



02

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 030/2026 INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 008/2026

DA JUSTIFICATIVA: Considerando que o Município não dispõe de imóveis públicos em quantidade suficiente e com características adequadas para atender à demanda da Administração, faz-se necessária a locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento dos serviços municipais de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia. Nesse contexto, identificou-se como adequado às necessidades da Administração o imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, em razão de suas características de localização, estrutura física, dimensões e condições de utilização, que se mostram compatíveis com a finalidade pública pretendida. A localização do imóvel, situado na região central do Município, constitui fator relevante para a contratação, uma vez que proporciona maior facilidade de acesso à população usuária dos serviços, especialmente aos pacientes que necessitam de atendimentos de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia, contribuindo para a eficiência, a acessibilidade e a qualidade dos serviços públicos de saúde prestados pelo Município. A contratação mostra-se necessária diante da necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento dos referidos serviços, de modo a assegurar condições apropriadas para o atendimento dos usuários, bem como a continuidade e a regularidade das ações de saúde desenvolvidas pela Administração Municipal. A escolha do imóvel não decorre de mera preferência subjetiva da Administração, mas de avaliação objetiva quanto à compatibilidade de suas características com as necessidades do serviço público a ser instalado. Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar – ETP, o imóvel apresenta condições de localização, área, estrutura e utilização que atendem às necessidades específicas da Administração para o desenvolvimento das atividades pretendidas. Dessa forma, considerando a inexistência de imóvel público disponível que atenda satisfatoriamente às necessidades da Administração e a adequação específica do imóvel identificado à finalidade pública pretendida, justifica-se a abertura do competente procedimento administrativo para a contratação de sua locação, observando-se os requisitos e condições estabelecidos no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos.

SINTESE DO OBJETO: Locação de um imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, destinado à instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município, pelo período de 60 (sessenta) meses, contratação esta, através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, com aplicação no que couber, dos ditames da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que regulamenta a locação de imóveis urbanos, em atendimento a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

Juvenília/MG, 10 de agosto de 2026.

Ao
Excelentíssimo Senhor
Mailson Lopes de Oliveira
Prefeito Municipal
JUVENÍLIA/MG

Prezado Senhor,

Solicitamos a V. Exa., autorização para instauração de Processo Administrativo, objetivando a **“Locação de 01 (um) imóvel, situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Bairro: Centro, no Município de Juvenília/MG, pelo período de 60 (sessenta) meses”**, no valor mensal estimado de **R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)**, conforme “laudo de avaliação anexo”. Considerando que o Município não dispõe de imóveis públicos em quantidade suficiente e com características adequadas para atender à demanda da Administração, faz-se necessária a locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento dos serviços municipais de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia. Certifico ainda sobre a existência de recursos orçamentários e financeiros para ocorrer as despesas durante o ano vigente.

Com nossos protestos de estima, respeito e consideração, renovo a V. Exa. expressões de cordialidade e apreço.

Atenciosamente,

Sérgio Figueredo Lopes
Secretário Municipal de Saúde



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

TERMO DE REFERÊNCIA

DA JUSTIFICATIVA: Considerando que o Município não dispõe de imóveis públicos em quantidade suficiente e com características adequadas para atender à demanda da Administração, faz-se necessária a locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento dos serviços municipais de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia.

Nesse contexto, identificou-se como adequado às necessidades da Administração o imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, em razão de suas características de localização, estrutura física, dimensões e condições de utilização, que se mostram compatíveis com a finalidade pública pretendida.

A localização do imóvel, situado na região central do Município, constitui fator relevante para a contratação, uma vez que proporciona maior facilidade de acesso à população usuária dos serviços, especialmente aos pacientes que necessitam de atendimentos de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia, contribuindo para a eficiência, a acessibilidade e a qualidade dos serviços públicos de saúde prestados pelo Município.

A contratação mostra-se necessária diante da necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento dos referidos serviços, de modo a assegurar condições apropriadas para o atendimento dos usuários, bem como a continuidade e a regularidade das ações de saúde desenvolvidas pela Administração Municipal.

A escolha do imóvel não decorre de mera preferência subjetiva da Administração, mas de avaliação objetiva quanto à compatibilidade de suas características com as necessidades do serviço público a ser instalado. Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar – ETP, o imóvel apresenta condições de localização, área, estrutura e utilização que atendem às necessidades específicas da Administração para o desenvolvimento das atividades pretendidas.

Dessa forma, considerando a inexistência de imóvel público disponível que atenda satisfatoriamente às necessidades da Administração e a adequação específica do imóvel identificado à finalidade pública pretendida, justifica-se a abertura do competente procedimento administrativo para a contratação de sua locação, observando-se os requisitos e condições estabelecidos no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos.

1. DA DESCRIÇÃO DO OBJETO: Locação de um imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, destinado à instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município, conforme segue:

ITEM	QTD	UND	DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL (12 MESES)	VALOR GLOBAL (60 MESES)
------	-----	-----	-----------------------	-----------------	---------------------------------	----------------------------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

01	60	Mês	Locação de um imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, destinado à instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município. O imóvel divide-se em 07 cômodos. Os cômodos são arejados e amplos, há boa iluminação, fácil acesso.	R\$ 650,00	R\$ 7.800,00	R\$ 39.000,00
----	----	-----	---	------------	--------------	---------------

2. DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS

2.1 A dotação orçamentária para atendimento às despesas decorrentes da prestação dos serviços será a seguinte:

07.02.01.10.301.0013.2038/33903600 - Outros Ser. Terc. P. Física – Fonte nº 1500001002
– Ficha nº 395

3. DO PAGAMENTO

3.1. O pagamento será efetuado pela Tesouraria do Município através de depósito bancário ou TED em nome da futura contratada, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao que originou a prestação dos serviços de locação, mediante recibo de locação e ou nota fiscal devidamente empenhada.

4. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

4.1. O contrato administrativo entrará em vigor na data de sua publicação, e vigorará pelo período de até 05 (cinco) anos, prorrogáveis por mais cinco, atendido o disposto nos artigos 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.2 As partes acordam entre si que aplicam-se ao presente Contrato as prerrogativas dos artigos 125 e 126 da Lei Federal nº 14.133/2021.

5. DA RESCISÃO

5.1. O instrumento contratual firmado em decorrência da presente Inexigibilidade de licitação poderá ser rescindido em conformidade com o disposto nos artigos. 137, 138 e 139 da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.2. Na hipótese de ocorrer a rescisão administrativa prevista no art. 139 da Lei Federal nº 14.133/2021, ao Contratante são assegurados os direitos previstos no art. retro, incisos I a IV, parágrafos 1º e 2º, da Lei supracitada.

5.3 A rescisão contratual poderá ainda ocorrer por ato unilateral com comprovação jurídica e/ou legal, mediante aviso prévio da parte que deles se interessar, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

5.3.1 No caso de rescisão unilateral motivada pela Contratada, esta se compromete a aguardar a organização da contratante, a fim de realizar plano contingencial de nova contratação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

5.3.2 No caso de rescisão motivada pela contratante e baseada no disposto no artigo 106, III da Lei 14.133/21, a comunicação da rescisão poderá ocorrer em tempo inferior ao disposto no artigo 106, §1º e no item 4.3 deste contrato.

6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

6.1. Pagar pontualmente o aluguel.

6.2. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais perturbações de terceiros.

6.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina.

6.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

6.5. As despesas relacionadas ao pagamento de água, luz e telefone ficarão a cargo da Administração.

7. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

7.1. Entregar ao locatário o imóvel alugado, em estado de servir ao uso a que se destina.

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

7.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

7.4. O pagamento anual referente ao IPTU do imóvel fica a cargo do Locador.

7.5. Permitir, a qualquer tempo, a retirada do imóvel dos equipamentos e desfazimento das instalações, tais como balcões, guichês, divisórias, caixa forte.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Desde que observado o interesse público, o imóvel poderá ter seus valores realinhados em conformidade com os índices oficiais de reajuste de aluguéis de imóveis urbanos INPC (IBGE).

8.2. Antes do vencimento do prazo ajustado no item 1.1 deste TERMO DE REFERÊNCIA o LOCADOR não poderá, em nenhuma hipótese, retomar o imóvel objeto deste contrato, salvo nos casos previstos no Art. 47 da Lei 8.245/91, sob pena de pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, conforme preço ajustado neste instrumento.

8.3 O LOCATÁRIO, por se tratar de Pessoa Jurídica de Direito Público, poderá rescindir o presente contrato, a qualquer tempo, por conveniência e interesse da Administração, sem incidência de multa ou qualquer outra penalidade, mediante prévia comunicação por escrito ao LOCADOR, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data prevista para a rescisão e consequente devolução do imóvel, observadas as disposições legais aplicáveis.

8.4. Em observância ao descrito no subitem 3.1 o mês iniciado é considerado mês vencido, ficando o Locatário obrigado ao seu pagamento integral.

9. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1 - Comete infração administrativa, nos termos do artigo 155 da Lei nº 14.133, de 2021, a Contratada que, no decorrer da contratação:

I - Der causa à inexecução parcial do contrato;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

II - Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III - Der causa à inexecução total do contrato;

IV - Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da inexigibilidade sem motivo justificado;

V - Apresentar declaração ou documentação falsa durante a execução do contrato;

VI - Praticar ato fraudulento na execução do contrato;

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

VIII - Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos desta inexigibilidade;

IX - Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013.

9.2 - A Contratada que cometer qualquer das infrações discriminadas no subitem acima ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções, previstas no artigo 156 da Lei 14.133/21:

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

II - Multa:

- a) Moratória de até 0,33% (zero, vírgula trinta e três por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias, limitada a 30% do valor da contratação, de acordo com o art. 156, §3º, Lei 14.133/21;
- b) Compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere 30% do valor total do contrato.

III - Impedimento de licitar e contratar com o Município de JUVENÍLIA, pelo prazo de até três anos, de acordo com o art. 156, §4º da Lei 14.133/21;

VI - Declaração de Inidoneidade de licitar e contratar com o Município de JUVENÍLIA e descredenciamento no Cadastro de Fornecedores pelo prazo de três até seis anos, nas hipóteses descritas no artigo 156, §5º da Lei 14.133/21;

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

9.4 - A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei Federal 14.133/2021, notadamente os artigos 164 a 168, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

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

9.6 - As multas devidas e/ou prejuízos causados à Contratante serão deduzidos dos valores a serem pagos ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados administrativa ou judicialmente.

9.7 - As penalidades serão obrigatoriamente registradas no Cadastro Municipal de Registro de Fornecedores.

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

Juvenília-MG, 10 de agosto de 2026.

Sérgio Figueredo Lopes
Secretário Municipal de Saúde



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

Juvenília/MG, 10 de agosto de 2026.

A

Excelentíssima Senhora
Valdenice Pereira da Silva
Secretária Municipal da Fazenda
JUVENÍLIA/MG

Prezada Senhora,

Ante a solicitação para **“Locação de um imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, destinado à instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município, pelo período de 60 (sessenta) meses”** no valor mensal de **R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)**, contratação esta, através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, com aplicação no que couber, dos ditames da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que regulamenta a locação de imóveis urbanos, em atendimento a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde. Solicito a V.Sa., para o fiel cumprimento do art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal – LC nº 101/2000, que certifique sobre a existência de Recursos Financeiros para atender a despesa conforme discriminado acima.

Ao ensejo, renovo a V. Sa. nossas expressões de cordialidade e apreço.

Atenciosamente,

Mailson Lopes de Oliveira
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

Juvenília/MG, 10 de agosto de 2026.

Ao

Departamento de Contabilidade
Responsável pelo Setor Contábil
JUVENÍLIA/MG

Prezado Senhor,

Em observância ao disposto no art. 72, inciso IV do Estatuto Federal Licitatório – Lei Federal nº 14.133/21, solicitamos a V.Exa., que informe qual a Dotação Orçamentária a ser utilizada para a **“Locação de um imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, destinado à instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município, pelo período de 60 (sessenta) meses”** no valor mensal de **R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)**, contratação esta, através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, com aplicação no que couber, dos ditames da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que regulamenta a locação de imóveis urbanos, em atendimento a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde.

Ao ensejo, renovo a V. Sa. nossas expressões de cordialidade e apreço.

Atenciosamente,

Mailson Lopes de Oliveira
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

Juvenília/MG, 10 de agosto de 2026.

Ao

Excelentíssimo Senhor
Mailson Lopes de Oliveira
Prefeito Municipal
JUVENÍLIA/MG

Senhor Prefeito,

Em atendimento à solicitação enviada por V.Exa. a esse Setor, informo que há disponibilidade financeira para o pagamento das despesas para a **“Locação de um imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, destinado à instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município, pelo período de 60 (sessenta) meses”** no valor mensal de **R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)**, contratação esta, através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, com aplicação no que couber, dos ditames da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que regulamenta a locação de imóveis urbanos, em atendimento a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde, tendo como fonte de receita e recursos provenientes do orçamento fiscal vigente.

Com meus protestos de estima, respeito e considerações, renovo-me a V.Exa. expressões de cordialidade e apreço.

Atenciosamente,

Valdenice Pereira da Silva
Secretaria Municipal de Fazenda e
Adm. Financeira e Patrimonial



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

Juvenília/MG, 10 de agosto de 2026.

Ao

Excelentíssimo Senhor
Mailson Lopes de Oliveira
Prefeito Municipal
JUVENÍLIA/MG

Senhor Prefeito,

Em resposta à solicitação de V.Exa., para que o Setor certifique sobre a existência de Recursos Orçamentários para atender à despesa para a **“Locação de um imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, destinado à instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município, pelo período de 60 (sessenta) meses”** no valor mensal de **R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)**, contratação esta, através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, com aplicação no que couber, dos ditames da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que regulamenta a locação de imóveis urbanos, em atendimento a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde, eu, abaixo assinado, na qualidade de contador do Município, em atendimento ao disposto na Lei Federal de Licitação nº 14.133/21 e na Lei Complementar nº 101/00, certifico que revendo o Quadro de Detalhamento de Despesas – QDD, da Lei Orçamentária Anual, para o **EXERCÍCIO de 2026**, as despesas da futura contratação, serão suportadas pela seguinte Dotação Orçamentária.

07.02.01.10.301.0013.2038/33903600 - Outros Ser. Terc. P. Física – Fonte nº 1500001002
– Ficha nº 395

Com meus protestos de estima, respeito e considerações, renovo-me a V.Exa. expressões de cordialidade e apreço.

Atenciosamente,

Wagner Luiz Neves de Souza
CRC/MG Nº 089840



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

REQUISIÇÃO

Para cumprimento legal, esta Prefeitura, considerando o disposto no Decreto Municipal Nº 178/23, de 27.08.2023, vem determinar a Comissão de Contratação, nos termos da Lei nº 14.133/21 e legislação suplementar, a abertura de **Processo de Contratação**, na modalidade **INEXIGIBILIDADE** (Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021), para **“Locação de um imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, destinado à instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município, pelo período de 60 (sessenta) meses”** no valor mensal de **R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)**, em atendimento a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde, com recursos provenientes do orçamento fiscal vigente.

Prefeitura Municipal de Juvenília-MG, 11 de agosto de 2026.

Mailson Lopes de Oliveira
PREFEITO MUNICIPAL

Exmo. Sr.
Edmundo dos Reis Júnior
Presidente da Comissão de Contratação
NESTA



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

CERTIDÃO DE AUTUAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 030/2026 INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 008/2026

SINTESE DO OBJETO: Locação de um imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, destinado à instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município, pelo período de 60 (sessenta) meses, contratação esta, através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, com aplicação no que couber, dos ditames da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que regulamenta a locação de imóveis urbanos, em atendimento a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde.

Eu, Edmundo dos Reis Júnior, na qualidade de Presidente da Comissão de Contratação, certifico que no 11º (décimo primeiro) dia do mês de agosto de 2026, na sala do Departamento de Licitações, em observância aos ditames da Lei Federal de Licitações nº 14.133/21, autuei o presente Processo Administrativo, (parte interna), com os autos que a seguir o instruem.

Edmundo dos Reis Júnior - Presidente
COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO
Portaria nº 078/2026, de 05 de janeiro de 2026



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

MINUTA DO CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº ____/2026 (LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO)

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 030/2026 INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 008/2026

Pelo presente instrumento, de um lado o **MUNICÍPIO DE JUVENÍLIA/MG**, por intermédio da **PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA**, com sede na Praça Antônio Joaquim de Lima, nº 10, Centro, CEP 39.467-000, Juvenília/MG, inscrito no CNPJ sob o nº 01.612.485/0001-37, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. **Mailson Lopes de Oliveira**, portador do CPF nº _____, doravante denominado **LOCATÁRIO**; e, de outro lado, _____, residente e domiciliado(a) na Rua/Av. _____, nº _____, Bairro _____, CEP _____, Município de _____/_____, inscrito(a) no CPF/MF sob nº _____, portador(a) do documento de identidade nº _____, doravante denominado(a) **LOCADOR(A)**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, decorrente do Processo Administrativo nº 030/2026 e da Inexigibilidade de Licitação nº 008/2026, com fundamento no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, observadas, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 8.245/1991 e demais normas aplicáveis, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel urbano situado na **Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG**, destinado à instalação e ao funcionamento dos serviços municipais de **Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia**, vinculados à Secretaria Municipal de Saúde.

1.2. O imóvel objeto da presente locação possui as características e condições descritas no Estudo Técnico Preliminar – ETP, no laudo de avaliação e no laudo de vistoria, documentos integrantes do processo administrativo e deste contrato para todos os fins.

1.3. A contratação decorre da adequação específica do imóvel às necessidades da Administração, especialmente quanto à localização, estrutura, dimensões, condições de conservação, acessibilidade e possibilidade de utilização para a finalidade pública pretendida.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE E DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O imóvel será utilizado exclusivamente para instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município de Juvenília/MG.

2.2. O imóvel possui, conforme vistoria realizada, **07 (sete) cômodos**, apresentando condições de iluminação, ventilação, acesso, conservação e segurança compatíveis com a finalidade a que se destina.

2.3. Conforme demonstrado no processo administrativo e no Estudo Técnico Preliminar – ETP, não foram identificadas, no momento da contratação, adaptações imprescindíveis à utilização do imóvel para a finalidade pretendida, sem prejuízo da realização de pequenos serviços de



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

manutenção decorrentes do uso ordinário ou de adequações que venham a ser necessárias por exigência de autoridade competente.

2.4. O LOCADOR declara ter ciência da finalidade pública a que o imóvel será destinado e compromete-se a garantir seu uso pacífico durante toda a vigência contratual.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência do presente contrato será de **60 (sessenta) meses**, com início em ____/____/20__ e término em ____/____/20__.

3.2. A vigência plurianual observará o disposto no art. 105 da Lei Federal nº 14.133/2021, ficando sua execução condicionada à existência de créditos orçamentários e às demais condições legais aplicáveis.

3.3. Eventual prorrogação ou alteração do prazo contratual dependerá de prévia análise da Administração, demonstração da manutenção do interesse público e da vantajosidade da contratação, disponibilidade orçamentária e formalização mediante termo aditivo, quando juridicamente cabível.

3.4. A continuidade da contratação em exercícios financeiros subsequentes ficará condicionada à existência de dotação orçamentária suficiente e à manutenção do interesse da Administração.

PARÁGRAFO ÚNICO. O LOCADOR não poderá retomar o imóvel durante a vigência do contrato por mera conveniência particular, ressalvadas as hipóteses legalmente admitidas e as situações de extinção contratual previstas neste instrumento e na legislação aplicável.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1. O valor mensal da locação será de **R\$** _____ (_____), perfazendo o valor estimado de **R\$** _____ (_____) para o período inicial de 60 (sessenta) meses, observadas as condições deste contrato e os reajustes eventualmente devidos.

4.2. O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, até o **10º (décimo) dia útil** do mês subsequente ao período de utilização do imóvel, mediante apresentação do respectivo recibo ou documento de cobrança pelo LOCADOR e após o atesto do fiscal do contrato quanto à regularidade da utilização do imóvel.

4.3. O pagamento será efetuado preferencialmente mediante transferência bancária ou PIX para conta de titularidade do LOCADOR, devidamente informada no processo administrativo:

Banco: _____

Agência: _____

Conta: _____

PIX: _____

4.4. O pagamento ficará condicionado à regular execução do contrato e à inexistência de pendências imputáveis ao LOCADOR que possam comprometer a utilização do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

4.5. A despesa decorrente da presente contratação correrá por conta da seguinte dotação orçamentária:

07.02.01.10.301.0013.2038/33903600 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física – Fonte nº 1500001002 – Ficha nº 395, ou outra que venha a substituí-la nos exercícios subsequentes, observada a legislação orçamentária aplicável.

CLÁUSULA QUINTA – DA VISTORIA E DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

5.1. O imóvel será entregue ao LOCATÁRIO em condições adequadas ao uso a que se destina, conforme **Laudo de avaliação do imóvel**, que constituirá anexo deste contrato.

5.2. O LOCATÁRIO deverá comunicar ao LOCADOR, tão logo identificadas, eventuais irregularidades ou defeitos preexistentes que não tenham sido registrados no laudo de vistoria.

5.3. O LOCATÁRIO não responderá por deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel, do decurso natural do tempo ou de vícios e defeitos cuja responsabilidade seja atribuída ao LOCADOR.

5.4. Ao término da locação, o imóvel será restituído no estado em que foi recebido, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal, conforme comparação com o Laudo de avaliação do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1. Constituem obrigações do LOCADOR, sem prejuízo das demais previstas neste contrato e na legislação:

- a) entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina;
- b) garantir, durante a vigência contratual, o uso pacífico do imóvel;
- c) manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel;
- d) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) realizar os reparos estruturais e aqueles decorrentes de problemas cuja responsabilidade legal ou contratual lhe seja atribuída;
- f) fornecer ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os documentos e comprovantes relativos aos encargos que lhe competirem;
- g) comunicar imediatamente ao LOCATÁRIO qualquer fato que possa comprometer a posse, o uso ou a segurança do imóvel;
- h) manter a regularidade documental e jurídica necessária à utilização do imóvel;
- i) permitir a realização de vistorias pelo LOCATÁRIO ou por servidor por ele designado;
- j) responder pelos danos causados ao LOCATÁRIO ou a terceiros quando decorrentes de vícios, defeitos ou omissões de sua responsabilidade.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS ENCARGOS, TRIBUTOS E DESPESAS

7.1. Serão de responsabilidade do LOCATÁRIO as despesas ordinárias decorrentes do efetivo consumo e utilização do imóvel, tais como:

- a) energia elétrica;
- b) água e esgoto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

- c) serviços de telecomunicações e internet;
- d) limpeza e demais despesas diretamente relacionadas ao funcionamento dos serviços públicos instalados no imóvel.

7.2. Serão de responsabilidade do LOCADOR:

- a) o IPTU e demais tributos incidentes sobre a propriedade do imóvel, salvo se houver disposição legal ou contratual expressa em sentido diverso;
- b) seguros incidentes sobre a propriedade, quando legal ou contratualmente de sua responsabilidade;
- c) despesas decorrentes de reparos estruturais;
- d) despesas extraordinárias de condomínio, se existentes;
- e) demais encargos que, por sua natureza, decorram da propriedade do imóvel e não estejam expressamente atribuídos ao LOCATÁRIO.

7.3. O LOCADOR deverá apresentar, quando solicitado, os comprovantes relativos aos tributos e encargos de sua responsabilidade.

CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS, ALTERAÇÕES E MANUTENÇÕES

8.1. O LOCATÁRIO não poderá realizar alterações estruturais ou modificações que alterem substancialmente as características do imóvel sem prévia autorização escrita do LOCADOR e observância das exigências legais e administrativas aplicáveis.

8.2. As intervenções estritamente necessárias ao funcionamento dos serviços públicos poderão ser realizadas pela Administração, desde que previamente autorizadas, quando necessárias, e observadas as disposições legais e orçamentárias pertinentes.

8.3. As benfeitorias e alterações realizadas no imóvel deverão ser previamente autorizadas e formalmente registradas sempre que puderem gerar obrigação de indenização, compensação ou alteração das condições de restituição do imóvel.

8.4. Os reparos estruturais, decorrentes de vícios construtivos, infiltrações, problemas de cobertura, instalações essenciais ou outros defeitos cuja responsabilidade seja do LOCADOR deverão ser realizados por este, em prazo compatível com a urgência e a natureza do problema.

8.5. Em caso de reparo urgente de responsabilidade do LOCADOR que comprometa a utilização do imóvel, o LOCATÁRIO comunicará formalmente o fato, podendo adotar as medidas necessárias para evitar agravamento dos danos, sem prejuízo do direito de ressarcimento quando juridicamente cabível.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

- a) efetuar pontualmente o pagamento do aluguel e dos encargos que lhe competirem;
- b) utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista neste contrato;
- c) conservar o imóvel e zelar por sua adequada utilização;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

- d) comunicar ao LOCADOR a ocorrência de danos, defeitos ou problemas cuja reparação seja de responsabilidade deste;
- e) efetuar o pagamento das despesas de consumo que lhe forem atribuídas;
- f) permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR, mediante prévia combinação de dia e horário, ressalvadas situações emergenciais;
- g) restituir o imóvel ao término do contrato nas condições previstas no laudo de vistoria, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal;
- h) entregar ao LOCADOR documentos, intimações ou notificações que sejam de sua responsabilidade e que eventualmente sejam recebidos no imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA CESSÃO E DA SUBLOCAÇÃO

10.1. É vedado ao LOCATÁRIO sublocar, ceder ou transferir a terceiros, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste contrato, salvo mediante prévia autorização do LOCADOR e desde que a medida seja compatível com o interesse público, com o objeto contratual e com a legislação aplicável.

10.2. A utilização do imóvel por órgãos, unidades administrativas, servidores ou usuários dos serviços públicos municipais, no exercício das atividades próprias da Administração, não será considerada sublocação ou cessão a terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. A execução deste contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado pela Administração, nos termos da legislação aplicável.

11.2. Compete ao fiscal do contrato acompanhar a utilização do imóvel, verificar o cumprimento das obrigações contratuais, registrar ocorrências e comunicar à autoridade competente eventuais irregularidades.

11.3. O acompanhamento e a fiscalização exercidos pela Administração não afastam nem reduzem a responsabilidade do LOCADOR pelas obrigações assumidas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO REAJUSTE

12.1. O valor mensal do aluguel poderá ser reajustado após o período mínimo permitido pela legislação vigente, observada a periodicidade anual e a data-base estabelecida neste contrato.

12.2. O reajuste será calculado com base na variação acumulada do **IGP-M – Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV**, ou, na hipótese de sua extinção, indisponibilidade ou inadequação jurídica, por outro índice oficial que venha a substituí-lo ou que melhor reflita a variação dos preços no período.

12.3. O reajuste deverá ser formalizado nos autos do processo administrativo e observará a legislação aplicável, bem como a manutenção da vantajosidade da contratação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

13.1. Na hipótese de alienação do imóvel durante a vigência deste contrato, o LOCADOR deverá comunicar formalmente o LOCATÁRIO, observando o direito de preferência previsto na legislação aplicável.

13.2. A alienação do imóvel não prejudicará os direitos do LOCATÁRIO decorrentes deste contrato, observadas as disposições legais relativas à vigência da locação perante eventual adquirente.

13.3. Caso o imóvel seja alienado e o adquirente pretenda denunciar a locação nas hipóteses legalmente admitidas, deverão ser observados os prazos e demais condições previstos na legislação aplicável.

13.4. O LOCADOR deverá informar ao eventual adquirente a existência deste contrato e de suas condições, inclusive quanto ao prazo de vigência, quando juridicamente cabível.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA EXTINÇÃO E DA RESCISÃO

14.1. O presente contrato poderá ser extinto:

- a) pelo término de sua vigência;
- b) por acordo entre as partes, desde que haja interesse público e formalização nos autos;
- c) por ato unilateral da Administração, nas hipóteses previstas na Lei Federal nº 14.133/2021;
- d) por inadimplemento contratual do LOCADOR;
- e) pela perda da finalidade ou da necessidade administrativa do imóvel, desde que formalmente motivada pela Administração;
- f) pela ocorrência de caso fortuito ou força maior que impeça ou inviabilize a continuidade da locação;
- g) nas demais hipóteses previstas na legislação aplicável.

14.2. O LOCATÁRIO poderá promover a extinção do contrato quando demonstrado, em processo administrativo próprio, que a manutenção da contratação deixou de atender ao interesse público ou deixou de ser vantajosa para a Administração, observados os procedimentos e os efeitos previstos na Lei nº 14.133/2021.

14.3. Nas hipóteses de extinção antecipada sem culpa do LOCADOR, serão observados os direitos eventualmente adquiridos, os valores devidos até a efetiva desocupação e as demais consequências previstas na legislação e neste contrato.

14.4. A comunicação de extinção antecipada será realizada por escrito, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias**, quando compatível com a hipótese de extinção e sem prejuízo dos prazos específicos eventualmente estabelecidos pela legislação.

14.5. O LOCATÁRIO não estará sujeito a multa simplesmente em razão do exercício de prerrogativa legal de extinção contratual pela Administração, ressalvadas as hipóteses em que houver obrigação legal ou contratual de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS MULTAS E PENALIDADES



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

15.1. O descumprimento injustificado das obrigações assumidas pelo LOCADOR sujeitará este, observados o contraditório e a ampla defesa, às medidas e sanções cabíveis previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e neste contrato.

15.2. Sem prejuízo das demais medidas cabíveis, poderá ser aplicada multa contratual de até **02 (dois) valores mensais do aluguel**, observados a gravidade da infração, a extensão do dano, a proporcionalidade e as circunstâncias do caso concreto.

15.3. A aplicação de penalidade não afasta a obrigação de reparar integralmente os danos eventualmente causados à Administração.

15.4. Nenhuma penalidade será aplicada sem a instauração do procedimento administrativo cabível e a garantia do contraditório e da ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA RESPONSABILIDADE POR DANOS

16.1. O LOCADOR responderá pelos danos decorrentes de vícios, defeitos estruturais ou omissões de sua responsabilidade que comprometam o uso do imóvel.

16.2. O LOCATÁRIO responderá pelos danos diretamente causados por seus agentes, usuários ou terceiros sob sua responsabilidade, quando comprovada sua responsabilidade e desde que não decorram de desgaste natural, vício preexistente ou falha de manutenção atribuível ao LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS CASOS FORTUITOS E DE FORÇA MAIOR

17.1. Nenhuma das partes será responsabilizada pelo inadimplemento de obrigação contratual decorrente de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado, enquanto perdurar o evento impeditivo.

17.2. Caso o evento impossibilite ou comprometa de forma significativa a utilização do imóvel para a finalidade pública prevista, as partes deverão avaliar as medidas necessárias, inclusive eventual suspensão, alteração ou extinção do contrato, conforme a legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA TOLERÂNCIA

18.1. A eventual tolerância de uma parte quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra não constituirá novação, renúncia ou alteração contratual, permanecendo íntegras as obrigações estabelecidas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA PUBLICIDADE E DA EFICÁCIA

19.1. O presente contrato deverá ser divulgado na forma e nos prazos estabelecidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, quando exigível, bem como nos demais meios oficiais de publicidade adotados pelo Município.

19.2. A eficácia do contrato observará os requisitos legais de publicidade e divulgação aplicáveis à contratação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA PROTEÇÃO DE DADOS

20.1. As partes comprometem-se a observar, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD, especialmente quanto ao tratamento, armazenamento e divulgação de dados pessoais necessários à execução e à fiscalização deste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1. Aplicam-se ao presente contrato a Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente as disposições relativas às contratações diretas, aos contratos administrativos e à locação de imóveis, a Lei Federal nº 8.245/1991, no que couber, o Código Civil e demais normas pertinentes.

21.2. A presente contratação observará, em especial, os requisitos previstos no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, conforme demonstrado no processo administrativo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES

22.1. Integram este contrato, independentemente de transcrição:

- a) o Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- b) o Documento de Formalização da Demanda;
- c) o Termo de Referência ou documento equivalente, quando elaborado;
- d) o laudo de avaliação do imóvel;
- e) a justificativa da contratação direta;
- f) a proposta do LOCADOR;
- g) os demais documentos integrantes do Processo Administrativo nº 030/2026.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DOS CASOS OMISSOS

23.1. Os casos omissos serão solucionados pela Administração, observadas a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei Federal nº 8.245/1991, o Código Civil e os princípios aplicáveis à Administração Pública.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DO FORO

24.1. Fica eleito o foro da **Comarca de Montalvânia/MG**, para dirimir questões decorrentes da execução deste contrato que não possam ser solucionadas administrativamente, observadas as regras legais de competência.

E, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento, juntamente com as testemunhas abaixo, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Juvenília/MG, ____ de _____ de 2026.

Mailson Lopes de Oliveira



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

Prefeito Municipal

LOCATÁRIO

NOME DO LOCADOR(A)

LOCADOR

Testemunhas:

1. _____
Nome e CPF

2. _____
Nome e CPF



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

ATA DE REUNIÃO E REGISTRO DE OCORRÊNCIAS

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 030/2026 INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 008/2026

SÍNTESE DO OBJETO: Locação de um imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, destinado à instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município, pelo período de 60 (sessenta) meses, contratação esta, através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, com aplicação no que couber, dos ditames da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que regulamenta a locação de imóveis urbanos, em atendimento a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde.

No 14º (décimo quarto) dia do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis, as 10:00 horas, reuniram-se a Comissão de Contratação, composta por Sr. Edmundo dos Reis Júnior-Presidente, Lucivânia Alves de Pina-Membro e Elivando Nonato da Silva-Membro, designados pelo Prefeito, através da Portaria nº 078/2026, de 05 de janeiro de 2026, para fins de deliberar sobre o Processo Administrativo nº 030/2026 – Inexigibilidade de Licitação nº 008/2026, em observância às disposições contidas na Lei de Licitações e Contratos, para a realização no desfecho da presente contratação objetivando a **“Locação de um imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, destinado à instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município, pelo período de 60 (sessenta) meses”**, contratação esta, através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, com aplicação no que couber, dos ditames da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que regulamenta a locação de imóveis urbanos, em atendimento a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde, e em observância ao descrito no Documento de Formalização de Demanda – DFD, Estudo Técnico Preliminar – ETP e no Termo de Referência, instrumentos estes que foram devidamente assinados pelo Secretário Municipal de Saúde a qual disponibilizou ainda toda a documentação do locador **Sr. Edson José de Souza**, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 303.341.606-34 e RG: 3230396 (SSP/BA), residente e domiciliado na Rua Bandeirante Edgar Santana, nº 1720, CEP: 39.467-000, E-mail: edsonjosedesouza268@gmail.com, telefone de contato: (38) 9.9736-6159. Iniciando os trabalhos foi verificado a documentação do(a) locador(a) do imóvel, sendo constatado a regularidade documental para a contratação, razão pela a qual esta Comissão de Contratação declinaram pelo seguimento do desfecho da presente inexigibilidade de licitação, conforme segue:

1 – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Feita com observação ao que preceitua o Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, senão vejamos:

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 tornem necessária sua escolha.

(...)



02

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

2 – DA ESCOLHA DO IMÓVEL: A razão da escolha do imóvel deu-se em razão de sua localização, sendo mais econômico, vantajoso e indispensável para o Município de Juvenília, em observância às necessidades e a justificativa que o Secretário Municipal de Saúde descreveu no Documento de Formalização de Demanda – DFD, Estudo Técnico Preliminar – ETP e no Termo de Referência, instrumentos estes que foram devidamente assinados pelo mesmo, justificando-se assim a escolha do imóvel supracitado.

3 – DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO: Considerando que no dia 10 de agosto de 2026 foi realizada a avaliação do imóvel pela Comissão de Avaliação de Imóveis do município, “anexo ao processo”, nomeada através da Portaria nº 028, de 10 de janeiro de 2025, onde comparando o valor avaliado, há de se confirmar que o preço proposto pelo locador está compatível com o preço avaliado pela Comissão, conforme instrumentos acostados ao processo, com despesa de PARCELAS MENSAL NO VALOR de **R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)**, gerando o VALOR GLOBAL de **R\$ 39.000,00 (trinta e nove mil reais)**, pela locação durante o período de 60 (sessenta) meses.

CONCLUSÃO: Considerando que conforme dispõe no ETP, o imóvel objeto desta inexigibilidade destina-se aos fins de servir como espaço para instalação e funcionamento da Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia no Município de Juvenília-MG, em atendimento a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde. O imóvel divide-se em 07 cômodos. Os cômodos são arejados e amplos, há boa iluminação, fácil acesso. O imóvel está em perfeito estado de conservação, atendendo, desta forma, a todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda, tais quais: localização, estado de conservação e segurança. Não serão necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes ao órgão a ser instalado, e visto que o imóvel pretendido a locação é o único que atenda às necessidades da administração.

Diante do exposto a Comissão de Contratação à luz dos elementos que integram os presentes autos, considerando que o locador mantém o interesse em locar o imóvel para o Município onde seu preço encontra-se compatível com o valor avaliado pela Comissão Especial de Avaliação devidamente constituída para o devido fim, conforme laudo avaliatório acostado ao termo de referência e uma vez que apresentaram sua documentação devidamente regular. A Comissão de Contratação concluiu que não há impedimento no desfecho da locação do imóvel.

Nada a mais havendo a ser consignado na presente em “ata”, a reunião foi encerrada, onde o Presidente da Comissão de Contratação determinou que a mesma fosse digitada, e que, após



02

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

sua leitura e achado de acordo será por todos assinada e após o feito solicitou que todo o processo seja encaminhado para a Assessoria Jurídica em Licitações e Contratos para apreciação e emissão do Parecer Jurídico e posterior deliberação dos devidos despachos pela autoridade máxima do município.

Edmundo dos Reis Júnior - Presidente

COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

Portaria nº 078/2026, de 05 de janeiro de 2026

Lucivânia Alves de Pina - Membro

COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

Portaria nº 078/2026, de 05 de janeiro de 2026

Elivando Nonato da Silva - Membro

COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO

Portaria nº 078/2026, de 05 de janeiro de 2026



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

PARECER JURÍDICO

Processo Administrativo nº 030/2026
Inexigibilidade de Licitação nº 008/2026

I – RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de parecer jurídico acerca da legalidade da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para **Locação de um imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, destinado à instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município**, pelo período de 60 (sessenta) meses, pelo valor mensal de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais), perfazendo o valor global de R\$ 39.000,00 (trinta e nove mil reais).

A contratação fundamenta-se no art. 74, inciso V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, bem como, subsidiariamente, na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

Constam nos autos: Documento de Formalização de Demanda (DFD), Estudo Técnico Preliminar (ETP), Termo de Referência, laudo de avaliação do imóvel, documentação do locador, justificativa da escolha do imóvel e justificativa do preço.

É o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

1. Da possibilidade jurídica da inexigibilidade

A Lei nº 14.133/2021 dispõe em seu art. 74, inciso V:

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 tornem necessária sua escolha.”

A locação de imóvel específico, quando demonstrada sua singularidade em razão da localização e das características que atendam às necessidades da Administração, constitui hipótese típica de inexigibilidade, pois inviável a competição.

No caso em análise, o ETP e o Termo de Referência apontam que o imóvel:

- Localiza-se em área central, com fácil acesso;
- Possui 07 cômodos amplos e arejados;
- Encontra-se em perfeito estado de conservação;
- Atende às exigências de segurança e funcionalidade para instalação pretendida;
- É o único imóvel disponível no município que atende às necessidades da Administração.

Portanto, verifica-se a adequação formal da fundamentação ao art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

2. Do cumprimento dos requisitos do §5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021

O §5º do art. 74 estabelece requisitos específicos para a contratação direta de imóvel:

I – Avaliação prévia do bem



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

Consta nos autos laudo de avaliação realizado pela Comissão de Avaliação de Imóveis, nomeada por Portaria, atestando o valor de mercado e as condições do imóvel. O valor mensal de R\$ 650,00 encontra-se compatível com a avaliação técnica realizada, demonstrando observância ao princípio da economicidade.

Foi consignado que não há necessidade de adaptações imediatas, o que reforça a vantajosidade da contratação.

II – Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis

O ETP registra que não há imóvel público disponível que atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde para instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município, atendendo à exigência legal.

III – Justificativa da singularidade e da vantagem

A singularidade decorre da localização estratégica, da estrutura adequada e da inexistência de outro imóvel com as mesmas condições no município. A vantagem à Administração está evidenciada pela adequação imediata do imóvel às finalidades públicas, pelo valor compatível com o mercado e pela ausência de necessidade de investimentos iniciais.

Assim, verifica-se o cumprimento dos requisitos legais específicos.

3. Da justificativa do preço

O valor global de R\$ 39.000,00, correspondente a 60 meses de locação, mostra-se compatível com o laudo de avaliação elaborado por comissão competente.

Observa-se que o valor mensal é modesto e proporcional à realidade do mercado local, não havendo indícios de sobrepreço.

Cumprir destacar que a avaliação prévia é requisito essencial para assegurar a observância dos princípios da razoabilidade, economicidade e supremacia do interesse público.

4. Da regularidade documental

Consta nos autos a documentação pessoal da locadora, Sr. Edson José de Souza, estando regular quanto à identificação civil e fiscal.

Recomenda-se, por cautela administrativa, a verificação de:

- Certidões negativas ou positivas com efeito de negativa (federal, estadual e municipal);
- Certidão de regularidade do imóvel (matrícula atualizada);
- Comprovação de propriedade ou posse legítima.

Caso tais documentos já constem nos autos, considera-se atendido o requisito de habilitação jurídica mínima para celebração do contrato.

5. Do prazo contratual

O prazo de 60 (sessenta) meses mostra-se compatível com a natureza da contratação e com a necessidade de estabilidade para instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município, observando-se que os contratos administrativos de locação submetem-se predominantemente à Lei nº 8.245/1991, aplicando-se subsidiariamente a Lei nº 14.133/2021.

É recomendável que o contrato preveja cláusulas relativas a:

- Reajuste anual pelo índice oficial;
- Responsabilidades por manutenção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

- Rescisão unilateral por interesse público;
- Garantias contratuais, se cabíveis;
- Dotação orçamentária e previsão nos exercícios subsequentes.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica opina:

1. Pela **regularidade do Processo Administrativo nº 030/2026**;
2. Pela **legalidade da contratação direta por inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, §5º, da Lei nº 14.133/2021;
3. Pelo reconhecimento de que foram atendidos os requisitos legais relativos à:
 - Avaliação prévia do imóvel;
 - Justificativa da escolha;
 - Justificativa do preço;
 - Demonstração de singularidade e vantagem à Administração;
4. Pela possibilidade de prosseguimento do feito com a formalização do contrato administrativo de locação, observadas as recomendações formais acima mencionadas.

Salvo melhor juízo, é o parecer.

Juvenília/MG, 14 de agosto de 2026.

Dr. Mardeson Aparício Ribeiro
OAB/MG Nº 78604
Analista Administrativo Advogado



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

DESPACHO DE RATIFICAÇÃO DA DECISÃO

Processo Administrativo nº 030/2026 – Inexigibilidade nº 008/2026

Em conformidade com o relato da Comissão de Contratação devidamente circunstanciado em ata e em observância ao teor do Parecer Jurídico Final, reconheço e **“RATIFICO A DECISÃO DA COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO”**, para a contratação do(a) locador(a) **Sr. Edson José de Souza**, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 303.341.606-34 e RG: 3230396 (SSP/BA), residente e domiciliado na Rua Bandeirante Edgar Santana, nº 1720, CEP:39.467-000, E-mail: edsonjosedesouza268@gmail.com, telefone de contato: (38) 9.9736-6159, no VALOR GLOBAL de **R\$ 39.000,00 (trinta e nove mil reais)**, a serem desembolsados em 60 (sessenta) PARCELAS MENSAIS de **R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)**, por conta da **“Locação de um imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, destinado à instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município”**, contratação esta, através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, com aplicação no que couber, dos ditames da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que regulamenta a locação de imóveis urbanos, em atendimento a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde.

Publique-se para conhecimento público.

Prefeitura Municipal de Juvenília/MG, 14 de agosto de 2026.

Mailson Lopes de Oliveira
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

TERMO DE HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO Processo Administrativo nº 030/2026 – Inexigibilidade nº 008/2026

O Prefeito do Município de Juvenília, o **Sr. Mailson Lopes de Oliveira**, no uso de suas atribuições legais, em conformidade com o disposto no Art. 71. Inciso, IV da Lei Federal nº 14.133/2021, exara a presente **“HOMOLOGAÇÃO”**, de todos os atos da Comissão de Contratação decorrentes da presente Inexigibilidade de Licitação nº 008/2026, para que produza seus efeitos legais e jurídicos e em face disto, **“ADJUDICO”** o objeto, e determino a contratação do(a) locador(a) **Sr. Edson José de Souza**, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 303.341.606-34 e RG: 3230396 (SSP/BA), residente e domiciliado na Rua Bandeirante Edgar Santana, nº 1720, CEP:39.467-000, E-mail: edsonjosedesouza268@gmail.com, telefone de contato: (38) 9.9736-6159, no VALOR GLOBAL de **R\$ 39.000,00 (trinta e nove mil reais)**, a serem desembolsados em 60 (sessenta) PARCELAS MENSAIS de **R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)**, por conta da **“Locação de um imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, destinado à instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município”**, contratação esta, através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, com aplicação no que couber, dos ditames da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que regulamenta a locação de imóveis urbanos, em atendimento a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde.

Publique-se para conhecimento público.

Prefeitura Municipal de Juvenília/MG, 14 de agosto de 2026.

Mailson Lopes de Oliveira
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

RESULTADO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Processo Administrativo nº 030/2026 – Inexigibilidade nº 008/2026

O Município de Juvenília/MG, por intermédio do Presidente da Comissão de Contratação, abaixo assinado, nomeado através da Portaria nº 078/2026, de 05 de janeiro de 2026, torna público o resultado do Processo Administrativo nº 030/2026 – Inexigibilidade de Licitação 008/2026, que tem como objeto a contratação do(a) locador(a) **Sr. Edson José de Souza**, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 303.341.606-34 e RG: 3230396 (SSP/BA), residente e domiciliado na Rua Bandeirante Edgar Santana, nº 1720, CEP: 39.467-000, E-mail: edsonjosedesouza268@gmail.com, telefone de contato: (38) 9.9736-6159, no VALOR GLOBAL de **R\$ 39.000,00 (trinta e nove mil reais)**, a serem desembolsados em 60 (sessenta) PARCELAS MENSAIS de **R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)**, por conta da “**Locação de um imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, destinado à instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município**”, contratação esta, através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, com aplicação no que couber, dos ditames da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que regulamenta a locação de imóveis urbanos, em atendimento a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

07.02.01.10.301.0013.2038/33903600 - Outros Ser. Terc. P. Física – Fonte nº 1500001002
– Ficha nº 395

Publica-se para conhecimento público.

Juvenília/MG, 14 de agosto de 2026.

Edmundo dos Reis Júnior - Presidente
COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO
Portaria nº 078/2026, de 05 de janeiro de 2026



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 035/2026 (LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO)

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 030/2026 INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 008/2026

Pelo presente instrumento, de um lado o **MUNICÍPIO DE JUVENÍLIA/MG**, por intermédio da **PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA**, com sede na Praça Antônio Joaquim de Lima, nº 10, Centro, CEP 39.467-000, Juvenília/MG, inscrito no CNPJ sob o nº 01.612.485/0001-37, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. **Mailson Lopes de Oliveira**, portador do CPF nº 035.729.206-55, doravante denominado **LOCATÁRIO**; e, de outro lado, **Sr. Edson José de Souza**, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 303.341.606-34 e RG: 3230396 (SSP/BA), residente e domiciliado na Rua Bandeirante Edgar Santana, nº 1720, CEP:39.467-000, E-mail: edsonjosedesouza268@gmail.com, telefone de contato: (38) 9.9736-6159, doravante denominado(a) **LOCADOR(A)**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, decorrente do Processo Administrativo nº 030/2026 e da Inexigibilidade de Licitação nº 008/2026, com fundamento no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, observadas, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 8.245/1991 e demais normas aplicáveis, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel urbano situado na **Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG**, destinado à instalação e ao funcionamento dos serviços municipais de **Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia**, vinculados à Secretaria Municipal de Saúde.

1.2. O imóvel objeto da presente locação possui as características e condições descritas no Estudo Técnico Preliminar – ETP, no laudo de avaliação e no laudo de vistoria, documentos integrantes do processo administrativo e deste contrato para todos os fins.

1.3. A contratação decorre da adequação específica do imóvel às necessidades da Administração, especialmente quanto à localização, estrutura, dimensões, condições de conservação, acessibilidade e possibilidade de utilização para a finalidade pública pretendida.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE E DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O imóvel será utilizado exclusivamente para instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município de Juvenília/MG.

2.2. O imóvel possui, conforme vistoria realizada, **07 (sete) cômodos**, apresentando condições de iluminação, ventilação, acesso, conservação e segurança compatíveis com a finalidade a que se destina.

2.3. Conforme demonstrado no processo administrativo e no Estudo Técnico Preliminar – ETP, não foram identificadas, no momento da contratação, adaptações imprescindíveis à utilização do imóvel para a finalidade pretendida, sem prejuízo da realização de pequenos serviços de



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

manutenção decorrentes do uso ordinário ou de adequações que venham a ser necessárias por exigência de autoridade competente.

2.4. O LOCADOR declara ter ciência da finalidade pública a que o imóvel será destinado e compromete-se a garantir seu uso pacífico durante toda a vigência contratual.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência do presente contrato será de **60 (sessenta) meses**, com início em **14/08/2026** e término em **13/08/2031**.

3.2. A vigência plurianual observará o disposto no art. 105 da Lei Federal nº 14.133/2021, ficando sua execução condicionada à existência de créditos orçamentários e às demais condições legais aplicáveis.

3.3. Eventual prorrogação ou alteração do prazo contratual dependerá de prévia análise da Administração, demonstração da manutenção do interesse público e da vantajosidade da contratação, disponibilidade orçamentária e formalização mediante termo aditivo, quando juridicamente cabível.

3.4. A continuidade da contratação em exercícios financeiros subsequentes ficará condicionada à existência de dotação orçamentária suficiente e à manutenção do interesse da Administração.

PARÁGRAFO ÚNICO. O LOCADOR não poderá retomar o imóvel durante a vigência do contrato por mera conveniência particular, ressalvadas as hipóteses legalmente admitidas e as situações de extinção contratual previstas neste instrumento e na legislação aplicável.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1. O valor mensal da locação será de **R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)**, perfazendo o valor estimado de **R\$ 39.000,00 (trinta e nove mil reais)** para o período inicial de 60 (sessenta) meses, observadas as condições deste contrato e os reajustes eventualmente devidos.

4.2. O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, até o **10º (décimo) dia útil** do mês subsequente ao período de utilização do imóvel, mediante apresentação do respectivo recibo ou documento de cobrança pelo LOCADOR e após o atesto do fiscal do contrato quanto à regularidade da utilização do imóvel.

4.3. O pagamento será efetuado preferencialmente mediante transferência bancária ou PIX para conta de titularidade do LOCADOR, devidamente informada no processo administrativo:

Banco: Banco do Brasil

Agência: 0945-8

Conta: 16082-2

Edson José de Souza

4.4. O pagamento ficará condicionado à regular execução do contrato e à inexistência de pendências imputáveis ao LOCADOR que possam comprometer a utilização do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

4.5. A despesa decorrente da presente contratação correrá por conta da seguinte dotação orçamentária:

07.02.01.10.301.0013.2038/33903600 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física – Fonte nº 1500001002 – Ficha nº 395, ou outra que venha a substituí-la nos exercícios subsequentes, observada a legislação orçamentária aplicável.

CLÁUSULA QUINTA – DA VISTORIA E DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

5.1. O imóvel será entregue ao LOCATÁRIO em condições adequadas ao uso a que se destina, conforme **Laudo de avaliação do imóvel**, que constituirá anexo deste contrato.

5.2. O LOCATÁRIO deverá comunicar ao LOCADOR, tão logo identificadas, eventuais irregularidades ou defeitos preexistentes que não tenham sido registrados no laudo de vistoria.

5.3. O LOCATÁRIO não responderá por deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel, do decurso natural do tempo ou de vícios e defeitos cuja responsabilidade seja atribuída ao LOCADOR.

5.4. Ao término da locação, o imóvel será restituído no estado em que foi recebido, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal, conforme comparação com o Laudo de avaliação do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1. Constituem obrigações do LOCADOR, sem prejuízo das demais previstas neste contrato e na legislação:

- a) entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina;
- b) garantir, durante a vigência contratual, o uso pacífico do imóvel;
- c) manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel;
- d) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) realizar os reparos estruturais e aqueles decorrentes de problemas cuja responsabilidade legal ou contratual lhe seja atribuída;
- f) fornecer ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os documentos e comprovantes relativos aos encargos que lhe competirem;
- g) comunicar imediatamente ao LOCATÁRIO qualquer fato que possa comprometer a posse, o uso ou a segurança do imóvel;
- h) manter a regularidade documental e jurídica necessária à utilização do imóvel;
- i) permitir a realização de vistorias pelo LOCATÁRIO ou por servidor por ele designado;
- j) responder pelos danos causados ao LOCATÁRIO ou a terceiros quando decorrentes de vícios, defeitos ou omissões de sua responsabilidade.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS ENCARGOS, TRIBUTOS E DESPESAS

7.1. Serão de responsabilidade do LOCATÁRIO as despesas ordinárias decorrentes do efetivo consumo e utilização do imóvel, tais como:

- a) energia elétrica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

- b) água e esgoto;
- c) serviços de telecomunicações e internet;
- d) limpeza e demais despesas diretamente relacionadas ao funcionamento dos serviços públicos instalados no imóvel.

7.2. Serão de responsabilidade do LOCADOR:

- a) o IPTU e demais tributos incidentes sobre a propriedade do imóvel, salvo se houver disposição legal ou contratual expressa em sentido diverso;
- b) seguros incidentes sobre a propriedade, quando legal ou contratualmente de sua responsabilidade;
- c) despesas decorrentes de reparos estruturais;
- d) despesas extraordinárias de condomínio, se existentes;
- e) demais encargos que, por sua natureza, decorram da propriedade do imóvel e não estejam expressamente atribuídos ao LOCATÁRIO.

7.3. O LOCADOR deverá apresentar, quando solicitado, os comprovantes relativos aos tributos e encargos de sua responsabilidade.

CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS, ALTERAÇÕES E MANUTENÇÕES

8.1. O LOCATÁRIO não poderá realizar alterações estruturais ou modificações que alterem substancialmente as características do imóvel sem prévia autorização escrita do LOCADOR e observância das exigências legais e administrativas aplicáveis.

8.2. As intervenções estritamente necessárias ao funcionamento dos serviços públicos poderão ser realizadas pela Administração, desde que previamente autorizadas, quando necessárias, e observadas as disposições legais e orçamentárias pertinentes.

8.3. As benfeitorias e alterações realizadas no imóvel deverão ser previamente autorizadas e formalmente registradas sempre que puderem gerar obrigação de indenização, compensação ou alteração das condições de restituição do imóvel.

8.4. Os reparos estruturais, decorrentes de vícios construtivos, infiltrações, problemas de cobertura, instalações essenciais ou outros defeitos cuja responsabilidade seja do LOCADOR deverão ser realizados por este, em prazo compatível com a urgência e a natureza do problema.

8.5. Em caso de reparo urgente de responsabilidade do LOCADOR que comprometa a utilização do imóvel, o LOCATÁRIO comunicará formalmente o fato, podendo adotar as medidas necessárias para evitar agravamento dos danos, sem prejuízo do direito de ressarcimento quando juridicamente cabível.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

- a) efetuar pontualmente o pagamento do aluguel e dos encargos que lhe competirem;
- b) utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista neste contrato;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

- c) conservar o imóvel e zelar por sua adequada utilização;
- d) comunicar ao LOCADOR a ocorrência de danos, defeitos ou problemas cuja reparação seja de responsabilidade deste;
- e) efetuar o pagamento das despesas de consumo que lhe forem atribuídas;
- f) permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR, mediante prévia combinação de dia e horário, ressalvadas situações emergenciais;
- g) restituir o imóvel ao término do contrato nas condições previstas no laudo de vistoria, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal;
- h) entregar ao LOCADOR documentos, intimações ou notificações que sejam de sua responsabilidade e que eventualmente sejam recebidos no imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA CESSÃO E DA SUBLOCAÇÃO

10.1. É vedado ao LOCATÁRIO sublocar, ceder ou transferir a terceiros, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste contrato, salvo mediante prévia autorização do LOCADOR e desde que a medida seja compatível com o interesse público, com o objeto contratual e com a legislação aplicável.

10.2. A utilização do imóvel por órgãos, unidades administrativas, servidores ou usuários dos serviços públicos municipais, no exercício das atividades próprias da Administração, não será considerada sublocação ou cessão a terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. A execução deste contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado pela Administração, nos termos da legislação aplicável.

11.2. Compete ao fiscal do contrato acompanhar a utilização do imóvel, verificar o cumprimento das obrigações contratuais, registrar ocorrências e comunicar à autoridade competente eventuais irregularidades.

11.3. O acompanhamento e a fiscalização exercidos pela Administração não afastam nem reduzem a responsabilidade do LOCADOR pelas obrigações assumidas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO REAJUSTE

12.1. O valor mensal do aluguel poderá ser reajustado após o período mínimo permitido pela legislação vigente, observada a periodicidade anual e a data-base estabelecida neste contrato.

12.2. O reajuste será calculado com base na variação acumulada do **IGP-M – Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getulio Vargas – FGV**, ou, na hipótese de sua extinção, indisponibilidade ou inadequação jurídica, por outro índice oficial que venha a substituí-lo ou que melhor reflita a variação dos preços no período.

12.3. O reajuste deverá ser formalizado nos autos do processo administrativo e observará a legislação aplicável, bem como a manutenção da vantajosidade da contratação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

13.1. Na hipótese de alienação do imóvel durante a vigência deste contrato, o LOCADOR deverá comunicar formalmente o LOCATÁRIO, observando o direito de preferência previsto na legislação aplicável.

13.2. A alienação do imóvel não prejudicará os direitos do LOCATÁRIO decorrentes deste contrato, observadas as disposições legais relativas à vigência da locação perante eventual adquirente.

13.3. Caso o imóvel seja alienado e o adquirente pretenda denunciar a locação nas hipóteses legalmente admitidas, deverão ser observados os prazos e demais condições previstos na legislação aplicável.

13.4. O LOCADOR deverá informar ao eventual adquirente a existência deste contrato e de suas condições, inclusive quanto ao prazo de vigência, quando juridicamente cabível.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA EXTINÇÃO E DA RESCISÃO

14.1. O presente contrato poderá ser extinto:

- a) pelo término de sua vigência;
- b) por acordo entre as partes, desde que haja interesse público e formalização nos autos;
- c) por ato unilateral da Administração, nas hipóteses previstas na Lei Federal nº 14.133/2021;
- d) por inadimplemento contratual do LOCADOR;
- e) pela perda da finalidade ou da necessidade administrativa do imóvel, desde que formalmente motivada pela Administração;
- f) pela ocorrência de caso fortuito ou força maior que impeça ou inviabilize a continuidade da locação;
- g) nas demais hipóteses previstas na legislação aplicável.

14.2. O LOCATÁRIO poderá promover a extinção do contrato quando demonstrado, em processo administrativo próprio, que a manutenção da contratação deixou de atender ao interesse público ou deixou de ser vantajosa para a Administração, observados os procedimentos e os efeitos previstos na Lei nº 14.133/2021.

14.3. Nas hipóteses de extinção antecipada sem culpa do LOCADOR, serão observados os direitos eventualmente adquiridos, os valores devidos até a efetiva desocupação e as demais consequências previstas na legislação e neste contrato.

14.4. A comunicação de extinção antecipada será realizada por escrito, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias**, quando compatível com a hipótese de extinção e sem prejuízo dos prazos específicos eventualmente estabelecidos pela legislação.

14.5. O LOCATÁRIO não estará sujeito a multa simplesmente em razão do exercício de prerrogativa legal de extinção contratual pela Administração, ressalvadas as hipóteses em que houver obrigação legal ou contratual de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS MULTAS E PENALIDADES



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

15.1. O descumprimento injustificado das obrigações assumidas pelo LOCADOR sujeitará este, observados o contraditório e a ampla defesa, às medidas e sanções cabíveis previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e neste contrato.

15.2. Sem prejuízo das demais medidas cabíveis, poderá ser aplicada multa contratual de até **02 (dois) valores mensais do aluguel**, observados a gravidade da infração, a extensão do dano, a proporcionalidade e as circunstâncias do caso concreto.

15.3. A aplicação de penalidade não afasta a obrigação de reparar integralmente os danos eventualmente causados à Administração.

15.4. Nenhuma penalidade será aplicada sem a instauração do procedimento administrativo cabível e a garantia do contraditório e da ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA RESPONSABILIDADE POR DANOS

16.1. O LOCADOR responderá pelos danos decorrentes de vícios, defeitos estruturais ou omissões de sua responsabilidade que comprometam o uso do imóvel.

16.2. O LOCATÁRIO responderá pelos danos diretamente causados por seus agentes, usuários ou terceiros sob sua responsabilidade, quando comprovada sua responsabilidade e desde que não decorram de desgaste natural, vício preexistente ou falha de manutenção atribuível ao LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS CASOS FORTUITOS E DE FORÇA MAIOR

17.1. Nenhuma das partes será responsabilizada pelo inadimplemento de obrigação contratual decorrente de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado, enquanto perdurar o evento impeditivo.

17.2. Caso o evento impossibilite ou comprometa de forma significativa a utilização do imóvel para a finalidade pública prevista, as partes deverão avaliar as medidas necessárias, inclusive eventual suspensão, alteração ou extinção do contrato, conforme a legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA TOLERÂNCIA

18.1. A eventual tolerância de uma parte quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra não constituirá novação, renúncia ou alteração contratual, permanecendo íntegras as obrigações estabelecidas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA PUBLICIDADE E DA EFICÁCIA

19.1. O presente contrato deverá ser divulgado na forma e nos prazos estabelecidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, quando exigível, bem como nos demais meios oficiais de publicidade adotados pelo Município.

19.2. A eficácia do contrato observará os requisitos legais de publicidade e divulgação aplicáveis à contratação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

02

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA PROTEÇÃO DE DADOS

20.1. As partes comprometem-se a observar, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD, especialmente quanto ao tratamento, armazenamento e divulgação de dados pessoais necessários à execução e à fiscalização deste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1. Aplicam-se ao presente contrato a Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente as disposições relativas às contratações diretas, aos contratos administrativos e à locação de imóveis, a Lei Federal nº 8.245/1991, no que couber, o Código Civil e demais normas pertinentes.

21.2. A presente contratação observará, em especial, os requisitos previstos no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, conforme demonstrado no processo administrativo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES

22.1. Integram este contrato, independentemente de transcrição:

- a) o Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- b) o Documento de Formalização da Demanda;
- c) o Termo de Referência ou documento equivalente, quando elaborado;
- d) o laudo de avaliação do imóvel;
- e) a justificativa da contratação direta;
- f) a proposta do LOCADOR;
- g) os demais documentos integrantes do Processo Administrativo nº 030/2026.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DOS CASOS OMISSOS

23.1. Os casos omissos serão solucionados pela Administração, observadas a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei Federal nº 8.245/1991, o Código Civil e os princípios aplicáveis à Administração Pública.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DO FORO

24.1. Fica eleito o foro da **Comarca de Montalvânia/MG**, para dirimir questões decorrentes da execução deste contrato que não possam ser solucionadas administrativamente, observadas as regras legais de competência.

E, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento, juntamente com as testemunhas abaixo, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Juvenília/MG, 14 de agosto de 2026.

Mailson Lopes de Oliveira



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

Prefeito Municipal

LOCATÁRIO

Edson José de Souza

LOCADOR

Testemunhas:

1. _____
Nome e CPF

2. _____
Nome e CPF



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUVENÍLIA

CNPJ nº: 01.612.485/0001-37

Praça Antônio Joaquim de Lima, 10-centro*www.juvenilia.mg.gov.br

CEP 39.467-000 - MINAS GERAIS

EXTRATO DO CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 035/2026 Processo Administrativo nº 030/2026 – Inexigibilidade nº 008/2026

O Município de Juvenília/MG, torna público o Extrato do Contrato nº 035/2026, oriundo do Processo Administrativo nº 030/2026 – Inexigibilidade de Licitação 008/2026, que tem como objeto a contratação do(a) Locador(a) **Sr. Edson José de Souza**, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 303.341.606-34 e RG: 3230396 (SSP/BA), residente e domiciliado na Rua Bandeirante Edgar Santana, nº 1720, CEP:39.467-000, E-mail: edsonjosedesouza268@gmail.com, telefone de contato: (38) 9.9736-6159, no VALOR GLOBAL de **R\$ 39.000,00 (trinta e nove mil reais)**, a serem desembolsados em 60 (sessenta) PARCELAS MENS AIS de **R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)**, por conta da “**Locação de um imóvel situado na Rua Herondino Montalvão, nº 64, Centro, Juvenília/MG, destinado à instalação e funcionamento dos serviços de Fisioterapia, Fonoaudiologia e Psicologia do Município**”, contratação esta, através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, com aplicação no que couber, dos ditames da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que regulamenta a locação de imóveis urbanos, em atendimento a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

07.02.01.10.301.0013.2038/33903600 - Outros Ser. Terc. P. Física – Fonte nº 1500001002

– Ficha nº 395

VIGÊNCIA DO CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 035/2026: (14.08.2026 à 13.08.2031).

Publica-se para conhecimento público.

Juvenília/MG, 14 de agosto de 2026.

Mailson Lopes de Oliveira
PREFEITO MUNICIPAL