



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL Nº PMC/144/2025

PRC/158/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO PMC/7592/2025

INEXIGIBILIDADE Nº PMC/78/2025

Que entre si celebram, de um lado o **MUNICÍPIO DE CONGONHAS**, com sua Prefeitura Municipal, sediada à Praça Presidente Kubitschek, 135, inscrita no CNPJ sob o nº. 16.752.446/0001-02, representado pelo Secretário Municipal de Zeladoria Urbana, Marcos Donaldo Gonçalves Villegas e pela Secretária Municipal de Desenvolvimento, Assistência Social e Cidadania, Maria de Fátima Lima Brito Sabará, conforme delegação de competência realizada por meio do Decreto nº 8.025 de 12 de fevereiro de 2025, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado a empresa **LUGMAQUINAS CONGONHAS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.226.263/0001-00, sediada na Avenida Julia Kubitschek, nº 1170, Bairro Centro, Congonhas - MG, CEP: 36.410-084, doravante designado **LOCADOR**, neste ato representado por André Flores Pinto, conforme atos constitutivos da empresa, tendo em vista o que consta no Processo nº PRC/158/2025 e em observância às disposições da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Decretos municipais que regulamentam a aplicação da Lei de Licitações no município e demais legislações aplicáveis, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade nº PMC/78/2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO (art. 92, I e II da 14.133/2021)

1.1. Locação de bem imóvel localizado na Avenida Jair Toledo nº 340, Bairro Jardim Profeta, para instalação e funcionamento em conjunto do Ecoponto (Ponto de entrega voluntária de móveis, pneus e eletrodomésticos inservíveis) e Depósito da Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Assistência Social e Cidadania.

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- 1.2.1. O Termo de Referência;
- 1.2.2. A Autorização de Contratação Direta; e
- 1.2.3. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE EXECUÇÃO E VIGÊNCIA

2.1. O prazo de vigência do contrato será de 24 (vinte e quatro) meses com início na data de 21/10/2025 e encerramento em 21/10/2027, nos termos do artigo 3º da Lei 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

2.2. O prazo de entrega do imóvel para fins de execução do contrato deverá ocorrer em até 20 (vinte) dias, contados do recebimento da ordem de serviços.

2.3. Caso não seja possível a entrega na data assinalada, a contratada deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvada situações de caso fortuito e força maior.

2.4. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 95, V)

3.1. O custo total da contratação é de **R\$ 146.400,00 (cento e quarenta e seis mil, quatrocentos reais)**, para o período de 24 (vinte e quatro) meses.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel situado a à Avenida Jair Pereira Toledo nº 340, bairro Jardim Profeta	MÊS	24	R\$6.100,00	R\$146.400,00

4. CLÁUSULA QUARTA - DAS INTERVENÇÕES ESTRUTURAIS E AMORTIZAÇÃO

4.1. A Comissão de Avaliação e Gestão de Imóveis Locados declara no laudo técnico de visita e na Declaração de Amortização de Aluguel anexos aos autos que não haverá intervenções na estrutura do imóvel para sediar as instalações da Guarda Civil Municipal; isto posto, não há previsão de amortização, sendo que o imóvel detém todas estrutura necessária para instalação das atividades, nos termos dos art. 51 e 74, §5º, inciso I, da Lei Federal nº. 14.133/2021.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO (art. 92, V e VI)

5.1. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela Contratada:

Banco: Santander - Agência: 3101,

Conta: 01089345-5 Titular: André Flores Pinto

5.2. O prazo para liquidação da despesa será de 15 (quinze) dias úteis, a contar do atesto da ordem de pagamento pela Administração.

5.3. Para os fins de liquidação, deverá ser observado o disposto no art. 63 da Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964, certificando-se do adimplemento da obrigação do contratado nos prazos e forma previstos no contrato.

5.4. O prazo para pagamento, será de 15 (quinze) dias úteis para pagamento, a contar da liquidação da despesa.

5.5. Estes prazos poderão ser excepcionalmente prorrogados, justificadamente, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

5.6. O prazo para a solução, pelo contratado, 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 serão computados no prazo fixado.

5.7. Na hipótese de caso fortuito ou força maior que impeça a liquidação ou o pagamento da despesa, o prazo para o pagamento será suspenso até a sua regularização, devendo ser mantida a posição da ordem cronológica que a despesa originalmente estava inscrita.

5.8. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, quais sejam: inscrição no CPF ou no CNPJ; inscrição no cadastro de contribuintes estadual



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

e/ou municipal; regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal; regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS; regularidade perante a Justiça do Trabalho; cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

5.9. Previamente ao pagamento, a Administração deve verificar a manutenção das condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta e identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas, mediante a consultas no CEIS e CNJ, ou outros que lhe sobrevierem.

5.10. A eventual perda das condições de que trata o caput não enseja, por si, retenção de pagamento pela Administração.

5.11. Verificadas quaisquer irregularidades que impeçam o pagamento, a Administração deverá notificar o fornecedor contratado para que regularize a sua situação, no prazo de até 30 (trinta) dias, sem prejuízo do pagamento do montante devido.

5.11.1. A permanência da condição de irregularidade, sem a devida justificativa ou com justificativa não aceita pela Administração, pode culminar em rescisão contratual, sem prejuízo da apuração de responsabilidade e da aplicação de penalidades cabíveis, observado o contraditório e a ampla defesa.

5.12. É facultada a retenção dos créditos decorrente do contrato, até o limite dos prejuízos causado à Administração Pública e das multas aplicadas, nos termos do inciso IV do art. 139 da Lei nº 14.133, de 2021.

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

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

5.14.1. As retenções referentes ao Imposto sobre a Renda serão efetuadas sobre qualquer forma de pagamento, nos termos da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.234/2012 e do Decreto Municipal nº 7.609/2023.

5.14.2. Não será efetuado o pagamento de Documento Fiscal emitido em desconformidade com as normas supracitadas.

5.14.3. As pessoas jurídicas amparadas por isenção, não incidência ou alíquota zero devem informar essa condição no documento fiscal, inclusive o enquadramento legal, sob pena de, se não o fizerem, sujeitarem-se à retenção do IR e das contribuições sobre o valor total do documento fiscal, no percentual total correspondente à natureza do bem ou serviço.

5.15. 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.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO REAJUSTE (art. 92, V)

6.1. O preço pelos serviços prestados poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar da data da assinatura do contrato, considerando seu valor básico o atualizado até esta data, devendo ser utilizado como índice de reajuste o **IGP-M (Índice Geral de Preços)**, ou de qualquer outro índice que venha a substituí-lo, observando sempre as data-base dos reajustes concedidos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)

7.1. Os custos com a presente contratação correrão por conta da(s) seguinte(s) dotação(ões) orçamentária(s):

Secretaria Municipal de Zeladoria Urbana

Órgão: 21

Unidade: 01

Função: 04

Sub-função: 122

Programa: 0002

Atividade: 2.309 – Coordenação Secretaria de Zeladoria Urbana

3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica

Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Assistência Social e Cidadania

Órgão: 32

Unidade: 01

Função: 04

Sub-função: 122

Programa: 0002

Atividade: 2.331 - Coordenação Secretaria Desenvolvimento, Assis Social e Cidadania

3.3.90.39 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica

8. CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (art. 92, X, XI e XIV)

8.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

8.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato.

8.1.2. 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.

8.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR.

8.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.

8.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

8.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

8.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

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

8.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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.

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

8.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades.

8.1.9. 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 ao LOCATÁRIO.

8.1.9.1. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

8.1.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto.

8.1.11. 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 prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

8.1.12. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado.

8.1.13. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório Imóveis competente.

8.1.14. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

9. CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

9.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

9.1.2. 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 do LOCATÁRIO.

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

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

9.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

- 9.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.
- 9.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.
- 9.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.
- 9.1.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO.
- 9.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos.
- 9.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação.
- 9.1.12. Pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo.
- 9.1.13. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza.
- 9.1.14. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação.
- 9.1.15. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

- 10.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.
- 10.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.
- 10.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.
- 10.4. A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo locador.
- 10.5. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do locador eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.
- 10.6. É dever do locador orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.
- 10.7. O locador deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

10.8. O locatário poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o locador atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

10.9. O locador deverá prestar, no prazo fixado pelo locatário, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

10.10. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

10.11. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato Interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

10.12. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII)

11.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)

12.1. O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

12.1.1. dar causa à inexecução parcial do contrato;

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

12.1.3. dar causa à inexecução total do contrato;

12.1.4. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

12.1.5. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

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

12.1.7. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

12.1.8. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

12.1.9. fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

12.1.10. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

12.1.11. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

12.1.12. praticar ato lesivo previsto no [art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013](#).

12.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

12.2.1. Advertência;

12.2.2. Multa;

12.2.3. impedimento de licitar e contratar;

12.2.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

- 12.3. Na aplicação das sanções serão considerados:
- 12.3.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - 12.3.2. as peculiaridades do caso concreto;
 - 12.3.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - 12.3.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;
 - 12.3.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 12.4. A sanção prevista no item 12.2.1., será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no item 12.1.2., quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.
- 12.5. A sanção prevista no item 12.2.2., será 0,5% (cinco décimos por cento) do valor do contrato no item 12.1.1., 10% (dez por cento) do valor do contrato para os itens 12.1.2, 12.1.4. e 12.1.5., 20% (vinte por cento) do valor do contrato para os itens 12.1.3., 12.1.5. a 12.1.7 e 30% (trinta por cento) do valor do contrato para os itens 12.1.8 a 12.1.12.
- 12.6. A sanção prevista no item 12.2.3. será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos itens 12.1.2., 12.1.3., 12.1.4., 12.1.5., 12.1.6. e 12.1.7., deste instrumento, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.
- 12.7. A sanção prevista no item 12.2.4. será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos itens 12.1.8, 12.1.9., 12.1.10., 12.1.11 e 12.1.12., bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 12.1.2., 12.1.3., 12.1.4, 12.1.5., 12.1.6., e 12.1.7 do instrumento que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no item 12.7., e 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.
- 12.8. A sanção estabelecida no item 12.2.4., será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:
- 12.8.1. Quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de ministro de Estado, de secretário estadual ou de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade.
 - 12.8.2. Quando aplicada por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública no desempenho da função administrativa, será de competência exclusiva de autoridade de nível hierárquico equivalente às autoridades referidas no item 12.8.1., na forma de regulamento.
- 12.9. As sanções previstas nos itens 12.2.1., 12.2.3.e 12.2.4., poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no item 12.2.2.
- 12.10. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.
- 12.11. A aplicação das sanções previstas no item 12.2. ao 12.2.4. não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.
- 12.12. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:
- 12.12.1. Multa Moratória de 10 % (dez por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 30 (trinta) dias;
 - 12.12.2. Multa Compensatória de 10 % (dez por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item 12.12.1.
 - 12.12.3. Multa Compensatória 20% do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 12.12.1. e 12.12.2.
 - 12.12.4. moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado da entrega do imóvel para uso do LOCADOR, até o limite de 30(trinta) dias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

12.12.5. Compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, após ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias de atraso, ou no caso de não entrega do imóvel, ou entrega com vícios ou defeitos ocultos que o torne impróprio ao uso a que é destinado, ou diminua-lhe o valor ou, ainda fora das especificações contratadas, casos em que será considerada inexecução total do objeto.

12.13. A aplicação da multa do item 12.12.2. acima afasta a do item 12.12.1.

12.14. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

12.15. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

12.16. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

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

12.18. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

12.19. Na aplicação da sanção prevista no item 12.2.2, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

12.20. A aplicação das sanções previstas nos itens 12.2.3. e 12.2.4. requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

12.20.1. Em órgão ou entidade da Administração Pública cujo quadro funcional não seja formado de servidores estatutários, a comissão a que se refere o item 12.20. será composta de 2 (dois) ou mais empregados públicos pertencentes aos seus quadros permanentes, preferencialmente com, no mínimo, 3 (três) anos de tempo de serviço no órgão ou entidade.

12.20.2. Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o licitante ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

12.20.3. Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

12.20.4. A prescrição ocorrerá em 5 (cinco) anos, contados da ciência da infração pela Administração, e será:

12.20.4.1. interrompida pela instauração do processo de responsabilização a que se refere o item 12.20;

12.20.4.2. suspensa pela celebração de acordo de leniência previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

12.20.4.3. suspensa por decisão judicial que inviabilize a conclusão da apuração administrativa.

12.21. Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei 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 nº 12.846, de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida [Lei \(art. 159\)](#).

12.22. A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos nesta Lei 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, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

12.23. Os órgãos e entidades dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário de todos os entes federativos deverão, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

os dados relativos às sanções por eles 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.

12.23.1. Para fins de aplicação das sanções previstas nos itens 12.2.1., 12.2.2., 12.2.3. e 12.2.4., o Poder Executivo regulamentará a forma de cômputo e as consequências da soma de diversas sanções aplicadas a uma mesma empresa e derivadas de contratos distintos;

12.23.2. O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado a multa de mora, na forma deste instrumento.

12.23.2.1. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas neste instrumento.

12.24. É admitida a reabilitação do licitante ou contratado perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, exigidos, cumulativamente:

12.24.1. reparação integral do dano causado à Administração Pública;

12.24.2. pagamento da multa;

12.24.3. transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;

12.24.4. cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;

12.24.5. análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste artigo;

12.24.6. A sanção pelas infrações previstas nos itens 12.1.8. e 12.1.12. exigirá, como condição de reabilitação do licitante ou contratado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

13.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, 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.

13.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

13.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL. (art. 92, XVIII)

14.1. A fiscalização decorrente desta contratação, será acompanhada e fiscalizada pelos servidores indicados no item “14.9” ou pelo respectivo substituto designado, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição, nos termos do artigo 117 da Lei Federal nº. 14.133/2021.

14.2. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

14.3. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

14.4. O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidia-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

14.5. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

14.6. Os gestores dos contratos serão os servidores indicados no item “14.9.” com atribuições administrativas e a função de administrar o contrato, desde sua concepção até a finalização, especialmente:

14.6.1. Analisar a documentação que antecede o pagamento.

14.6.2. Analisar os pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

14.6.3. Analisar eventuais alterações contratuais, após ouvido o fiscal do contrato.

14.6.4. Analisar os documentos referentes ao recebimento do objeto contratado.

14.6.5. Acompanhar o desenvolvimento da execução através de relatórios e demais documentos relativos ao objeto contratado.

14.6.6. Decidir provisoriamente a suspensão da entrega de bens ou a realização de serviços.

14.7. O LOCADOR deverá indiciar um responsável legal com respectivos contatos (e-mail, celular e WhatsApp), com poderes para representá-lo perante essa Municipalidade na execução do contrato.

14.8. O LOCADOR deverá manter o preposto aceito pela Administração durante todo o fornecimento do bem para representa-lo na execução do contrato.

14.9. GESTORES E FISCAIS DOS CONTRATOS:

14.9.1. O gestor do contrato, será a servidora **Sra. Jéssica Cristina Chaves Ramalho, Diretora de Limpeza Pública, matrícula nº 20139939**, nomeada com atribuições administrativas e a função de administrar o contrato, desde sua concepção até a finalização, conforme disposto no Decreto Municipal nº 7.963/2024.

14.9.2. A fiscalização decorrente desta contratação, será acompanhada e fiscalizada pelo servidor **Sr. Ricardo Magalhães Ferreira, Gerente de Manutenção Aterro sanitário, Usina de Triagem, Ecoponto, matrícula nº 20147101**, nomeada, nos termos do artigo 117 da Lei Federal nº. 14.133/2021, que deverá cumprir o disposto no Decreto Municipal nº 7.963/2024.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)

15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

15.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

15.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

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

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

15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.3.3. Indenizações e multas.

15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado 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 (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA POLÍTICA ANTICORRUPÇÃO

16.1. É prevista a aplicação da Lei federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 6.826, de 27 de maio de 2019, de acordo com a seguinte cláusula:

a) Na forma da Lei federal nº 12.846/2013, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 6.826/2019, para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar, dar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por contra própria quanto através de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indireta quando ao objeto deste instrumento, ou de outra forma que não relacionada a este instrumento, devendo garantir, ainda, que seu prepostos, gestores, fiscais, servidores públicos e colaboradores ajam da forma e observando sempre a legislação pertinente.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS CASOS OMISSOS (art. 92, III)

17.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS ALTERAÇÕES

18.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

18.2. O locador é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

18.3. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do locatário, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

CIDADE DOS PROFETAS

18.4. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA PUBLICAÇÃO

19.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei nº 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto nº 7.724, de 2012.

19.2. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial (art. 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021).

19.3. A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos, conforme determina o art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. O Município de Congonhas reserva-se no direito de impugnar a prestação de serviço, se esta não estiver de acordo com as especificações contidas neste Termo.

20.2. Fica eleito o Foro da Comarca de Congonhas/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.

Congonhas, 21 de outubro de 2025

MARCOS DONALD
GONCALVES
VILLEGAS:1145928
3821

Assinado de forma digital
por MARCOS DONALD
GONCALVES
VILLEGAS:11459283821
Dados: 2025.10.21 17:22:24
-03'00'

Marcos Donaldo Gonçalves Villegas
Secretário Municipal de Zeladoria Urbana

MARIA DE FATIMA
LIMA DE BRITO
SABARA:00491956
622

Assinado de forma
digital por MARIA DE
FATIMA LIMA DE BRITO
SABARA:00491956622
Dados: 2025.10.22
18:09:03 -02'00'

Maria de Fátima Lima Brito Sabará
Secretária Municipal de Desenvolvimento, Assistência
Social e Cidadania

Documento assinado digitalmente
gov.br ANDRE FLORES PINTO
Data: 23/10/2025 12:28:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

André Flores Pinto
LUGMAQUINAS CONGONHAS LTDA.

TESTEMUNHAS: 1-

2-