



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N° 052/2025

O **MUNICÍPIO DE LAGOA SANTA**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o n.º 73.357.469/0001-56, sediado na Rua São João, n.º 290, Centro, Lagoa Santa/MG, CEP 33.230-103, doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado por:

Nome:	BRENO MUNIZ DE SOUZA
Cargo:	Secretário Municipal de Planejamento e Gestão
CPF:	***.821.676-**.

E por outro lado, doravante designada **LOCADORA**:

Locadora:	PSF PARTICIPAÇÕES LTDA
CNPJ:	05.047.802/0001-70
Endereço:	Rua Agenério Araújo, n° 395, sala 03, Camargos Belo Horizonte/MG – CEP: 30.520-220
Representante:	Frederico Hermeto Salles
CPF:	***.503.546-**

Em observância às disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de Abril de 2021 com suas alterações posteriores e no Decreto Municipal nº 4.809, de 09 de Fevereiro de 2023, resolvendo celebrar o presente Contrato, decorrente da Inexigibilidade nº 017/2025, Processo Administrativo nº 057/2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. A finalidade do presente contrato é a **LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS IDENTIFICADOS COMO SALAS (SOBRELOJAS 03, 04, 05, 06 E 07), NO 1º ANDAR DO CONDOMÍNIO EMPRESARIAL HS CENTER SITUADO NA RUA CORONEL DURÃES, N° 170, BAIRRO BELA VISTA, LAGOA SANTA/MG, DESTINADO A INSTALAÇÃO DOS SETORES REESTRUTURADOS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO, DA ASSESORIA DE COMUNICAÇÃO E DA CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**, conforme condições e exigências estabelecidas no Termo de Referência.

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1. Termo de Referência;

1.2.2. A Proposta da **LOCADORA**;

1.2.3. Eventuais anexos dos documentos supracitados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

2. CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da contratação será de **12 (doze) meses** contados da data de sua última assinatura, podendo ser prorrogado na forma da Lei Federal nº 14.133/21.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

3.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e as condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este contrato.

4. CLÁUSULA QUARTA – PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. O valor total da contratação é de **R\$ 104.781,12** (cento e quatro mil setecentos e oitenta e um reais e doze centavos).

LOCADORA: PSF PARTICIPAÇÕES LTDA. CNPJ: 05.047.802/0001-70					
ITEM	QTDE	UN	DESCRIÇÃO DO OBJETO	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
01	12	MÊS	LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS IDENTIFICADOS COMO SALAS (SOBRELOJAS 03, 04, 05, 06 E 07), NO 1º ANDAR DO CONDOMÍNIO EMPONESARIAL HS CENTER SITUADO NA RUA CORONEL DURÃES, Nº 170, BAIRRO BELA VISTA, LAGOA SANTA/MG, DESTINADO A INSTALAÇÃO DOS SETORES REESTRUTURADOS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO, DA ASSESORIA DE COMUNICAÇÃO E DA CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO	R\$ 2.000,00	R\$ 104.781,12
VALOR TOTAL: R\$ 104.781,12 (cento e quatro mil setecentos e oitenta e um reais e doze centavos)					

4.1.1. O **LOCATÁRIO**, além do aluguel, pagará o IPTU, ou qualquer taxa de condomínio (acompanhada da prestação de contas do rateio de despesas), ou qualquer taxa que incidir sobre o imóvel locado, conforme as exigências do poder público, podendo estes ser pagos em cota única, ou parceladamente, a critério do agente cobrador.

4.2. A dotação orçamentária para o presente exercício, destinada ao pagamento do objeto licitado está prevista e indicada no processo, sob o seguinte número:

FICHA	DOTAÇÃO
123	2.002.005.04.128.0006.2026.3.3.90.39.00

Rua São João, 290 Centro – Lagoa Santa/MG Fone: (31)3688-1300 Ramal 1320 – Fax: (31)3689-3795

www.lagoasanta.mg.gov.br licitacao@lagoasanta.mg.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

4.3. As partes das despesas decorrentes desta contratação, que não forem realizadas no ano corrente, correrão à conta de dotações orçamentárias próprias de exercícios futuros.

4.4. Eventuais débitos de água, luz, IPTU e quaisquer outros, anteriores à locação do imóvel acima referenciado, mesmo que apurados na vigência desta locação serão de inteira responsabilidade da **LOCADORA**.

4.5. A retenção do imposto de renda será realizada pelo **LOCATÁRIO** observando os percentuais estabelecidos na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil IN RFB 1.234/2012 ou legislação que venha a suceder.

4.6. O pagamento do aluguel dar-se-á até o quinto dia útil do mês subsequente à locação e será efetuado pela Secretaria Municipal de Fazenda por meio de depósito ou transferência bancária em conta a ser informada pela **LOCADORA**.

5. CLÁUSULA QUINTA – VINCULAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. O imóvel locado fica vinculado à **SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**, podendo ser alterado somente por expressa autorização da **LOCADORA**.

6. CLÁUSULA SEXTA – VEDAÇÃO DE SUBLOCAÇÃO

6.1. A **LOCADORA** não poderá sublocar ou emprestar no todo ou parte o imóvel objeto deste contrato, comprometendo-se a utilizá-lo de forma a não prejudicar a sua segurança, como saúde e bem estar dos vizinhos.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – ALTERAÇÃO OU ATUALIZAÇÃO DOS PREÇOS REGISTRADOS

7.1. O aluguel, ora contratado, poderá ser reajustado anualmente com base no IGPM-FGV ou outro índice que o substitua ou por acordo entre as partes.

8. CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. São obrigações do **LOCATÁRIO**:

8.1.1. Será de exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO** todo e qualquer dano, avaria ou prejuízo à **LOCADORA** e ou terceiros em razão de acidentes, incêndio, abaloamento ou qualquer acontecimento resultado direta ou indiretamente das atividades exercidas no imóvel locado pelo **LOCATÁRIO**, garantindo desta forma o seu valor real;

8.1.2. O **LOCATÁRIO** recebe o imóvel nas condições caracterizadas pelo laudo de vistoria, e obriga-se pela conservação, trazendo sempre as

Rua São João, 290 Centro – Lagoa Santa/MG Fone: (31)3688-1300 Ramal 1320 – Fax: (31)3689-3795

www.lagoasanta.mg.gov.br licitacao@lagoasanta.mg.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

mesmas condições, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago feito por si, seus prepostos ou visitantes, obrigando-se ainda a restituí-lo quando findada a locação ou rescindindo este, limpo, com pintura nova e conservada, com todas as instalações em perfeito funcionamento, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

8.1.3. Sendo necessário substituir qualquer aparelho ou peça de instalação, fica entendido que esta substituição se fará por outra da mesma qualidade, de forma que, quando forem entregues as chaves, esteja o imóvel em condições de ser novamente alugado, sem que para isto seja necessária qualquer despesa por parte da **LOCADORA**;

8.1.4. Permitir à **LOCADORA**, por si ou por preposto, visitar o imóvel durante o dia, no período da vigência da locação, porém, com aviso prévio, para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste contrato;

8.1.5. O **LOCATÁRIO**, juntamente com a sua via de contrato locatício, recebe ambas as vias do laudo de vistoria, detalhando as condições do imóvel, que deverá ser referido, assinado e devolvido à **LOCADORA**, sob recibo, dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias contados desta data. Decorrido este prazo e o termo de vistoria não tenha sido devolvido devidamente assinado, considera-se o imóvel em perfeito estado e sem qualquer defeito

8.1.6. Acompanhar, fiscalizar e exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela **LOCADORA**, de acordo com o contrato e demais documentos;

8.1.7. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência;

8.1.8. Notificar a **LOCADORA**, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;

8.1.9. Efetuar o pagamento à **LOCADORA** do valor correspondente à execução do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato e no Termo de Referência;

8.1.10. Aplicar à **LOCADORA** as sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, no Decreto Municipal nº. 4809, de 09 de fevereiro de 2023 e neste contrato;

8.1.11. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

9. CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

9.1. É obrigação da **LOCADORA** cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

9.1.1.1. Atender às determinações regulares emitidas pelo **LOCATÁRIO** e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados.

9.1.2. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.

9.1.3. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na inexigibilidade de licitação.

9.1.4. Demais obrigações presentes no Termo de Referência e seus anexos.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

10.1. O acompanhamento e a fiscalização deste contrato serão realizados pela **Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão**, por meio dos gestores e fiscais de contrato, designados no Termo de Referência, anexo a este Contrato, observado o disposto nos artigos 117 e 140, da Lei Federal nº 14.133/21.

10.2. A **LOCADORA** é obrigada a assegurar e facilitar o acompanhamento e a fiscalização na execução do objeto pelo **LOCATÁRIO**, bem como a permitir o acesso às informações consideradas necessárias.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – BENFEITORIAS

11.1. 4.1.3. O **LOCATÁRIO** poderá edificar benfeitorias necessárias no imóvel, ainda que não autorizadas, bem como benfeitorias úteis, desde que autorizadas pela **LOCADORA**, ficando estas incorporadas ao imóvel (exceto bens patrimoniados), com direito a indenização e retenção de aluguéis.

11.2. O **LOCATÁRIO** somente poderá edificar benfeitorias voluptuárias no imóvel, com a prévia autorização da **LOCADORA**, não sendo tais benfeitorias indenizáveis, porém, podendo ser levantadas pelo Locatário, findo a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a subsistência do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. A recusa da **LOCADORA** em assinar o contrato, dentro do prazo estabelecido pelo **LOCATÁRIO**, bem como o descumprimento total ou parcial dos contratos administrativos celebrados com o Município de Lagoa Santa, serão aplicadas as sanções previstas no art. 156, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, e do Decreto Municipal nº 4.809, de 09 de fevereiro de 2023, com observância do devido processo administrativo, respeitando-se o contraditório e a ampla defesa.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – EXTINÇÃO

13.1. O contrato poderá ser extinto nos termos da Lei Federal 14.133/21, desde que ocorra com estrita obediência aos pressupostos legais.

13.2. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

13.2.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.2.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.2.3. Indenizações e multas.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – CASOS OMISSOS E DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Os casos omissos serão decididos pelo **LOCATÁRIO**, segundo as disposições contidas na Lei Federal nº 14.133/21, e demais normas aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei Federal nº 8.245/91 – normas e princípios gerais dos contratos.

14.2. É dever das partes observar e cumprir as regras impostas pela Lei Federal nº 13.709/2018 (LGPD), suas alterações e regulamentações posteriores, devendo ser observadas, no tratamento de dados, a respectiva finalidade específica, a consonância ao interesse público e a competência administrativa aplicável.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICAÇÃO

15.1. Incumbirá ao **LOCATÁRIO** divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, na forma prevista no art. 94, da Lei Federal nº 14.133/21, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei Federal nº 14.133/21.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – FORO

16.1. Fica eleito o foro da Comarca de Lagoa Santa, Estado de Minas Gerais, 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 Federal nº 14.133/21.

Lagoa Santa, 2025.

MUNICÍPIO DE LAGOA SANTA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
BRENO MUNIZ DE SOUZA
LOCATÁRIO

PSF PARTICIPAÇÕES LTDA
FREDERICO HERMETO SALLES
LOCADORA

Testemunhas: _____
CPF: _____

CPF: _____



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

ANEXO I AO CONTRATO 0522025

TERMO DE REFERÊNCIA

SOLICITANTES:

- GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL
- SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
- SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
- SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
- SECRETARIA MUNICIPAL DE BEM ESTAR SOCIAL
- SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
- SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
- SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

PARÂMETROS:

Forma de Realização	<input checked="" type="checkbox"/> Eletrônico	<input type="checkbox"/> Não eletrônico
SRP	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente termo de referência a manutenção da locação dos imóveis identificados como salas (sobrelomas 03, 04, 05, 06 e 07), no 1º andar do Condomínio Empresarial HS Center – situada na Rua Coronel Durães, 170, bairro Bela Vista, Lagoa Santa/MG destinado a instalação dos setores reestruturados da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão, da Assessoria de Comunicação e da Controladoria Geral do Município.

1.2. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses.

1.3. O prazo previsto no item anterior poderá ser prorrogado nos termos da Lei Federal 14.133/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Diante da impossibilidade de renovação do Contrato de Locação nº 054/2019 e considerando a necessidade de manter as instalações dos setores reestruturados da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão e Gabinete do Prefeito, especificamente os que compõem a Diretoria de Gestão de Pessoas, a Assessoria de Comunicação e a Controladoria Geral do Município.

2.2. Considerando que no imóvel onde funciona o Centro Administrativo Municipal, ainda não é possível acomodar os setores supramencionados, nele já se encontra instalado as Secretarias Municipais de: Assuntos Jurídicos, Bem Estar Social, Planejamento e Gestão, Saúde, Transparência e Integridade e Diretoria de



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

Inovação Tecnológica, não mais comporta no momento a estrutura física das referidas áreas, demandando a revisão do layout.

2.3. Tendo em vista que o Município não dispõe de um imóvel próprio com as características necessárias para suprir a demanda, torna-se imprescindível a locação de um espaço que atenda integralmente as aspirações do Poder Público.

2.4. Os imóveis identificados como salas (sobrelomas 03, 04, 05, 06 e 07), no 1º andar do Condomínio Empresarial HS Center – situada na Rua Coronel Durães, 170, bairro Bela Vista, Lagoa Santa/MG, possuem as seguintes especificações:

2.4.1. Possuem registro na serventia de imóveis e habite-se;

2.4.2. Possuem rede interna de monitoramento e portaria com identificação de transeuntes, fator que contribui para a economicidade de recursos públicos que não serão mais necessários para contratação de serviço específico para segurança patrimonial externa da unidade;

2.4.3. Sua localização favorece a essencial comunicação, articulação e interação dos setores com as demais secretarias devido à proximidade com o Centro administrativo da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa, impactando diretamente no princípio da resolatividade;

2.4.4. Possibilita a utilização da estrutura das salas de reunião do Centro Administrativo, quando necessário, devido à proximidade dos imóveis;

2.4.5. A área útil do imóvel sala sobreloja 03 (43,29m²) possui instaladas 24 (vinte e quatro) cadeiras universitárias, 04 (quatro) armários baixos para os servidores que precisarem realizar alguma capacitação, em condições adequadas de ventilação, atendendo, portanto, o critério de salubridade.

2.4.6. A área útil do imóvel sala sobreloja 04 (81,75m²) possui instalados 19 (dezenove) estações de trabalho e 08 (oito) armários para servidores, em condições adequadas de ventilação, atendendo, portanto, o critério de salubridade.

2.4.7. A área útil do imóvel sala sobreloja 05 (82,34m²) possui instalados 19 (dezenove) estações de trabalho e 10 (dez) armários, em condições adequadas de ventilação, atendendo, portanto, o critério de salubridade.

2.4.8. A área útil do imóvel sala sobreloja 06 (51,19m²) está mobiliada com 03 (três) mesas grandes com cadeiras para os servidores, em condições adequadas de ventilação, atendendo, portanto, o critério de salubridade.

2.4.9. A área útil do imóvel sala sobreloja 07 (88,81²), possui instalado 15 (quinze) estações de trabalho e 05 (cinco) armários para os servidores, em condições adequadas de ventilação, atendendo, portanto, o critério de salubridade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

2.4.10. Os imóveis possuem viabilidade técnica para instalação de infraestrutura de rede de dados e voz, conforme relatório elaborado pela chefia do Setor de Infraestrutura;

2.4.11. Os imóveis possuem viabilidade infraestrutural física;

2.4.12. Adequabilidade do valor requerido pelo locador, com o indicado em avaliação realizada pela Comissão de Avaliação de Imóveis;

2.4.12.1. Considera-se ainda que o valor da locação somado ao valor da obrigação acessória (taxa de condomínio) é consideravelmente menor que 1% (um por cento) do valor somatório dos imóveis, o que demonstra vantajosidade econômica.

2.4.13. Os custos com a utilização de água já estão inclusos no valor do condomínio.

2.4.14. A Prefeitura, além das salas que atendem aos setores supramencionados, já mantém locação de local utilizado como refeitório dos servidores, no mesmo condomínio, o que atende aos requisitos deste Estudo.

2.5. A manutenção de espaço físico adequado e ambiente estruturado para desempenho dos serviços pertinentes a cada área, objetiva garantir:

2.5.1. Bem estar dos servidores, contribuindo para o aumento da motivação e satisfação no desempenho das atividades;

2.5.2. Melhor planejamento das atividades, gerando melhores resultados para a administração municipal;

2.5.3. Fortalecimento da imagem do município, transmitindo o cuidado em oferecer para o servidor um ambiente digno para realização de suas atividades.

2.6. Logo, apresenta-se a necessidade da locação dos imóveis considerando a capacidade de atender à demanda e fluxo de pessoas que trabalham e que são atendidas na Diretoria de Gestão de Pessoas da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão, e na Assessoria de Comunicação e Controladoria Geral do Município, vinculados ao Gabinete do Prefeito.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A locação dos imóveis para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão, da Assessoria de Comunicação e da Controladoria Geral do Município, mostra-se como a forma mais eficaz de atendimento ao interesse público, alicerçada na necessidade de garantir a continuidade das atividades pelo Município de Lagoa Santa.

3.2. Desta forma, a solução escolhida busca a garantia de que os servidores consigam manter suas atividades, que impactam diretamente no bom

Rua São João, 290 Centro – Lagoa Santa/MG Fone: (31)3688-1300 Ramal 1320 – Fax: (31)3689-3795

www.lagoasanta.mg.gov.br licitacao@lagoasanta.mg.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

funcionamento da máquina pública, além de garantir facilidade de integração e comunicação entre os demais setores alocados no Centro Administrativo Municipal, devido a sua proximidade.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Do referenciamento legal, regulamentar e normativo:

4.1.1. Na execução do objeto deste termo de referência, assegurar-se-á a adoção de boas práticas, em conformidade com as disposições legais, normativas e regulamentações aplicáveis.

4.1.1.1. Em especial observando

4.1.1.1.1. Lei 14.133/2021, que dispõe sobre licitações e contratos administrativos.

4.1.1.1.2. Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

4.2. Do critério de seleção técnica e da documentação técnica exigida para habilitação:

4.2.1. Identificação do locador, através da apresentação do Contrato Social, Cadastro Nacional de Pessoa Jurídicas (CNPJ), documento de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) do representante legal.

4.2.2. Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do proprietário e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal no 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

4.2.3. Documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista em nome do locador;

4.2.4. Laudo de Avaliação do imóvel, preenchido e assinado pela comissão de Avaliação de imóveis urbanos e rurais do município.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Dinâmica de execução do objeto:

5.1.1. Da entrega:

5.1.1.1. A entrega das chaves dos imóveis deverá ser realizada imediatamente após a assinatura do contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

5.1.1.2. A Locadora deverá garantir durante o tempo da locação o uso pacífico do imóvel, em compatibilidade com as obrigações ora assumidas, bem como em relação às condições exigidas quando da presente contratação.

5.1.1.3. A Locadora deverá responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação e problemas que prejudiquem a estrutura do imóvel, desde que esta não seja oriunda pelo uso ao qual se destina o objeto contratado.

5.1.1.4. A Locadora deverá informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive a apresentação da documentação correspondente.

5.1.1.5. A Locadora deverá notificar o Locatário imediatamente em caso de qualquer potencial atraso na entrega, especificando a natureza do problema, o impacto esperado sobre o cronograma de entrega e as medidas que estão sendo tomadas para mitigar o atraso.

5.1.1.6. A efetiva entrega do objeto será formalizada por meio de termo de aceite provisório ou definitivo, assinado pelos representantes do Locatária e da Locadora, conforme as condições estabelecidas.

6. MODELO DE GESTÃO E ACOMPANHAMENTO DOS INSTRUMENTOS CONTRATUAIS

6.1. Dos atores:

6.1.1. A gestão do contrato será conferida a servidora Miriam Oliveira de Souza Ribeiro, sendo substituído quando necessário pela servidora Thaís do Carmo Madeira.

6.1.2. A fiscalização técnica será conferida a servidora Elisangela dos Santos Casasanta, sendo substituído quando necessário pelo servidor Denilson Souza da Matta.

6.1.3. A indicação acima **configura designação formal** da autoridade superior, o qual considerará competência técnica, oportunidade e conveniência.

6.2. Da comunicação:

6.2.1. No início da vigência do instrumento firmado, os contratados devem manter disponibilidade para esclarecimento de dúvidas e atendimento de demandas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

6.2.2. A comunicação ocorrerá preferencialmente via e-mail, podendo ser substituída por contato telefônico ou correspondência quando necessário.

6.3. Da fiscalização técnica:

6.3.1. A fiscalização técnica consistirá na inspeção detalhada e uma avaliação criteriosa do objeto contratado. Este processo incluirá verificações que deverão estar alinhadas com as especificações e exigências delineadas no termo de referência.

6.4. Da fiscalização Administrativa:

6.4.1. A fiscalização administrativa consistirá na verificação contínua das condições de habilitação do Locador, bem como o acompanhamento do recolhimento das obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias, quando aplicável, além do controle administrativo em relação a reajustes, repactuações e providências em caso de inadimplemento.

6.5. Das sanções administrativas:

6.5.1. O não cumprimento do estabelecido no termo de referência, instrumentos contratuais e legislação aplicável sujeitará o fornecedor às penalidades e sanções previstas na Lei Federal 14.133/21 e no Decreto Municipal 4.809/23.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO, PAGAMENTO E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

7.1. Do pagamento:

7.1.1. O pagamento do aluguel será realizado até o quinto dia útil do mês subsequente à locação e será efetuado pela Secretaria Municipal de Fazenda por meio de depósito ou transferência bancária em conta a ser informada pelo Locador.

7.1.2. Constituí (em) dotação(ões) para o cumprimento das obrigações:

Ficha	Dotação
123	02.002.005.04.128.0006.2026.3.3.90.39.00

7.2. Do Reajuste:

7.2.1. O reajuste do contrato se dará por meio de aplicação do acumulado anual do IGPM-FGV ou outro índice que o substitua.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Parâmetros do objeto e de seleção e julgamento do fornecedor:

Critério de Julgamento	<input type="checkbox"/> Menor Preço	<input type="checkbox"/> Maior Desconto	<input type="checkbox"/> Melhor Técnica e Preço	
	<input type="checkbox"/> Melhor Técnica	<input type="checkbox"/> Maior Retorno Econômico	<input type="checkbox"/> Maior Lance	
	<input checked="" type="checkbox"/> Não se aplica			
Parcelamento do objeto	<input checked="" type="checkbox"/> Por Item	<input type="checkbox"/> Por Lote	<input type="checkbox"/> Global	
Natureza do Objeto	<input type="checkbox"/> Materiais	<input checked="" type="checkbox"/> Serviços	<input type="checkbox"/> Alienação	<input type="checkbox"/> Concessão
	<input type="checkbox"/> Obras e serviços de engenharia	<input type="checkbox"/> Materiais para obras e serviços de engenharia		
Continuidade	<input checked="" type="checkbox"/> Contínua	<input type="checkbox"/> Não continuada	<input type="checkbox"/> Não se aplica	
Complexidade do objeto	<input checked="" type="checkbox"/> Comum	<input type="checkbox"/> Especial	<input type="checkbox"/> Não se aplica	
Mão de obra com dedicação exclusiva	<input type="checkbox"/> Predominante	<input type="checkbox"/> Não Predominante	<input checked="" type="checkbox"/> Não se aplica	

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

9.1. O valor total estimado da contratação será de R\$ 8.731,76 (oito mil setecentos e trinta e um reais e setenta e seis reais) mensais, o que equivale a R\$ 104.781,12 (cento e quatro mil setecentos e oitenta e um reais e doze centavos) para o período de 12 (doze) meses.

9.2. A constituição do valor se dá com base no valor apresentado pelo proprietário, com base em sua proposta comercial, pelo número de meses estimado de locação, conforme a seguir:

9.2.1. O valor mensal da locação, na ordem de R\$ 7.387,06 (sete mil trezentos e oitenta e sete reais e seis centavos);

9.2.2. O valor mensal da taxa de condomínio, na ordem de R\$ 1.344,70 (um mil trezentos e quarenta e quatro reais e setenta centavos).

9.3. Salienta-se que a proposta comercial apresentou-se como mais vantajosa em relação à avaliação do valor do aluguel realizado pela Comissão de Avaliação Prévia de Imóveis.

9.4. O valor corresponde a locação de todas as salas, quais sejam, sobrelojas 03, 04, 05, 06 e 07.

Rua São João, 290 Centro – Lagoa Santa/MG Fone: (31)3688-1300 Ramal 1320 – Fax: (31)3689-3795

www.lagoasanta.mg.gov.br licitacao@lagoasanta.mg.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

10. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

10.1. Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, desde que cumpridas todas as formalidades e exigências do contrato.

10.2. 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.

10.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel.

10.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

10.5. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

10.6. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

10.7. Entregar imediatamente à LOCADORA 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.

10.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto, e todas as que não sejam encargo da LOCADORA.

10.9. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora.

10.10. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

11.1. Entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento

11.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

11.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação.

11.4. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por essa pagas, vedada a quitação genérica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

11.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

11.6. Pagar todas as obrigações de natureza fiscal, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel

11.7. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação exigidas, bem como as condições para contratar administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas descumprimento de cláusula contratual.

11.8. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive apresentação da documentação correspondente.

11.9. Informar ao Fiscal do Contrato, ou ao seu substituto eventual, quando for a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando os esclarecimentos necessários.

Lagoa Santa, data da assinatura digital

Equipe de Planejamento

Miriam Oliveira de Souza Ribeiro
Representante do Demandante
Representante Técnico / Gestora de Contrato

Thais do Carmo Madeira
Suplente de Gestor de Contrato

Elisangela dos Santos Casasanta
Fiscal de Contrato

Denilson Souza da Matta
Suplente de Fiscal

Rua São João, 290 Centro – Lagoa Santa/MG Fone: (31)3688-1300 Ramal 1320 – Fax: (31)3689-3795

www.lagoasanta.mg.gov.br licitacao@lagoasanta.mg.gov.br

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N° 052/2025 - PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA/MG

Código do documento a1f40631-5bc8-43e8-92ff-b634da659234



Assinaturas



Breno Muniz de Souza
brenomuniz@lagoasanta.mg.gov.br
Assinou como parte

Breno Muniz de Souza



FREDERICO HERMETO SALLES:81450354653
Certificado Digital
contab@hidropocos.com.br
Assinou como parte



Sthefany Caroline Gonçalves de Oliveira
sthefanyoliveira@lagoasanta.mg.gov.br
Assinou como testemunha

Sthefany Caroline G. de Oliveira



Naira Mirian Carvalho dos Santos
nairasantos@lagoasanta.mg.gov.br
Assinou como testemunha

Naira Mirian Carvalho dos Santos



Naira Mirian Carvalho dos Santos
nairasantos@lagoasanta.mg.gov.br
Aprovou

Naira Mirian Carvalho dos Santos

Eventos do documento

13 Jun 2025, 17:20:49

Documento a1f40631-5bc8-43e8-92ff-b634da659234 **criado** por STHEFANY CAROLINE GONÇALVES DE OLIVEIRA (93a8876e-3e05-4ef0-b200-7762d559d073). Email:sthefanyoliveira@lagoasanta.mg.gov.br. - DATE_ATOM: 2025-06-13T17:20:49-03:00

13 Jun 2025, 17:23:05

Assinaturas **iniciadas** por STHEFANY CAROLINE GONÇALVES DE OLIVEIRA (93a8876e-3e05-4ef0-b200-7762d559d073). Email: sthefanyoliveira@lagoasanta.mg.gov.br. - DATE_ATOM: 2025-06-13T17:23:05-03:00

13 Jun 2025, 17:46:38

BRENO MUNIZ DE SOUZA **Assinou como parte** - Email: brenomuniz@lagoasanta.mg.gov.br - IP: 187.86.249.107 (187-86-249-107.inetvip.com.br porta: 48630) - Documento de identificação informado: 011.821.676-75 - DATE_ATOM: 2025-06-13T17:46:38-03:00

16 Jun 2025, 13:50:19

STHEFANY CAROLINE GONÇALVES DE OLIVEIRA (93a8876e-3e05-4ef0-b200-7762d559d073). Email: sthefanyoliveira@lagoasanta.mg.gov.br. **ALTEROU** o signatário **karen@hidropocos.com.br** para

contab@hidropocos.com.br - DATE_ATOM: 2025-06-16T13:50:19-03:00

17 Jun 2025, 10:51:16

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - FREDERICO HERMETO SALLES:81450354653 **Assinou como parte** Email: contab@hidropocos.com.br. IP: 186.249.224.94 (186.249.224.94 porta: 20706). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB v5,OU=A3,CN=FREDERICO HERMETO SALLES:81450354653. - DATE_ATOM: 2025-06-17T10:51:16-03:00

17 Jun 2025, 11:37:10

STHEFANY CAROLINE GONÇALVES DE OLIVEIRA **Assinou como testemunha** (93a8876e-3e05-4ef0-b200-7762d559d073) - Email: sthefanyoliveira@lagoasanta.mg.gov.br - IP: 187.86.249.107 (187-86-249-107.inetvip.com.br porta: 4622) - Documento de identificação informado: 125.308.626-56 - DATE_ATOM: 2025-06-17T11:37:10-03:00

17 Jun 2025, 11:37:42

NAIRA MIRIAN CARVALHO DOS SANTOS **Assinou como testemunha** (285db199-04d2-486a-a6ea-fa8e6d650d0f) - Email: nairasantos@lagoasanta.mg.gov.br - IP: 187.86.249.107 (187-86-249-107.inetvip.com.br porta: 21102) - Documento de identificação informado: 152.212.056-45 - DATE_ATOM: 2025-06-17T11:37:42-03:00

17 Jun 2025, 11:37:57

NAIRA MIRIAN CARVALHO DOS SANTOS **Aprovou** (285db199-04d2-486a-a6ea-fa8e6d650d0f) - Email: nairasantos@lagoasanta.mg.gov.br - IP: 187.86.249.107 (187-86-249-107.inetvip.com.br porta: 53810) - Documento de identificação informado: 152.212.056-45 - DATE_ATOM: 2025-06-17T11:37:57-03:00

Hash do documento original

(SHA256):974b3999345a6211f8baf98e6150efe4611179d3911c7c96fdc97d44cb976068

(SHA512):6fcf8b9c8bbf06cdbaed5079dd868129ca2fc0af31288e42e3f19f253236f6a4224ec6b6df7e86051f632a47d35274eb9c88f0049d4aec44ff6e5bdc2c93b24e

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.