel, ficará a cargo do LOCATÁRIO, ficando as demais taxas, seguros, encargos e tributos, inclusive IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano a encargo do LOCADOR, nos termos do artigo 22 da Lei nº 8.245/1991.

PARÁGRAFO ÚNICO – Na hipótese de o LOCATÁRIO não efetuar o pagamento pontual dos encargos a que esteja obrigado, conforme anteriormente discriminados, o LOCADOR poderá fazê-lo e exigir do LOCATÁRIO o reembolso total, de uma só vez, daquele valor acrescido da multa, juros e correção monetária, exigidos pelo prestador do serviço.

CLÁUSULA 7 – DAS BENFEITORIAS, TRANSFERÊNCIAS DO IMÓVEL, MODIFICAÇÕES OU INOVAÇÕES

Fica facultado ao LOCATÁRIO sublocar, ceder ou emprestar o imóvel objeto deste contrato, ficando desde já estabelecido que em caso de sublocação do imóvel, total ou parcial, do LOCADOR em nada interferirá, seja nos termos, valor e condições da sublocação, aplicando-se ao caso as disposições contidas nos artigos 14 a 16 da Lei nº 8.245/1991, bem como, os ditames do artigo 104, I, da Lei nº 14.133/21 e suas alterações;

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Em caso de edificação, reforma ou benfeitorias necessárias realizadas pelo LOCATÁRIO, no imóvel objeto deste contrato, serão os custos decorrentes apurados e integralmente indenizados pelo LOCADOR, por qualquer meio de restituição, seja mediante abatimento/compensação no montante mensal do aluguel ou por outro meio acordado, desde que previamente comunicado por escrito.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Ocorrendo infiltração de água ou umidade no imóvel e/ou para o vizinho ou vice-versa, o fato será comunicado por escrito, de imediato, ao LOCADOR, que deverá imediatamente tomar as providências cabíveis, no prazo máximo de 10 (dez) dias, sob pena de



acarretar a imediata rescisão do contrato, por descumprimento do mesmo, com imputação de multa, conforme consta da cláusula 6 deste contrato, ficando caracterizada infração legal, respondendo ainda por perdas e danos oriundos de sua omissão.

CLÁUSULA 8 – DOS DEVERES DO LOCATÁRIO

- a) Pagar pontualmente a locação e os seus encargos, no prazo estipulado;
- b) Restituir o imóvel no estado em que o recebeu;
- c) Comunicar ao LOCADOR qualquer irregularidade no imóvel;
- d) Entregar imediatamente o LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, bem como intimações, multa ou exigência de autoridade pública, quando dirigidas a eles;
- e) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora.
- f) Trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza;

CLÁUSULA 9 – TOLERÂNCIAS PELOS LOCADORES

Se na vigência da locação ora contratada, ao LOCADOR tolerar direta ou indiretamente, qualquer atraso ou demora no pagamento do aluguel e outras obrigações quaisquer constantes neste contrato, tal fato não poderá ser considerado como modificação das condições contratuais, que permanecerão em pleno vigor para todos os efeitos legais como se nenhuma concessão houvesse sido feita.

CLÁUSULA 10 – TÉRMINO DA LOCAÇÃO

A presente locação finda-se a qualquer tempo, por rescisão amigável, sem necessidade de qualquer motivação, bastando tão a formalização da rescisão entre as partes; por infração de qualquer de suas cláusulas ou quando chegar ao seu término. O LOCATÁRIO devolverá o imóvel no mesmo estado em que foi recebido, inclusive podendo devolvê-lo com todas as avarias já existentes, obedecendo aos termos da vistoria inicial realizada no imóvel locado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O presente contrato será rescindido, caso ocorra uma das seguintes hipóteses:

- 1. infração de qualquer das obrigações contratuais ou legais;
- 2. desapropriações;
- 3. casos fortuitos;
- 4. retenção de documentos pertencentes ao locatário, tais como recibos, faturas e tributos;
- 5. por liberalidade do locatário que poderá rescindi-lo a qualquer tempo, não implicando a rescisão em nenhuma penalidade.

CLÁUSULA 11 – VENDA DO BEM IMÓVEL

Fica definido que no caso de venda do bem imóvel ora locado, ao LOCADOR notificará ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, quando lhe será dada preferência na aquisição do imóvel, pelo preço e condições que tenha sido ofertado e que venha a ser vendido a terceiros. Caso não seja do seu interesse adquirir o imóvel, o desocupará no prazo máximo 120 (cento e vinte) dias, contados da data em que for formalmente comunicado pelos LOCADORES, para que desocupe ou adquira o imóvel;



PARAGRAFO ÚNICO – Caso o prazo acima não seja cumprido pelo LOCADOR, incorrerá ele em multa, conforme estipulado na cláusula 6, além de indenização por perdas e danos, sem prejuízo das demais penalidades legais;

CLÁUSULA 12 – REAJUSTE

O aluguel mensal aqui pactuado, poderá ser reajustado, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente à data de sua celebração, aplicando-se o IGP-M da FGV, ou na sua falta, por outro índice de preços oficial que reflita a variação dos preços no período do reajuste.

CLÁUSULA 13 – HONORÁRIOS E DESPESAS

Todas as vezes que for necessário haver intervenção de advogado para que o LOCADOR cumpra qualquer obrigação legal ou contratual, este se obriga desde já a pagar as custas processuais, despesas e honorários advocatícios, desde já fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa. Caso a questão pendente seja resolvida amigavelmente, os honorários devidos serão calculados sobre o montante estimado do aproveitamento econômico que advier as partes.

CLÁUSULA 14 – DO FORO CONTRATUAL E DISPOSIÇÕES GERAIS

Fica eleito o foro da Comarca de Galiléia para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Aplica-se ao presente contrato o disposto no artigo 104 da Lei nº 14.133/21, suas alterações e demais normas gerais, no que couber.

E, por estarem assim ajustados e contratados, firmam as partes o presente contrato que é feito em três vias de igual teor e para um mesmo efeito, juntamente com as testemunhas abaixo assinadas.

São Geraldo do Baixo, 09 de janeiro de 2026.


JULIANO PHILIPPE SERAFIM SOARES
Prefeito Municipal – Locatário


WALEM MARCOS VIEIRA
Locador

CPF nº 631.446.386-68 - Carteira de Identidade nº M- 4-233.380

TESTEMUNHAS	
Nome:	Nome:
R.G. n.º	R.G. n.º
CPF n.º	CPF n.º
Assinatura:	Assinatura: