



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO 012/2024

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 078/2024

(Artigo 74, Inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021)

(Decreto Municipal nº 1.044/2024).

Torna-se público que a **PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA**, com sede na Praça Leopoldino Januário Pereira, nº 158, Centro, Urucânia/MG, CEP 35-380-000, inscrita no CNPJ Nº 18.316.281/0001-51, por meio do Departamento de Compras e Licitações, realizará **Inexigibilidade de Licitação** para Locação de imóvel onde irá funcionar **um espaço multiuso (depósito, área de usinagem de material para asfalto, armazenamento de materiais, máquinas e equipamentos) para a Secretaria Municipal de Obras e Projetos**, na hipótese do art. 51 e artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e do Decreto Municipal nº 1.044 de 01 de Fevereiro de 2024, e demais normas aplicáveis.

O Aviso de Contratação Direta e seus Anexos poderão ser acessados no site da Prefeitura Municipal de Urucânia-MG através do endereço eletrônico www.urucania.mg.gov.br e na **Plataforma de Licitações Licitar Digital**, através do endereço eletrônico www.licitardigital.com.br, a partir da data de sua publicação. Toda e qualquer alteração que possivelmente ocorrer neste Aviso de Contratação Direta, tais como errata, adendo, suspensão ou revogação, deverá ser consultada aos interessados nos endereços eletrônicos indicados.

1. DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO DIRETA

1.1. O objeto do presente termo se refere a Locação de imóvel onde irá funcionar o espaço multiuso da **Secretaria Municipal de Obras e Projetos**, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 1.044/2024 e demais normativas vigentes, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Aviso de Contratação Direta e seus Anexos.

2. RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. Em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, art. 51, combinado com o art. 74, inciso V, e com base no **Laudo Técnico de Avaliação de Locação de Imóvel Urbano**, emitido pelo Engenheiro Civil do município, Sr. **Gustavo Henrique Castor**, inscrito no CREA/MG Nº 1417197501, a justificativa para a escolha da locação do imóvel localizado na Rua Santa Efigênia, sn, Bairro Praia Formosa, Urucânia-MG, CEP 35.380-000, onde funcionará o espaço multiuso da Secretaria Municipal de Obras e Projetos se motivou em razão do exposto:

2.2. A contratação baseia-se no Laudo Técnico de Avaliação de Locação de Imóvel Urbano, emitido pelo Engenheiro Civil do município. O referido laudo atesta que o imóvel selecionado possui as características adequadas para funcionar como um espaço multiuso, contemplando depósito, área de usinagem de material para asfalto, armazenamento de materiais, máquinas e equipamentos.

2.3. A escolha do imóvel considerou critérios de localização, infraestrutura, segurança e acessibilidade, essenciais para garantir a eficiência das operações da Secretaria. A avaliação técnica concluiu que o imóvel atende plenamente às exigências do município, justificando, portanto, a contratação direta. Este processo visa assegurar a economicidade e a eficiência administrativa, alinhando-se ao princípio da conveniência e oportunidade, conforme preconiza a legislação vigente.

2.4. A contratação deste imóvel permitirá à Secretaria Municipal de Obras e Projetos otimizar suas atividades, promovendo uma melhor gestão dos recursos materiais e operacionais, em conformidade com os princípios da administração pública de eficiência, eficácia e economicidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



2.5. O laudo técnico também destaca que o valor da locação é compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme verificado pelo Engenheiro Civil. A relação custo-benefício é vantajosa para o município, considerando a adequação do imóvel às necessidades da Secretaria e a economia gerada pela não necessidade de obras de adaptação.

2.6. A escolha do imóvel segue os critérios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, em seu art. 51, que trata dos contratos de locação de imóveis destinados ao atendimento de necessidades de interesse público. O art. 74, inciso V, reforça a necessidade de justificativa técnica e econômica para a locação de imóveis, que foi plenamente atendida pelo Laudo Técnico de Avaliação apresentado.

3. DA PARTICIPAÇÃO NO PROCEDIMENTO

3.1. Não poderão ser locados os imóveis com propriedade:

3.1.1. aquele que não atenda às condições deste Aviso de Contratação Direta e seus anexos;

3.1.2. autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;

3.1.3. empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;

3.1.4. pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da contratação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

3.1.5. aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

3.1.6. empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;

3.1.7. pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do Aviso de Contratação Direta, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

3.1.8. agente público do órgão ou entidade licitante;

3.1.9. pessoas jurídicas reunidas em consórcio¹;

3.1.10. Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição;

3.2. Não poderá participar, direta ou indiretamente, do procedimento ou da execução do contrato agente público do órgão ou entidade contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme § 1º do art. 9º da Lei nº 14.133, de 2021.

3.3. O impedimento de que trata neste capítulo será também aplicado ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante.

3.4. A critério da Administração e exclusivamente a seu serviço, o autor dos projetos e a empresa a que se referem os itens neste capítulo poderão participar no apoio das atividades de



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



planejamento da contratação, de execução da licitação ou de gestão do contrato, desde que sob supervisão exclusiva de agentes públicos do órgão ou entidade.

3.5. Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico.

3.6. Em licitações e contratações realizadas no âmbito de projetos e programas parcialmente financiados por agência oficial de cooperação estrangeira ou por organismo financeiro internacional com recursos do financiamento ou da contrapartida nacional, não poderá participar pessoa física ou jurídica que integre o rol de pessoas sancionadas por essas entidades ou que seja declarada inidônea nos termos da Lei nº 14.133/2021.

3.7. A vedação de que trata os itens acima estende-se a terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica.

4. DA HABILITAÇÃO

4.1. Os documentos a serem exigidos para fins de habilitação, **nos termos dos arts. 62 a 70 da Lei Federal nº 14.133/2021**, constam do Termo de Referência, Anexo deste Aviso de Contratação Direta, e serão solicitados do fornecedor mais bem classificado na fase de lances.

4.2. Na hipótese de necessidade de envio de documentos complementares, indispensáveis à confirmação dos já apresentados para a habilitação, ou de documentos não constantes do SICAF, o fornecedor será convocado a encaminhá-los, em formato digital, por meio do sistema, no prazo de **2 (duas) horas**, sob pena de inabilitação.

4.3. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital.

4.4. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

4.5. Se o fornecedor for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

4.6. Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

4.7. Havendo necessidade de analisar minuciosamente os documentos exigidos, a sessão será suspensa, sendo informada a nova data e horário para a sua continuidade.

4.8. Será inabilitado o fornecedor que não comprovar sua habilitação, seja por não apresentar quaisquer dos documentos exigidos, ou apresentá-los em desacordo com o estabelecido neste Aviso de Contratação Direta.

4.8.1. Na hipótese de o fornecedor não atender às exigências para a habilitação, o órgão ou entidade examinará a proposta subsequente, e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda às especificações do objeto e as condições de habilitação.

4.9. Constatado o atendimento às exigências de habilitação, o fornecedor será habilitado quando apresentar:

- a) Documentos Pessoais do Proprietário;
- b) CND/Municipal do Proprietário;
- c) CND/Estadual;
- d) CND/Federal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



- e) CND/Falência e Concordata;
- f) Documento do Imóvel (Contrato de Compra e venda);
- g) CND/Municipal do Imóvel;
- h) Comprovante de Endereço do Imóvel;
- i) CND FGTS/CEI quando for o caso;
- j) Proposta de valor da Locação (Proprietário).

4.10. O art. 72, da Lei nº 14.133/2024, por sua vez, esclarece o conceito de habilitação. Vejamos:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

[...]

V - Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

4.11. No caso em tela, a escolha do contratado encontra amparo, atendendo de forma satisfatória a necessidade da Administração, devidamente justificada pelo setor requisitante.

5. DA ESTIMATIVA DA DESPESA

5.1. A estimativa do valor da locação do imóvel foi determinada com base no Laudo Técnico de Avaliação de Locação de Imóvel Urbano emitido pelo Engenheiro Civil Sr. Gustavo Henrique Castor. O laudo levou em consideração fatores como a localização central do imóvel, a infraestrutura disponível, as condições de conservação e o valor de mercado dos imóveis na região. O valor estimado reflete a média dos preços praticados no mercado imobiliário local, assegurando que a contratação se dê em condições economicamente vantajosas para o município. A análise detalhada demonstra que o custo da locação está alinhado com a realidade do mercado, garantindo, assim, a eficiência no uso dos recursos públicos e a viabilidade econômica da contratação.

6. DO PAGAMENTO

6.1. A forma de pagamento está descrita no Termo de Referência.

7. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. A dotação orçamentária está informada no Termo de Referência

8. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

8.1. A vigência do Contrato e cláusulas de prorrogação constam na minuta do Contrato e Termo de Referência.

9. DA CONTRATAÇÃO

9.1. Após a homologação e adjudicação, caso se conclua pela contratação, será firmado Termo de Contrato ou emitido instrumento equivalente.

9.2. O adjudicatário terá o prazo de **5 (cinco) dias úteis**, contados a partir da data de sua convocação, para assinar o Termo de Contrato, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Aviso de Contratação Direta.

9.2.1. Alternativamente à convocação para comparecer perante o órgão ou entidade para a assinatura do Termo de Contrato, a Administração poderá encaminhá-lo para assinatura, mediante correspondência postal com aviso de recebimento (AR), disponibilização de acesso à sistema de processo eletrônico para esse fim ou outro meio eletrônico, para que seja assinado e devolvido no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data de seu recebimento ou da disponibilização do acesso ao sistema de processo eletrônico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



9.2.2. O prazo previsto no subitem anterior poderá ser prorrogado, por igual período, por solicitação justificada do adjudicatário e aceita pela Administração.

9.3. O Aceite da Nota de Empenho ou do instrumento equivalente, emitida ao fornecedor adjudicado, implica o reconhecimento de que:

9.3.1. Referida Nota está substituindo o contrato, aplicando-se à relação de negócios ali estabelecida as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021;

9.3.2. A Contratada se vincula à sua proposta e às previsões contidas no Aviso de Contratação Direta e seus Anexos;

9.3.3. A Contratada reconhece que as hipóteses de rescisão são aquelas previstas nos artigos [137](#) e [138](#) da Lei Federal nº 14.133/2021 e reconhece os direitos da Administração previstos nos [artigos 137 a 139](#) da mesma Lei.

9.4. O prazo de vigência da contratação é o estabelecido no Termo de Referência.

9.5. Na assinatura do contrato ou do instrumento equivalente será exigida a comprovação das condições de habilitação e contratação consignadas neste Aviso, que deverão ser mantidas pelo fornecedor durante a vigência do contrato.

10. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Comete infração administrativa o fornecedor que praticar quaisquer das hipóteses previstas no [art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021](#), quais sejam:

10.1.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

10.1.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

10.1.3. Dar causa à inexecução total do contrato;

10.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

10.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

10.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

10.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação direta sem motivo justificado;

10.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;

10.1.9. Fraudar a dispensa eletrônica ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

10.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

10.1.10.1. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

10.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame.

10.1.12. Praticar ato lesivo previsto no [art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013](#).

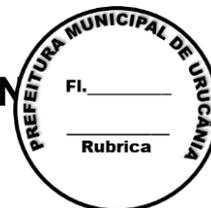
10.2. O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

a) Advertência pela falta do subitem 8.1.1 deste Aviso de Contratação Direta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



- b) Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor estimado do(s) item(s) prejudicado(s) pela conduta do fornecedor, por qualquer das infrações dos subitens 10.1.1 a 10.1.12;
- c) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 10.1.2 a 10.1.7 deste Aviso de Contratação Direta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 10.1.8 a 10.1.12, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave.

10.3. A aplicação das sanções previstas neste Aviso de Contratação Direta não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante ([art. 156, § 9º, da Lei Federal nº 14.133/2021](#)).

10.4. Todas as sanções previstas neste Aviso poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa ([art. 156, § 7º, da Lei Federal nº 14.133/2021](#)).

10.5. Antes da aplicação da multa, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação ([art. 157 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)).

10.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente ([art. 156, § 8º, da Lei Federal nº 14.133/2021](#)).

10.7. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

10.8. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no *caput* e parágrafos do [art. 158 da Lei Federal nº 14.133/2021](#), para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

10.9. Na aplicação das sanções serão considerados ([art. 156, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021](#)):

10.9.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

10.9.2. As peculiaridades do caso concreto;

10.9.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

10.9.4. Os danos que dela provierem para o Contratante;

10.9.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

10.10. Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei Federal nº 14.133, de 2021](#), ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na [Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei ([art. 159 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)).

10.11. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia ([art. 160 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)).

10.12. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ele aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. ([art. 161 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)).

10.13. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do [art. 163 da Lei Federal nº 14.133/2021](#).

10.14. As sanções por atos praticados no decorrer da contratação estão previstas nos Anexos a este Aviso.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. O procedimento será divulgado na Plataforma da Licitar Digital e no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP.

11.2. No caso de todos os fornecedores restarem desclassificados ou inabilitados (procedimento fracassado), a Administração poderá:

11.2.1. Republicar o presente Aviso com uma nova data;

11.2.2. Valer-se, para a contratação, de proposta obtida na pesquisa de preços que serviu de base ao procedimento, se houver, privilegiando-se os menores preços, sempre que possível, e desde que atendidas às condições de habilitação exigidas.

11.2.2.1. No caso do subitem anterior, a contratação será operacionalizada fora deste procedimento.

11.2.3. Fixar prazo para que possa haver adequação das propostas ou da documentação de habilitação, conforme o caso.

11.3. As providências dos subitens 9.1.1 e 9.1.2 também poderão ser utilizadas se não houver o comparecimento de quaisquer fornecedores interessados (procedimento deserto).

11.4. Havendo a necessidade de realização de ato de qualquer natureza pelos fornecedores, cujo prazo não conste deste Aviso de Contratação Direta, deverá ser atendido o prazo indicado pelo agente competente da Administração na respectiva notificação.

11.5. Caberá ao fornecedor acompanhar as operações, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda do negócio diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pela Administração ou de sua desconexão.

11.6. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário.

11.7. Os horários estabelecidos na divulgação deste procedimento e durante o envio de lances observarão o horário de Brasília-DF, inclusive para contagem de tempo e registro no Sistema e na documentação relativa ao procedimento.

11.8. No julgamento das propostas e da habilitação, a Administração poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado, registrado em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes validade e eficácia para fins de habilitação e classificação.

11.9. As normas disciplinadoras deste Aviso de Contratação Direta serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



11.10. Os fornecedores assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo de contratação.

11.11. Em caso de divergência entre disposições deste Aviso de Contratação Direta e de seus Anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste Aviso.

11.12. Da sessão pública será divulgada Ata no sistema eletrônico.

11.13. Integram este Aviso de Contratação Direta, para todos os fins e efeitos, os seguintes Anexos:

11.13.1. ANEXO I – Termo de Referência; e

11.13.2. ANEXO II – Minuta de Termo de Contrato.

Urucânia/MG, 08 de julho de 2024.

Braule Clebis De Oliveira
Secretário Municipal de Obras e Projetos



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 078/2024 INEXIGIBILIDADE Nº 012/2024

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O objeto do presente termo se refere a Locação de imóvel onde irá funcionar o espaço multiuso (depósito, área de usinagem de material para asfalto, armazenamento de materiais, máquinas e equipamentos) para a Secretaria Municipal de Obras e Projetos, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 1.044/2024 e demais normativas vigentes, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Aviso de Contratação Direta, Termo de Referência e demais anexos.

1.2. Da escolha do Fornecedor:

1.2.1. A seleção do fornecedor foi baseada em critérios técnicos e econômicos, conforme a Lei nº 14.133/2021. Os interessados deverão apresentar propostas detalhadas que demonstrem a capacidade de atender às necessidades da Secretaria Municipal de Obras e Projetos. Forão considerados os preços ofertados, a conformidade com os requisitos técnicos, a experiência do fornecedor e as condições de pagamento. A proposta vencedora será aquela que oferecer a melhor relação custo-benefício, assegurando a economicidade e eficiência do contrato.

a) **Imóvel:** Denominado "Praia Formosa", localizado no município de Urucânia, conforme registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a Matrícula nº 2.917, Livro nº 02-E, Registro Geral, Folha nº 288v.

b) **Proprietário:** Sr. Adolfo Vaz Alvarenga Júnior

c) Razões da Escolha do Imóvel

d) **Localização Estratégica:** O imóvel "Praia Formosa" está localizado em uma região estratégica no município de Urucânia, com fácil acesso a vias principais e infraestrutura necessária para o funcionamento das operações da Secretaria Municipal de Obras e Projetos. A proximidade com as principais rotas logísticas facilita a movimentação de materiais, máquinas e equipamentos.

e) **Infraestrutura Adequada:** O imóvel possui uma área de 9,80 hectares, o que proporciona espaço suficiente para abrigar o depósito, a área de usinagem de material para asfalto, e o armazenamento de materiais, máquinas e equipamentos. A infraestrutura existente no imóvel é compatível com as necessidades operacionais da Secretaria, evitando a necessidade de grandes reformas ou adaptações.

f) **Conformidade Técnica:** O Laudo Técnico de Avaliação de Locação de Imóvel Urbano, emitido pelo Engenheiro Civil do município, atesta que o imóvel atende a todos os requisitos técnicos e operacionais para as funções propostas. A avaliação técnica considerou aspectos de segurança, acessibilidade, e viabilidade econômica, concluindo pela adequação do imóvel.

g) **Viabilidade Econômica:** A locação do imóvel é economicamente viável e se alinha aos princípios de economicidade e eficiência da administração pública. O custo da locação está dentro dos parâmetros orçamentários da Secretaria Municipal de Obras e Projetos, e a escolha do imóvel permite uma utilização otimizada dos recursos públicos.

h) **Benefícios Operacionais:** A centralização das operações da Secretaria em um único espaço multiuso permitirá uma gestão mais eficiente dos recursos, reduzindo custos operacionais e melhorando a coordenação das atividades. A área disponível é ideal para acomodar todas as necessidades da Secretaria, incluindo espaço para expansão futura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



1.2.2. Com base nesses fatores, a escolha do imóvel pertencente ao Sr. Adolfo Vaz Alvarenga Júnior se justifica plenamente, garantindo que a Secretaria Municipal de Obras e Projetos possa operar de maneira eficiente, segura e econômica.

1.3. Das especificações do objeto:

1.3.1. A especificação dos itens e os quantitativos a serem contratados constam na tabela abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação do imóvel localizado na Rua Santa Efigênia, sn, Bairro Praia Formosa, Urucânia-MG, CEP 35.380-000 (área de 1.500,00 m ²).	Mês	12	R\$ 2.883,00	R\$ 34.596,00
TOTAL GERAL:					R\$ 34.596,00

1.3.2. O valor total das despesas estimado para a locação é de **(trinta e quatro mil, quinhentos e noventa e seis reais)**.

1.3.3. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

1.4. Da classificação do objeto:

1.4.1. O objeto a ser contratado é de natureza especial, dada sua natureza eminentemente subjetiva e sua heterogeneidade nos termos do [art. 6º, inciso XIV, da Lei Federal nº 14.133/2021](#).

1.5. Do prazo de vigência:

1.5.1. O prazo de vigência da contratação será até 12 (doze) meses a partir da sua assinatura.

1.5.2. Eventuais alterações contratuais obedecerão ao disposto na Minuta Contratual e no [art. 124 da Lei Federal nº 14.133/2021](#).

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, art. 51, combinado com o art. 74, inciso V, a escolha do contratado e a justificativa da contratação fundamentam-se no Laudo Técnico de Avaliação de Locação de Imóvel Urbano, emitido pelo Engenheiro Civil do município, Sr. Gustavo Henrique Castor. O laudo técnico indicou que o imóvel selecionado é o mais adequado para abrigar o espaço multiuso necessário para a Secretaria Municipal de Obras e Projetos, que incluirá depósito, área de usinagem de material para asfalto, armazenamento de materiais, máquinas e equipamentos. A escolha do imóvel atende aos requisitos de localização, infraestrutura e segurança, essenciais para as operações da Secretaria, garantindo a economicidade e eficiência administrativas.

2.2. A necessidade da locação do imóvel localizado na Rua Santa Efigênia, sn, Bairro Praia Formosa, Urucânia-MG, CEP 35.380-000, justifica-se pela demanda de um espaço adequado para o atendimento da demanda da Secretaria Municipal de Obras e Projetos. Esses órgãos são responsáveis por implementar e gerenciar políticas públicas voltadas para a assistência social, promovendo o bem-estar e a inclusão social da população local.

2.3. A fundamentação da contratação, conforme a Lei nº 14.133/2021, art. 6º, inciso XXIII, alínea "b", está embasada no Laudo Técnico de Avaliação de Locação de Imóvel Urbano, que confirma a



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



necessidade da Secretaria Municipal de Obras e Projetos de Urucânia-MG de um espaço multiuso para depósito, usinagem de material para asfalto, armazenamento de materiais, máquinas e equipamentos. Os estudos técnicos preliminares indicaram que a locação do imóvel é a solução mais eficiente e econômica, uma vez que as instalações atuais não suportam a demanda e expansão das atividades da Secretaria.

2.4. Portanto, a fundamentação e a descrição da necessidade da contratação evidenciam a pertinência e a vantagem de se locar o imóvel em questão para atender às demandas da Secretaria Municipal de Obras e Projetos, beneficiando diretamente a população de Urucânia-MG.

3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

A solução contempla a locação de um imóvel urbano que servirá como espaço multiuso para a Secretaria Municipal de Obras e Projetos. O ciclo de vida do objeto contratado abrange desde a preparação do imóvel para uso, com adequações necessárias, até a gestão contínua do espaço para garantir seu funcionamento pleno. O imóvel permitirá a otimização do armazenamento de materiais, a usinagem de asfalto e a guarda de máquinas e equipamentos, assegurando um ambiente operacional eficiente e organizado.

Ao considerar todas essas fases, a solução de locação do imóvel para um espaço multiuso (depósito, área de usinagem de material para asfalto, armazenamento de materiais, máquinas e equipamentos) para a Secretaria Municipal de Obras e Projetos é abrangente, sustentável e projetada para maximizar a eficiência e a eficácia do uso dos recursos públicos ao longo de todo o ciclo de vida do objeto.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. Localização estratégica que facilite o acesso e distribuição logística;
- 4.2. Infraestrutura adequada para suportar as atividades de depósito, usinagem de material e armazenamento de equipamentos;
- 4.3. Sistema de segurança eficiente para proteger os materiais e equipamentos armazenados;
- 4.4. Espaço suficiente para acomodar todas as operações da Secretaria, com possibilidade de expansão futura;
- 4.5. Conformidade com as normas de segurança e saúde ocupacional.
- 4.6. O imóvel deve estar regularizado junto aos órgãos competentes, com toda a documentação em ordem, incluindo o Registro de Imóveis, o Habite-se e a Inscrição Municipal.
- 4.7. O imóvel deve possuir uma área mínima de acordo com o Laudo Técnico, suficiente para acomodar os setores dum espaço multiuso (depósito, área de usinagem de material para asfalto, armazenamento de materiais, máquinas e equipamentos) para a Secretaria Municipal de Obras e Projetos.
- 4.8. O imóvel deve contar com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em bom estado de funcionamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Uruçânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



- 4.9. O imóvel deve possuir sistemas de ventilação e iluminação adequados, garantindo um ambiente saudável e confortável para servidores e usuários.
- 4.10. O imóvel deve ter condições estruturais seguras, sem risco de desabamento ou quaisquer outras ameaças à integridade física dos ocupantes.
- 4.11. O valor da locação deve ser compatível com os preços de mercado na região, conforme estabelecido no Laudo Técnico de Avaliação de Locação de Imóvel Urbano emitido pelo Engenheiro Civil do município.
- 4.12. O contrato deve prever cláusulas de manutenção e conservação do imóvel, incluindo responsabilidades do locador e do locatário.
- 4.13. O contrato deve incluir cláusulas de rescisão, especificando as condições e os prazos para a devolução do imóvel, bem como eventuais penalidades.
- 4.14. Caso o imóvel necessite de adaptações para atender plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Obras, o locador deve se comprometer a realizar as obras necessárias antes da ocupação.
- 4.15. As adaptações devem ser realizadas em conformidade com as especificações técnicas e os prazos acordados entre as partes.
- 4.16. Esses requisitos visam assegurar que o imóvel locado para um espaço multiuso (depósito, área de usinagem de material para asfalto, armazenamento de materiais, máquinas e equipamentos) para a Secretaria Municipal de Obras e Projetos atenda plenamente às necessidades administrativas e operacionais, proporcionando um ambiente seguro, acessível e adequado para o atendimento à população de Uruçânia-MG.

4.2. Dos Documentos de Habilitação

- a) Os documentos necessários para a habilitação do proponente estão preconizados no Aviso de Contratação Direta.

5. DOS MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

- 5.1. A execução dos serviços está descrita no Instrumento contratual.
- 5.2. O modelo de execução do contrato prevê a locação do imóvel pelo período estipulado, com possibilidade de prorrogação conforme a necessidade. Desde o início, o imóvel será preparado para receber as atividades previstas, com adaptações estruturais e de segurança. Durante a vigência do contrato, a gestão do espaço incluirá manutenção preventiva e corretiva, além da garantia de que todas as atividades sejam conduzidas de maneira eficiente e dentro das normas estabelecidas. A execução será monitorada continuamente para assegurar que os resultados pretendidos sejam alcançados.

6. Especificações quanto à Emissão e Recepção da Ordem de Serviço

- 6.1. A Ordem de Serviço, a ser emitida pelo Setor de Compras, é realizada de forma eletrônica pelo sistema informatizado e será enviada preferencialmente por e-mail, podendo a Administração enviar a Ordem de Serviço via correios (neste caso, mediante uso do Aviso de Recebimento – AR).



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



Considera-se como data de recebimento da Ordem de Serviço:

- a) O primeiro dia útil seguinte ao do envio do e-mail, no caso de Ordem de Serviço enviada por e-mail;
- b) O dia do recebimento da correspondência, no caso de Ordem de Serviço enviada por meio postal.

Da Subcontratação

Não será admitida a subcontratação do objeto.

7. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei Federal nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

7.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

7.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7.5. A gestão do contrato será realizada pela Secretaria Municipal de Obras e Projetos, que designará um gestor de contrato responsável por acompanhar a execução das atividades no imóvel. Serão realizadas inspeções periódicas para verificar o cumprimento das obrigações contratuais e a adequação das instalações. Qualquer irregularidade será comunicada imediatamente ao contratado para correção. O gestor também manterá registros detalhados de todas as atividades realizadas e dos recursos utilizados, assegurando a transparência e a eficiência na gestão do contrato.

8. Fiscalização

8.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

8.2. A fiscalização ficará a cargo da servidora Nilda Jesus Coelho CPF 067.289.966-30.

9. Fiscalização Técnica

9.1. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

9.2. O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



9.3. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);

9.4. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV);

9.5. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V);

9.6. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

10. Fiscalização Administrativa

10.1. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

10.2. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

11. Gestor do Contrato

11.1. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

11.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

11.3. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

11.4. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Uruçânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



11.5. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

11.6. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

11.7. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

12. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

12.1. A avaliação da execução do objeto consistirá na verificação se o serviço foi entregue de acordo com os padrões e prazos acordados previamente entre a contratante e contratada, bem como a clareza, eficácia e precisão da comunicação durante a execução dos serviços

12.2. Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que a Contratada:

12.3. Não produzir os resultados acordados,

12.4. Deixar de executar, ou não executar com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas;

12.5. Do recebimento

12.6. Os serviços serão recebidos provisoriamente, de forma sumária, no ato da execução, juntamente com a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta.

12.7. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, inclusive antes do recebimento provisório, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta.

12.8. A Prefeitura Municipal de Uruçânia-MG não se obriga a receber serviços que não estejam de acordo com as especificações e exigências da Administração Municipal; caso haja alguma divergência quanto às especificações dos serviços objeto deste Termo de Referência, da Proposta e da Ordem de Fornecimento, a licitante terá 24 (vinte e quatro) horas para substituir os serviços às suas expensas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

12.9. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento da nota fiscal ou do instrumento de cobrança equivalente, pela Administração, após a verificação da qualidade e quantidade do material e conseqüente aceitação mediante termo detalhado.

12.10. Na hipótese de a verificação a que se refere o subitem anterior não ser procedida dentro do prazo fixado, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento definitivo no dia do esgotamento do prazo.

12.11. O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



12.12. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei Federal nº 14.133/2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

12.13. O prazo para a solução, pela Contratada, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.

12.14. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança dos bens nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

13. Liquidação

13.1. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de **10 (dez) dias úteis** para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do [art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022](#).

13.2. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

13.3. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

13.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante;

13.5. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal.

13.6. A Administração poderá realizar consultas para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas; b) identificar possível razão que impeça a contratação no âmbito do órgão ou entidade, tais como a proibição de contratar com a Administração ou com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

13.7. Constatando-se a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do Contratante.



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



13.8. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

13.9. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

13.10. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação.

13.11. Sobre a fatura incidirão os tributos legalmente instituídos e multas que eventualmente vierem a ser aplicadas. Sendo a empresa vencedora isenta ou beneficiária de redução de alíquota de qualquer imposto, taxa ou de contribuição social ou ainda optante pelo Simples Nacional, deverá apresentar junto com a fatura, cópia do comprovante respectivo.

13.12. Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal ou fatura no momento em que o órgão contratante atestar a execução do objeto do contrato.

14. Prazo de pagamento

14.1. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até **10 (dez) dias úteis**, contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

14.2. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao Contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IPCA (Índice de Preços ao Consumidor) – IBGE – de correção monetária.

15. Forma de pagamento

15.1. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

15.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

15.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

15.4. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

15.5. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Uruçânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



16. Antecipação de pagamento

16. A presente contratação não permite a antecipação de pagamento, seja parcial/total, conforme as regras previstas no art. 145 da lei nº 14.133/2021.

17. Cessão de crédito

17.1. É admitida a cessão fiduciária de direitos creditícios com instituição financeira, nos termos e de acordo com os procedimentos previstos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de julho de 2020, conforme as regras deste presente tópico.

17.2. As cessões de crédito não abrangidas pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de julho de 2020 dependerão de prévia aprovação do contratante.

17.3. A eficácia da cessão de crédito não abrangidas pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de julho de 2020, em relação à Administração, está condicionada à celebração de termo aditivo ao contrato administrativo.

17.4. Sem prejuízo do regular atendimento da obrigação contratual de cumprimento de todas as condições de habilitação por parte do contratado (cedente), a celebração do aditamento de cessão de crédito e a realização dos pagamentos respectivos também se condicionam à regularidade fiscal e trabalhista do cessionário, bem como à certificação de que o cessionário não se encontra impedido de licitar e contratar com o Poder Público, conforme a legislação em vigor, ou de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, conforme o art. 12 da Lei nº 8.429, de 1992, nos termos do Parecer JL-01, de 18 de maio de 2020.

17.5. O crédito a ser pago à cessionária é exatamente aquele que seria destinado à cedente (contratado) pela execução do objeto contratual, restando absolutamente incólumes todas as defesas e exceções ao pagamento e todas as demais cláusulas exorbitantes ao direito comum aplicáveis no regime jurídico de direito público incidente sobre os contratos administrativos, incluindo a possibilidade de pagamento em conta vinculada ou de pagamento pela efetiva comprovação do fato gerador, quando for o caso, e o desconto de multas, glosas e prejuízos causados à Administração. (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 53, DE 8 DE JULHO DE 2020 e Anexos)

17.6. A cessão de crédito não afetará a execução do objeto contratado, que continuará sob a integral responsabilidade do contratado.

18. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos consignados no Orçamento da Prefeitura Municipal de Uruçânia/MG, por conta da seguinte Dotação Orçamentária:

Dotação	Descrição
15.122.0006.2020 ..33903600	MANUT. DA SEC. MUN.DE OBRAS E PROJETOS
FICHA 271	OUTROS SERVIÇOS TERCEIROS-PESSOA FISICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



Urucânia, 20 de junho de 2024.

Braule Clebis De Oliveira
Secretário Municipal de Obras e Projetos



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



CONTRATO Nº ____ / 20__

INEXIGIBILIDADE Nº ____ /20__

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº ____ /20__

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A PREFEITURA MUNICIPAL DE FERVEDOURO, POR INTERMÉDIO DO(A) **NOME DO ÓRGÃO**, E O(A) **(NOME DA PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA)**, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA**, com sede na Praça Leopoldino Januário Pereira, nº 158, Centro, Urucânia/MG, CEP 35-380-000, inscrita no CNPJ Nº 18.316.281/0001-51, neste ato representada pelo Prefeito Municipal, Sr. **Marcus Vinicius Leal Henrique**, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e do outro lado da avença o **Sr./Sra./empresa (nome da pessoa proprietária do imóvel)**, pessoa **jurídica/física**, inscrita no **CNPJ/CPF** sob o nº **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, com **sede/domicílio (endereço completo)**, doravante denominada **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo nº ____ /20__ sendo autorizado pelo Despacho nº ____ /20__, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no art. 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 e demais legislações aplicáveis, resolvem celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel localizado na Rua Santa Efigênia, sn, Bairro Praia Formosa, Urucânia-MG, CEP 35.380-000, onde irá funcionar a **um espaço multiuso (depósito, área de usinagem de material para asfalto, armazenamento de materiais, máquinas e equipamentos) para a Secretaria Municipal de Obras e Projetos do Município de Urucânia-MG**, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 1.044/2024 e demais normativas vigentes, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Aviso de Contratação Direta e seus Anexos.

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 a **LOCATÁRIA**, 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 da **LOCATÁRIA** 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.;



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



- 2.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 2.1.9 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas..
- 2.1.10 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- 2.1.11 Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.1.12 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 2.1.13 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
- a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 2.1.14 Entregar, **em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);**
- 2.1.15 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 2.1.16 Notificar a LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 2.1.17 Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 2.1.18 Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;
- 2.1.19 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

3.1 A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 3.1.2 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;
- 3.1.3 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;**
- 3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 3.1.5 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. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por**



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

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

3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus moradores, agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

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

3.1.11 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 à LOCATÁRIA;

3.1.12 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

3.1.13 Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

3.1.14 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

3.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1 A LOCATÁRIA 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;

4.1.1 As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

4.2 As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



4.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado à LOCATÁRIA a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

4.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pela LOCATÁRIA, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.3 As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

4.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

4.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pela LOCATÁRIA venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas da LOCATÁRIA.

4.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, **conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO

5.1 O prazo do presente Contrato será de 06 (seis) 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 das chaves, 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**.

5.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pela LOCATÁRIA 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.

5.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, 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.

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

6.1 O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ 2.118,00 (dois mil cento e dezoito reais), perfazendo o valor global de R\$ 12.708,00 (doze mil setecentos e oito 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 na Conta Corrente nº _____, Operação _____, Agência nº _____, Banco _____.

6.2.2 Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., *pro rata die*, **desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora**.

6.3 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

6.4 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

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

6.6 A LOCATÁRIA 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 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

7.3 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

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

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº _____.

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 da LOCATÁRIA 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. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 1.044/2024, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**

b.1. Moratória de 0,3% por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

c. Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

10.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 1.044/2024, ou outro que vier a substituí-lo.

10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

10.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MEDIDAS ACAUTELADORAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



11.1 A Administração Pública **poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.**

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

12.1. 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.

12.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, a LOCATÁRIA 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;

12.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a **xx** aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

12.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa da LOCATÁRIA e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

12.4. 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)

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1 A LOCATÁRIA, 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.

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

13.2 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.

13.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., **a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.**

13.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

13.5 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

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

13.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3 Indenizações e multas.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE URUCÂNIA

ESTADO DE MINAS GERAIS
Praça Leopoldino Januário Pereira, 158 - Centro, Urucânia - MG, 35380-000
CNPJ: 18.316.281/0001-51 – Tel.: (31) 3876-1425



14.1 Caberá à LOCATÁRIA 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.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1 Tramitar os autos à Controladoria-Geral do Município – CGM, em tempo hábil, para fins verificação da regularidade e Certificação dos Atos.

15.3 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, 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.

15.4 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.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO.

16.1 Fica eleito o Foro da Comarca de Jequeri-MG para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

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.

[Local], [dia] de [mês] de [ano].

Representante legal do LOCADOR

Representante legal do LOCATÁRIO