



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSABÉM
ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO DE LICITAÇÃO Nº 044/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 023/2025

01- DO OBJETO:

Locação de imóvel, localizado na Rua Pedro Costa, nº 146, no Centro da cidade de Passabém/MG, para fins de acolhimento familiar por 12 (doze) meses, conforme os procedimentos estabelecidos pelo Decreto Municipal e a Lei Federal Nº 14.133/2021.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QTDE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel, localizado na Rua Pedro Costa, nº 146, no Centro da cidade de Passabém/MG, para fins de acolhimento familiar por 12 (doze) meses, conforme os procedimentos estabelecidos pelo Decreto Municipal e a Lei Federal Nº 14.133/2021.	MESES	12	R\$ 650,00	R\$ 7.800,00

02- DO CONTRATADO E DOS PREÇOS

2.1. Do contratado: Imóvel localizado na Rua Pedro Costa, nº 146, no Centro da cidade de Passabém/MG, CEP: 35.810-000. Tendo por proprietária a Sra. Helena Araújo Silva, inscrita no RG de número MG-10.915.552 e portadora do CPF de nº 058.586.946-40.

2.2. Valor Global: R\$ 7.800,00 (Sete mil e oitocentos reais).

03 – DA CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

O pagamento será feito mensalmente, durante a vigência contratual estipulada de 12 meses, sendo que o seu pagamento será até 10 (dez) dias subsequente ao mês vencido, efetuado diretamente ao Locador ou ao seu representante legal, mediante recibo/fatura do mês de referência.

04 – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSABÉM
ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

08.01.01 - Secretaria Municipal de Ação Social

08.122.0052.2091 - Manutenção Atividades Serviços de Assistência Social

3.3.90.36.00 - Outros Serviços De Terceiros - Pessoa Física Ficha: 00467

08.243.0122.2089 - Manutenção Fundo da Criança e do Conselho Tutelar

3.3.90.36.00 - Outros Serviços De Terceiros - Pessoa Física Ficha: 00480

05 – RAZÕES DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

A locação do imóvel localizado na localizado na Rua Pedro Costa, nº 146, no Centro da cidade de Passabém/MG, é essencial para atender às necessidades do Município, para abrigar uma família participante do Programa Família acolhedora. Este imóvel possui características específicas e uma localização que o torna único e ideal para a finalidade proposta.

06 – RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

6.1. A seleção do imóvel localizado na localizado na Rua Pedro Costa, nº 146, no Centro da cidade de Passabém/MG. Para a locação é caracterizada pela inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei Federal Nº 14.133/2021. Esta decisão baseia-se nos seguintes critérios e justificativas:

- Avaliação Prévia do Imóvel: Uma avaliação prévia do imóvel foi realizada, examinando sua adequação em termos de tamanho, localização, acessibilidade e infraestrutura. Esta avaliação assegura que o imóvel atenda plenamente às exigências operacionais e de localização requeridas.
- Justificativas da Singularidade e Vantagem do Imóvel: O imóvel escolhido é único no mercado e sua locação é considerada a mais vantajosa para a Administração Pública Municipal, evidenciando a singularidade do mesmo e a vantagem em termos de localização, acessibilidade e adequação às necessidades específicas.

Passabém/MG, 27 de abril de 2025.

Ricardo José de Oliveira
Agente de Contratação



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSABÉM
ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

MINUTA DO CONTRATO Nº XXX/2025.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE
PASSABÉM-MG, ATRAVÉS DA SECRETARIA
MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E A SRA.
HELENA ARAÚJO SILVA.

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº xxx/2025
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº xxx/2025

Contrato de locação de imóvel urbano que, entre si, celebram, de um lado, como

LOCADOR, O **MUNICÍPIO DE PASSABÉM/MG** doravante denominado simplesmente **CONTRATANTE**, com sede à Rua com sede e administração à Praça São José, nº 300, Centro, CEP.: 35.810-000, em Passabém/MG, inscrito no CNPJ sob o nº. 18.299.511/0001-11, neste ato representado pela **Secretária Municipal de Ação Social**, a Senhora Cirlei Moreira de Assis Lourenço, portadora do CPF nº 860.565.066-49, mediante ato autorizativo de licitação, sob a modalidade de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 022/2025, de conformidade com o artigo 74, V, da Lei 14.133/2021 e Lei 8.245/91 e as cláusulas e condições seguintes:

Do outro lado como **LOCATÁRIA**, a Sra. **Helena Araújo Silva**, residente à Rua Pedro Costa, nº 146, Centro, CEP.: 35.810-000, cidade de Passabém/MG, inscrita no RG de número MG-10.915.552 e portadora do CPF de nº 058.586.946-40, sendo proprietária do imóvel em questão.

1 - CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:

1.1 - Constitui objeto deste contrato a locação de imóvel situado na Rua Pedro Costa, nº 146, no Centro da cidade de Passabém/MG, destinado para fins de acolhimento familiar, em atendimento à Secretaria Municipal de Ação Social, de propriedade do **LOCADOR**.

2 - CLÁUSULA SEGUNDA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSABÉM
ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

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 VALOR DA LOCAÇÃO/CONDIÇÕES PAGAMENTO:

3.1 - O aluguel mensal será de **R\$ 650,00 (Seiscentos e cinquenta)**, sendo que o seu pagamento será até 10 (dez) dias subsequente ao mês vencido, efetuado diretamente ao Locador ou ao seu representante legal, mediante recibo/fatura do mês de referência.

3.2 - O valor total deste contrato fica estimado em **R\$ 7.800,00 (Sete mil e oitocentos reais)**.

4 - CLÁUSULA QUARTA - DO REAJUSTE:

4.1 - O valor do aluguel será reajustado pelos índices estabelecido 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.

5 - CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA:

5.1 - A locação, ora ajustada, é pelo prazo de 12 (doze) meses, com início de vigência no dia 01/04/2025 e término no dia 31/03/2026.

6 - CLÁUSULA SEXTA - DA DENÚNCIA:

6.1 - 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.

7 - CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

7.1 - Além das naturalmente decorrentes deste instrumento, são obrigações **DO LOCADOR**, durante todo o prazo de vigência contratual:

7.1.1 - 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSABÉM
ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

culposas, não excluindo ou reduzindo tal responsabilidade a fiscalização realizada pelo MUNICÍPIO;

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

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

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

V - 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.

7.1.2 - Específicas:

I - Entregar ao MUNICÍPIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, incluindo a pintura;

II - Garantir ao MUNICÍPIO, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - Manter, durante o período da locação, a forma e a destinação do imóvel; IV - 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;

8 - CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

8.1 - Além das naturalmente decorrentes do presente contrato, 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSABÉM
ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

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;

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;

9- CLÁUSULA NONA - DA VISTORIA E DOS ENCARGOS DO LOCADOR:

9.1 - 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.

10- CLÁUSULA DÉCIMA - DAS PENALIDADES:

10.1 - Fica estipulada a multa de 30% do valor mensal à parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSABÉM
ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

11- CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA MORA E SUA PURGAÇÃO:

11.1 - 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.

12- CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA PRORROGAÇÃO:

12.1 - 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.

13- CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1 - 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:

08.01.01 - Secretaria Municipal de Ação Social
08.122.0052.2091 - Manutenção Atividades Serviços de Assistência Social
3.3.90.36.00 - Outros Serviços De Terceiros - Pessoa Física Ficha: 00467
08.243.0122.2089 - Manutenção Fundo da Criança e do Conselho Tutelar
3.3.90.36.00 - Outros Serviços De Terceiros - Pessoa Física Ficha: 00480

14- CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA EXTINÇÃO:

14.1 - 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.

15- CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA SUCESSÃO E HERANÇA:

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

16- CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA FISCALIZAÇÃO E DA GESTÃO DO CONTRATO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSABÉM
ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

16.1 - A fiscalização do objeto deste contrato será efetuada pelo (a) gestor de contrato, a ser oportunamente designado (a) pela SECRETARIA MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL a qual efetuará a conferência dos valores designados no recibo/fatura de aluguel e, estando em conformidade com o contratado, encaminhará à Secretaria de Fazenda para que se proceda ao pagamento na forma prevista em lei.

16.2 - 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: Deiziane Aparecida dos Santos
- CPF: 089.456.376-99
- Telefone: (31) 99955-4949
- Cargo: Coordenador do CRAS

Dados do gestor:

- Nome: Cirlei Moreira de Assis Lourenço
- CPF: 860.565.066-49
- Telefone: (31) 98313-1689
- Cargo: Secretária Municipal de Ação Social

17- CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

17.1. O imóvel locado fica vinculado à SECRETARIA MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL podendo ser alterado por termos aditivos.

18- CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA VINCULAÇÃO

18.1 - Este Contrato vincula-se ao PROCESSO LICITATÓRIO N.º 044/2025, INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 023/2025, 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 PASSABÉM
ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

19- CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO:

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

19.2 - 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.

Passabém, xx abril de 2025.

MUNICIPIO DE PASSABÉM/MG
LOCADOR
Cirlei Moreira de Assis Lourenço
Secretária Municipal de Ação Social

Helena Araújo Silva
CPF: 058.869.946-40
LOCATÁRIA

TESTEMUNHAS:

NOME: _____

CPF: _____

NOME: _____

CPF: _____