



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA-MG

CNPJ Nº 18.243.253/0001-51
PÇ GETÚLIO VARGAS, Nº 01 - CENTRO, FAMA - MG
CEP 37.144-000 - TELEFONES: (35) 0800-1351000
RAMAIS: 2217/2218 / COMPRAS@FAMA.MG.GOV.BR



TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO DE CONTRATO Nº 60/2026

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 103/2026
INEXIGIBILIDADE Nº 46/2026
EXECUÇÃO: INDIRETA
CRITÉRIO: POR PREÇO GLOBAL

**CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE FAMA –
MG / PODER EXECUTIVO E [JOSÉ ÂNGELO FONSECA,
BRASILEIRO]**

O Município de FAMA / Poder Executivo, Estado de Minas Gerais, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ Nº 18.712.166/0001-04, com edifício-sede da Prefeitura localizado na Pç Getúlio Vargas, nº 01 - Centro, Fama - MG, Centro, CEP 37.144-000, neste ato representado pelo Senhor ALEXANDRE ELLER DE SOUZA, portador do CPF Nº ***.202.926-**-**
Prefeito Municipal, doravante denominado **LOCATÁRIA**, e, **[JOSÉ ÂNGELO FONSECA, BRASILEIRO]**, inscrita no CPF Nº 202.611.016-68, aluga imóvel situada na [RUA ALFENAS], [72], [Centro], [Fama] - [MG], [37144-000], doravante denominada **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel, observadas as disposições da Lei Federal Nº 14.133, de 1º de abril de 2021, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. É objeto do presente contrato, o(a) **[LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO ESTRUTURADO PARA A IMPLANTAÇÃO DO CENTRO DE APOIO À REDE DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (RAPS) E DESENVOLVIMENTO DE OFICINAS TERAPÊUTICAS E DESTINADO A OFICINAS, ATIVIDADES PEDAGÓGICAS, AULAS DE RECOMPOSIÇÃO DA APRENDIZAGEM, EVENTOS ESCOLARES E REUNIÕES NO MUNICÍPIO DE FAMA/MG]**.

1.2.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO ESTRUTURADO PARA A IMPLANTAÇÃO DO CENTRO DE APOIO À REDE DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL (RAPS) E DESENVOLVIMENTO DE OFICINAS TERAPÊUTICAS NO MUNICÍPIO DE FAMA/MG, SITUADO NO SEGUINTE ENDEREÇO: RUA CARLOS GOMES, 120 – BAIRRO CENTRO – FAMA - MG	MÊS	12	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000.00
2	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADOS AO ATENDIMENTO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	12	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000.00
VALOR GLOBAL				R\$ 120.000.00	

PARÁGRAFO UNICO: Integra e completa o presente Instrumento de Contrato para todos os fins de direito, obrigando as partes em todos os seus termos, as condições do Instrumento Convocativo Processo Licitatório 103/2026 – Inexigibilidade 046/2026, laudo de avaliação, ETP – Estudo Técnico Preliminar, DFD – Documento de Formalização de Demanda, que serviram de base para instrução de instauração de inexigibilidade de licitação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DO CONTRATO

2.1. O valor mensal a ser pago será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo R\$ 5.000,00 (cinco mil) a ser pago pela saúde e R\$ 5.000,00 (cinco mil) pela educação, distribuídos pela Pré-Escola e Ensino Fundamental, sendo o valor total a ser pago pela



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA-MG

CNPJ Nº 18.243.253/0001-51
PÇ GETÚLIO VARGAS, Nº 01 - CENTRO, FAMA - MG
CEP 37.144-000 - TELEFONES: (35) 0800-1351000
RAMAIS: 2217/2218 / COMPRAS@FAMA.MG.GOV.BR



locação do imóvel durante o período contratual é de [R\$ 120.000,00,00 (cento e vinte mil reais)], correspondente à soma de sua proposta de preços ofertada

2.2. No preço proposto considera-se inclusos todos os custos com fretes, impostos, salários, encargos trabalhistas, sociais, fiscais e previdenciários, seguro, equipamentos, matérias primas, despesas de administração, carregadores, profissionais para entrega, lucro e outras despesas de qualquer natureza que se fizerem necessárias à perfeita execução do objeto.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA JUSTIFICATIVA

3.1. DA BASE LEGAL

A presente contratação encontra amparo no art. 74, inciso V, c/c § 5º, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que assim dispõe:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V — aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser comprovadas a singularidade do imóvel e a vantagem para a Administração.

Adicionalmente, o art. 51 da mesma lei estabelece que a locação de imóveis será precedida de licitação, **ressalvado** exatamente o disposto no inciso V do art. 74, confirmando a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade quando presentes os requisitos legais.

3.2. DA JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL (SINGULARIDADE) E INTERESSE PÚBLICO

A escolha do imóvel justifica-se pelas seguintes especificidades técnicas e logísticas, desde que haja prévia avaliação.

- **Localização Estratégica:** Situa-se em área urbana de fácil acesso por transporte público, facilitando o deslocamento de pacientes vulneráveis.
- **Acessibilidade Completa:** O imóvel possui vias de acesso adequadas para pessoas com mobilidade reduzida ou em crise.
- **Estrutura Física Adequada:** Conta com salas amplas para atendimentos individuais e áreas abertas/arejadas ideais para a execução de oficinas terapêuticas e de socialização.
- **Inexistência de Alternativas:** Nesses moldes, o mercado imobiliário local não oferece outro prédio público ou privado disponível que reúna concomitantemente tais características geográficas e estruturais.
- **Humanização do atendimento:** Espaço adequado para acolhimento de pacientes, idosos e gestantes.
- **Acessibilidade:** Imóvel térreo ou adaptado para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- **Salubridade:** Ambientes arejados e dimensionados conforme as normas da Vigilância Sanitária (ANVISA).
- **Melhoria operacional:** Salas exclusivas para consultas, triagem, armazenamento seguro de medicamentos e vacinas.

E atende ao interesse público e à necessidade premente de otimização dos serviços de saúde do município. Atualmente, a estrutura física disponível não comporta o crescimento da demanda por atendimentos médicos. A centralização e a expansão dos serviços em um novo espaço físico trarão os seguintes benefícios diretos à população famense: A implantação do CENTRO DE CONVIVÊNCIA à RAPS atende ao princípio constitucional da dignidade da pessoa humana e ao direito universal à saúde. O município de Fama/MG necessita de um espaço humanizado. A escolha do imóvel específico justifica-se por sua localização estratégica, facilidade de acesso para os usuários do Sistema Único de Saúde (SUS) e dimensões físicas compatíveis com as necessidades da Secretaria de Saúde.

A secretaria municipal de educação de fama/mg necessita expandir e centralizar suas ações pedagógicas fora do ambiente escolar tradicional para atender às demandas urgentes da comunidade escolar. a contratação visa suprir as seguintes necessidades:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA-MG

CNPJ Nº 18.243.253/0001-51
PÇ GETÚLIO VARGAS, Nº 01 - CENTRO, FAMA - MG
CEP 37.144-000 - TELEFONES: (35) 0800-1351000
RAMAIS: 2217/2218 / COMPRAS@FAMA.MG.GOV.BR



- recomposição de aprendizagem: espaço adequado para sanar os deficits educacionais dos alunos em contraturno.
- atividades pedagógicas e oficinas: desenvolvimento de projetos culturais, artísticos e de capacitação que exigem salas multiuso.
- eventos e reuniões: local centralizado para integrar pais, professores, comunidade e gestão escolar de fama

A Administração Pública constatou a inexistência de prédios públicos próprios disponíveis que atendam aos requisitos de espaço, localização e infraestrutura exigidos para a instalação imediata dos serviços de saúde, configurando a hipótese legal de contratação direta.

3.3. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor locatício estipulado reflete o preço de mercado local. A avaliação foi realizada por meio de laudo técnico de vistoria e pesquisa mercadológica com base em imóveis de características semelhantes na região, garantindo a observância ao princípio da economicidade.

3.4. DO ENQUADRAMENTO LEGAL

A contratação direta fundamenta-se no 74, inciso V, c/c § 5º, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações), que autoriza a INEXIGIBILIDADE de licitação para a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha.

CLÁUSULA QUARTA - DO LOCAL

4.1. O local do referido imóvel para uso fica localizado no seguinte endereço: RUA CARLOS GOMES, 120 – BAIRRO CENTRO – FAMA - MG.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E DE EXECUÇÃO

5.1. O prazo de vigência contratual será de [12 MESES], iniciando sua vigência em 08/06/2026 e seu encerramento em 07/06/2027, admitindo sua prorrogação por iguais e sucessivos períodos, conforme disposto dos Artigos 105 e 107 da Lei Federal Nº 14.133, de 1º de abril de 2021, respeitada a vigência máxima decenal.

5.2. Após recebimento da Autorização de Ordem de Serviço pela **LOCATÁRIA**, que será enviado por endereço eletrônico do **LOCADOR**, a execução/entrega deverá ser executado/entregue em [MENSAL], admitindo sua prorrogação conforme disposto do Art. 107 da Lei Federal Nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

5.3. Se a qualidade dos produtos/serviços entregues/executados ou dos serviços executados não corresponderem as especificações exigidas no ato da contratação, a remessa do produto julgado irregular ou o serviço prestado, será notificado à detentora do presente contrato para sua substituição/reparação, no prazo máximo de até 4 (quatro) dias, a contar do comunicado que poderá ocorrer por endereço eletrônico do **LOCADOR**, independentemente da aplicação das penalidades cabíveis.

CLÁUSULA SEXTA - REGIME LEGAL E CLÁUSULAS COMPLEMENTARES

6.1. O presente contrato rege-se pelas normas consubstanciadas nos Artigos 72, 74, 94 §2º e 54, §3º da Lei Federal Nº 14.133 de 1º de abril de 2021 e pelo disposto no Edital do PROCESSO LICITATÓRIO Nº 103/2026, INEXIGIBILIDADE Nº 46/2026., independentemente da transcrição.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E DA LOCATÁRIA

7.1. SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- I – Permitir a posse mansa e pacífica do LOCATÁRIO no imóvel objeto deste contrato de locação durante a vigência do mesmo.
- II – Manter durante toda a vigência do contrato as mesmas condições exigidas para cadastro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA-MG

CNPJ Nº 18.243.253/0001-51
PÇ GETÚLIO VARGAS, Nº 01 - CENTRO, FAMA - MG
CEP 37.144-000 - TELEFONES: (35) 0800-1351000
RAMAIS: 2217/2218 / COMPRAS@FAMA.MG.GOV.BR



III – Autorizar a realização pelo LOCATÁRIO das benfeitorias úteis e voluntárias que se fizerem necessárias para manutenção do imóvel, desde que previamente autorizadas pelo LOCADOR.

IV – Arcar com as responsabilidades de custos de tributários e fiscais incidentes sobre o imóvel na vigência deste contrato, ITR – Imposto Territorial Rural e quaisquer outros encargos obrigatórios.

V - No caso de venda ou alienação do imóvel locado o LOCADOR fica obrigado a respeitar o direito de preferência do LOCATÁRIO, nas mesmas condições da proposta, e a denunciar ao comprador a existência deste instrumento, obrigando-o ao seu cumprimento em todas as condições e cláusulas.

7.2. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

I – Realizar os pagamentos na forma determinada neste contrato.

II – Manter o imóvel em bom estado de conservação e promover sua restituição no mesmo estado em que recebera, observado o laudo de vistoria inicial.

III – Arcar com as despesas de fornecimento de energia elétrica e demais contas de consumo durante a vigência deste contrato, sendo de inteira responsabilidade do Município.

7.2. São obrigações da LOCATÁRIA:

7.2.1. Manter o acompanhamento e a fiscalização da entrega/execução de produtos/serviços.

7.2.2. Efetuar os respectivos pagamentos no prazo estabelecido.

7.2.3. Prestar as informações e os esclarecimentos, pertinentes ao objeto do presente instrumento, que venham a ser solicitados pelos empregados do LOCADOR.

7.2.4. Comunicar formal, circunstanciada e tempestivamente o LOCADOR, qualquer anormalidade havida durante a execução dos serviços, bem como na entrega de produtos.

CLÁUSULA OITAVA - FISCALIZAÇÃO

8.1. A fiscalização da entrega/execução dos serviços, será feita pela LOCATÁRIA, através de suas Secretarias Municipais ou por terceiros legalmente autorizados.

CLÁUSULA NONA - CESSÃO DO CONTRATO E SUBCONTRATAÇÃO

9.1. O LOCADOR não poderá ceder parcial ou totalmente seus direitos ou obrigações decorrentes deste contrato sem a prévia autorização por escrito da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

10.1. A LOCATÁRIA poderá promover a extinção do contrato, se o LOCADOR, além dos demais motivos previstos no Art. 137 da Lei Federal Nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

10.2. Nos termos do Art. 138 da Lei Federal Nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a extinção do contrato poderá ser:

- a) determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
- b) consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;
- c) determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS PENALIDADES

11.1. Pelo descumprimento total da obrigação assumida, caracterizado pela recusa do LOCADOR em assinar o Termo de Contrato, aceitar ou retirar a nota de empenho ou documento equivalente no prazo estabelecido ou pela não entrega/execução dos produtos/serviços nos prazos estipulados, importará na aplicação de penalidades e aplicação de multa diária, sendo:

Atraso	Medidas Corretivas
--------	--------------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA-MG

CNPJ Nº 18.243.253/0001-51
PÇ GETÚLIO VARGAS, Nº 01 - CENTRO, FAMA - MG
CEP 37.144-000 - TELEFONES: (35) 0800-1351000
RAMAIS: 2217/2218 / COMPRAS@FAMA.MG.GOV.BR



Até 1 (um) dia útil de atraso	Advertência escrita
De 3 (três) à 5 (cinco) dias úteis de atraso	Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da contratação
Superior à 5 (cinco) dias úteis até o 30º (trigésimo) dia de atraso	Multa de 20% (dez por cento) sobre o valor total da contratação e multa diária na ordem de 0,3% (três décimos por cento) sobre o valor de contratação dos serviços até o 30º (trigésimo) dia de atraso
Superior ao 30º (trigésimo) dia de atraso	Multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor total da contratação, com o consequente cancelamento da nota de empenho, Ata de Registro de Preços, Termo de Contrato ou documento correspondente e aplicação de sanções administrativas, com o devido impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal e Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, nos termos do Art. 156, §§ 4º 5º, da Lei Federal Nº 14.133, de 1º de abril de 2021

11.2. O fornecimento/execução dos produtos/serviços fora das características originais ou combinadas, também ocasionará a incidência de multas previstas, pois nessa situação a desconformidade de especificações equivalerá ao não fornecimento/execução, igualmente, será aplicada as multas previstas no caso de a mesma descumprir qualquer outra obrigação a ela imposta no presente ajuste.

11.3. As eventuais multas aplicadas, não terão caráter compensatório, mas simplesmente moratório e, portanto, não eximem da reparação de possíveis danos, perdas ou prejuízos que os seus atos venham a acarretar, nem impedem a declaração de rescisão do pacto em apreço.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - RESOLUÇÃO

12.1. Constituem condições resolutivas do contrato o integral cumprimento do seu objeto, caracterizado pelo recebimento definitivo dos serviços executados.

12.2. Resolvido o contrato, pelo decurso do prazo de vigência ou por força de acordo formal entre as partes, a **LOCATÁRIA** pagará ao **LOCADOR**, deduzido todo e qualquer débito inscrito em nome desta, apenas o valor correspondente aos produtos/serviços efetivamente entregues/executados.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - RESPONSABILIDADE CIVIL

13.1. O **LOCADOR** assumirá, automaticamente, ao firmar contrato, a responsabilidade exclusiva por danos causados a **LOCATÁRIA** ou a terceiros, inclusive por acidentes e mortes, em consequência de falhas na execução dos serviços ou produtos **LOCADOR**, decorrentes de culpa ou dolo do **LOCADOR** ou de qualquer de seus empregados ou prepostos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRIBUTOS, OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS

14.1. Todos os tributos que incidirem sobre o contrato ou atividades que constituam seu objeto deverão ser pagos, regularmente, pelo **LOCADOR**, e por sua conta exclusiva.

14.1.1. O **LOCADOR** fica obrigado, ao pagamento do ISSQN para a Prefeitura Municipal, sendo que o setor financeiro da **LOCATÁRIA** se reserva o direito de reter o percentual de 2% (dois por cento) do valor da fatura, relativo ao referido imposto, quando aplicado, salvo, caso a prefeitura entender que não precisa.

14.2. Competirá, igualmente ao **LOCADOR**, exclusivamente, o cumprimento de todas as obrigações impostas pela legislação trabalhista e de previdência social, pertinentes ao pessoal **LOCADOR** para a execução dos serviços avençados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. Para contratação do objeto desta licitação os recursos previstos correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

REDUZIDO	DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	FONTE
323	02 10 01 10.301.0014.4.049 3390.36.00	1.500.95
469	02 12 12.361.0023.4.069 3390.36.00	1.500.94



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA-MG

CNPJ Nº 18.243.253/0001-51
PÇ GETÚLIO VARGAS, Nº 01 - CENTRO, FAMA - MG
CEP 37.144-000 - TELEFONES: (35) 0800-1351000
RAMAIS: 2217/2218 / COMPRAS@FAMA.MG.GOV.BR



494	02 12 12.365.0024.4.069 3390.36.00	1.500.94
-----	------------------------------------	----------

15.2. Ocorrendo a vigência do presente certame em outro exercício financeiro, deverá o Setor de Compras e Licitações adequar às despesas orçamentárias em conformidade com o orçamento vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos serão resolvidos em conformidade com as disposições da Lei Federal Nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no que couber, bem como em comum acordo com a Administração Municipal.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. A **LOCATÁRIA** não tem responsabilidade solidária ou substitutiva com as obrigações legais próprias do **LOCADOR**.

17.2. Os prepostos e demais **LOCADOR** pelo **LOCADOR** para a execução do presente contrato não criam vínculo empregatício com a **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA DOITAVA - FORO

18.1. Para dirimir quaisquer questões porventura decorrentes deste contrato, elegem as partes o foro da Comarca de PARAGUAÇU- MG, renunciando desde já a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

18.2. E, por estarem justas e **LOCADOR**, mandaram imprimir o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, que assinam na presença das testemunhas abaixo.

Fama - MG, 08/06/2026.

ALEXANDRE ELLER DE SOUZA
Prefeito Municipal
Município de FAMA – MG
Poder Executivo
LOCATÁRIA

[NOME DO REPRESENTANTE]
[JOSÉ ÂNGELO FONSECA, BRASILEIRO]
CNPJ Nº 202.611.016-68
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

CPF Nº ***

CPF Nº ***.