



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 06/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 01/2025

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 09/2025

Contrato de locação de imóvel com localização no centro da cidade próximo à sede da Câmara Municipal de Pedro Leopoldo, para dar continuidade aos serviços prestados à comunidade no Centro de Atenção ao Cidadão – CAC.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO**, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.131.090/0001-67, com sede nesta cidade de Pedro Leopoldo, na Rua Doutor Cristiano Otoni, nº 555, neste ato representada por seu Presidente, Vereador **Rafael Vieira Faria**, doravante designada LOCATÁRIA, e as empresas **GNL IMOBILIÁRIA LTDA EPP**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.489.155/0001-21, com sede no município de Pedro Leopoldo, Estado de Minas Gerais, na Rua Comendador Antônio Alves, nº 358, Sala 03, 1º andar, neste ato legalmente representada por **Geraldo Nery Lopes** e **M SALES IMOBILIÁRIA LTDA EPP**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.184.736/0001-71, com sede no município de Pedro Leopoldo, Estado de Minas Gerais, na Rua Comendador Antônio Alves, nº 1791 Sala 03 A, Centro, neste ato legalmente representada por **Marcelo Cláudio de Sales**, doravante designadas LOCADORAS, têm justo e contratado entre si, em decorrência do PROCESSO DE LICITAÇÃO Nº 06 /2025, modalidade INEXIGIBILIDADE Nº 01/2025 e observados os preceitos da Lei n.º 14.133, de 01 de junho de 2021, com as suas alterações posteriores, o presente CONTRATO, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

1 – OBJETO

- 1.1. O presente contrato tem por objeto a locação das lojas 01 e 02, com área aproximada de 267,35 m², situadas na Avenida José Pires de Araújo, nº 363, bairro Cachoeira Grande, Pedro Leopoldo/MG.
- 1.2. O imóvel será utilizado para o funcionamento do Centro de Apoio ao Cidadão – CAC.

Parágrafo único – Integram este contrato, independentemente de transcrição, o Termo de Inexigibilidade de Licitação nº 01/2025, o ato de autorização da contratação direta, e a proposta das



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!

locadoras.

2 – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. O presente contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação, quando comprovado que o imóvel é o único apto a atender às necessidades da Administração Pública.

2.2. O imóvel atende às necessidades da LOCATÁRIA, considerando sua localização estratégica, infraestrutura adequada e ausência de alternativas viáveis que satisfaçam as exigências administrativas e institucionais.

2.3. O imóvel deverá ser entregue conforme as especificações e condições estabelecidas no pedido de compra e na proposta apresentada, sob a responsabilidade das LOCADORAS.

2.4. A Direção Geral da Câmara Municipal de Pedro Leopoldo será responsável pela fiscalização da execução do contrato.

3 - CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO E DO REAJUSTE

3.1. Os pagamentos serão efetuados obrigatoriamente por meio de cheque da praça ou transferência eletrônica para a conta 24053-2, agência 1934-8, Banco Bradesco, em nome de M SALES IMOBILIÁRIA LTDA EPP, conforme o art. 92, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, que deverá repassar mensalmente o equivalente a 50% do valor recebido à GNL IMOBILIÁRIA LTDA EPP.

3.2. O valor do aluguel será de R\$ 11.000,00 (onze mil reais) mensais, conforme especificações constantes no Pedido de Compra e na Justificativa da Dispensa de Licitação, Processo Licitatório nº 06/2025, obedecendo às condições ofertadas na proposta comercial.

3.3. O pagamento será efetuado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês vencido, iniciando-se com vencimento em 01/06/2025.

3.4. O valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, pelo IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) ou índice que o substitua, observado o prazo mínimo de 12 (doze) meses da assinatura do contrato ou do último reajuste.

Parágrafo primeiro – A prorrogação do contrato deverá ser formalizada mediante termo aditivo, solicitada pela LOCATÁRIA, com início a partir da data da solicitação, observado o prazo estipulado.

Parágrafo segundo – A Administração deverá verificar a compatibilidade do novo valor do aluguel



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!

com os preços praticados no mercado, garantindo a contratação mais vantajosa.

4 – O PRAZO PARA RESPOSTA AO PEDIDO DE REPACTUAÇÃO DE PREÇOS, QUANDO FOR O CASO (art. 92, X)

4.1. O prazo de resposta ao pedido de repactuação será de 30 (trinta) dias.

5 - O PRAZO PARA RESPOSTA AO PEDIDO DE RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO, QUANDO FOR O CASO (art. 92, XI)

5.1. O reequilíbrio econômico poderá ser solicitado a qualquer tempo pelo(a) CONTRATADO (A) desde que comprovado caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, nos termos do art. 124, inciso II, alínea “d” da lei nº 14.133/21, sendo que a resposta de deferimento ou indeferimento do pedido ocorrerá sempre no primeiro dia do mês subsequente a requisição.

5.2. Se concedido o reequilíbrio este atingirá somente despesas futuras, posteriores ao pedido, não recaindo naquelas já liquidadas.

6 - DA MORA

O atraso no pagamento do aluguel e encargos constituirá a LOCATÁRIA em mora automática, sujeitando-a a:

- a) Correção monetária pelo IGP-M;
- b) Juros de mora de 0,5% (meio por cento) ao mês;
- c) Multa de 10% (dez por cento) sobre o total do débito atualizado, sem prejuízo de outras penalidades cabíveis.

7 – DURAÇÃO DO CONTRATO

7.1. O prazo de vigência do contrato será de 48 (quarenta e oito) meses, a contar de 01 (primeiro) de maio 2025 até 30 (trinta) de abril de 2029, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

Parágrafo primeiro – Caso não tenha interesse na prorrogação, a(s) LOCADORA(S) deverá enviar



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!

comunicação escrita a LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato.

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

8 - DOTAÇÃO PARA EXECUÇÃO DO CONTRATO

8.1. As despesas decorrentes desta licitação correrão por conta da dotação orçamentária:

01.03.0101.0103100012.228 – Manutenção do Centro de Apoio ao Cidadão – CAC – 33.90.3900000
- Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica – Ficha 45.

9- DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORAS:

9.1. AS LOCADORAS obrigam-se, conforme a especificação contida no Processo de Inexigibilidade de nº 01/2025:

I- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

II- 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 ajuntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

III- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

IV- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

V- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VI- Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VII- Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

VIII- Pagar as taxas de administração imobiliária se houver;

IX- Entregar, em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico e a rede elétrica;

X- Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!

no processo de dispensa de licitação;

XI- Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos as parcelas que estejam sendo exigidas;

XII- Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10- DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA:

10.1 - A LOCATÁRIA obriga-se a:

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

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

III- 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;

IV- A Locatária fica obrigada a transferir a titularidade das contas da Copasa e da Cemig para o seu nome enquanto perdurar a locação.

V - Comunicar as LOCADORAS qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

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

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

VIII - Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADORAS;

IX- Arcar com o pagamento dos tributos e taxas relativas a IPTU, coleta de lixo e contribuição de iluminação pública;

E- Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

X- Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto, que porventura houver;



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!

XI- Permitir a vistoria do imóvel pelas LOCADORAS ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei n°8.245, de 1991;

XII- Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, caso houver.

Parágrafo único - A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

XIX - A LOCATÁRIA está ciente que todas as obrigações de fazer junto a Prefeitura, Estado, Polícia Militar, Corpo de Bombeiros ou qualquer outro órgão ou instituição que venha a solicitar adequação, serão suportadas as suas expensas, não atribuindo as LOCADORAS qualquer cobrança a estes títulos;

XX – A LOCATÁRIA toma ciência de que todas as benfeitorias que forem feitas, excluídas naturalmente as instalações de natureza profissional e móveis, ficarão integradas ao imóvel, sem que, por elas, tenha A LOCATÁRIA direito a qualquer indenização ou pagamento, bem como direito de retenção.

11 — DA FISCALIZAÇÃO

11.1. 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.

Parágrafo primeiro - A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade das LOCADORAS, 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, de conformidade com os arts. 119 e 120, da Lei n° 14.133, de 2021.

Parágrafo segundo — O fiscal do contrato anotar 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.

Parágrafo terceiro - As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!

contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

Parágrafo quarto - AS LOCADORAS poderão indicar um representante para representa-lo na execução do contrato.

12 - DAS INFRAÇÕES, SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará AS LOCADORAS, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, as penalidades de:

A- Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

B- Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Câmara Municipal de Pedro Leopoldo/MG, pelo prazo de até dois anos;

C- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que as LOCADORAS ressarcirem a Administração pelos prejuízos causados;

D- Demais penalidades, aplicadas nos termos da lei.

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

Parágrafo primeiro - Também ficam sujeitas as penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

A- Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

B- Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

C- Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

Parágrafo segundo — 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, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!

Parágrafo terceiro - A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado a Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

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

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

13 - DA MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE CONTRATO

13.1. Fica estipulada multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel, vigentes à época da infração, na qual incorrerá à parte que infringir qualquer uma das cláusulas deste contrato, reservada à parte inocente o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial.

A multa será sempre paga integralmente, seja qual foi o prazo decorrido do presente contrato, ficando claro que o pagamento dessa multa não exime o pagamento dos alugueis atrasados, além das despesas inerentes ao caso.

14 — DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

14.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelas LOCADORAS, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

Parágrafo primeiro - A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

Parágrafo segundo - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

Parágrafo terceiro - Finda a locação, será o imóvel devolvido às LOCADORAS, nas condições, em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!

vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

15 - MEDIDAS CAUTELARES

15.1. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, 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.

16 - DA RESCISÃO

16.1. A LOCATÁRIA, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta às LOCADORAS, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

Parágrafo segundo - Também constitui motivo para a rescisão 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.

Parágrafo terceiro - Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V a XIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente a culpa da LOCADORAS, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

Parágrafo quarto - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133 de 2021, 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 a LOCADORAS, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo quinto - Na hipótese do parágrafo acima, caso não notifique tempestivamente o LOCADORAS, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos aluguéis restantes.

Parágrafo sexto - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!

considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

Parágrafo sétimo - O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORAS ou por via postal, com aviso de recebimento.

Parágrafo oitavo - 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.

17- DOS CASOS OMISSOS

17.1. 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 regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17.2. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 da Lei nº 14.133, de 2021.

18 - FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Pedro Leopoldo/MG para dirimir eventuais dúvidas oriundas deste Contrato.

19 - ACEITAÇÃO

E por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor, a fim de que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Pedro Leopoldo, 28 de Abril de 2025.

RAFAEL VIEIRA FARIA

Presidente da Câmara Municipal De Pedro Leopoldo



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!

GNL IMOBILIÁRIA LTDA EPP

Geraldo Nery Lopes

M SALES IMOBILIÁRIA LTDA EPP

Marcelo Cláudio de Sales

Testemunha 1:

CPF:

Testemunha 2:

CPF: