



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CATAS ALTAS
CIDADE HISTÓRICA E ECOLÓGICA**

Departamento de Compras e Licitações

REQUISIÇÃO

1. SOLICITAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

Solicitamos abertura de processo de Inexigibilidade para locação do imóvel situado a Rua Joaquim Loureiro, nº 214, Bairro Centro em Catas Altas/MG. A locação se faz necessária visto que a Administração não dispõe de imóvel que atenda as exigências para atendimento da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sala Mineira do Empreendedor.

2. JUSTIFICATIVA:

A Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sala Mineira do Empreendedor é um espaço único no Município para contato do empreendedor, independentemente de seu porte, com o poder público e entidades a fim de formalizar seu empreendimento em todos os níveis, obter orientações, informações e buscar o conhecimento para o seu desenvolvimento profissional e de seu empreendimento, tudo com a finalidade de melhorar o ambiente de negócios, facilitar o surgimento, aumentar a competitividade e promover o desenvolvimento sustentável dos empreendimentos no Município.

A Secretaria possui vários tipos de serviço para a população entre eles, Programa Ponte Digital que proporciona serviços de busca de vagas de emprego, PAV (Ponto da Receita Federal), Exército, Emater, Mei, Siat, Incra, capacitações diversas.

Conforme manual de implementação do SEBRAE, cabe à Prefeitura disponibilizar o espaço físico para a instalação da Sala Mineira do Empreendedor, devendo o local ser de fácil acesso ao público preferencialmente em área central do Município, ser amplo para capacitações e treinamentos, deverá ter acesso à internet e oferecer mobilidade.

Após tais considerações entende-se que o imóvel pretendido atende as necessidades descritas por se tratar de imóvel localizado na área central, possuir salas amplas, estar bem próximo aos prédios públicos e área comercial, além de oferecer mobilidade.

Com isso, após uma minuciosa busca de oferta de outros imóveis para locação, constatou-se que este imóvel possui as características exigidas para o que se propõe. Catas Altas se encontra com uma escassez de imóveis para locação em toda sua área urbana, além de que é necessário ter disponível um ótimo sinal de Internet, o que não se consegue nos demais bairros do Município.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CATAS ALTAS
CIDADE HISTÓRICA E ECOLÓGICA**

Em suma, para se chegar ao valor justo da locação, a Administração consultou pessoas e comerciantes que locam imóveis na cidade. O imóvel se encontra em bom estado de conservação, possui segurança e uma boa localização, visto que se encontra bem próximo a área central da cidade.

3. INDICAÇÃO DA MODALIDADE:

() Pregão () Tomada de Preços
() Dispensa (x) Inexigibilidade

Wagner Almeida Adriano
Assessor Contábil

Andreza de Cássia Santana
Fiscal do Contrato

Saulo Morais de Castro
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CATAS ALTAS
CIDADE HISTÓRICA E ECOLÓGICA**

TERMO DE REFERÊNCIA

1. Objeto

1.1. Locação de imóvel situado a Rua Joaquim José Loureiro, 214, Bairro Centro em Catas Altas/MG, para a instalação da Sala Mineira do empreendedor.

ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QTDE.	UND.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
001	Locação de imóvel situado a Rua Joaquim José Loureiro, 214, Bairro Centro em Catas Altas/MG, para a instalação da Sala Mineira do empreendedor	30	UNID.	R\$ 4.000,00	R\$ 120.000,00

2. PRAZO ESTIMADO PARA EXECUÇÃO DO OBJETO:

2.1. O presente contrato de locação terá vigência de 30 (trinta meses) iniciando no dia 01 de janeiro de 2025, podendo ser prorrogado por períodos sucessivos, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/1991.

2.2. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal no contrato, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

3. OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

3.1. Constituem o obrigações do locador:

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 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 com juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel;
- Manter durante toda a locação, a forma e o destino do imóvel;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CATAS ALTAS CIDADE HISTÓRICA E ECOLÓGICA

- Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, sendo vedada a quitação genérica;
- Pagar os impostos, especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano — IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica.

3.2. Constituem o obrigações do locatário:

- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste instrumento;
- 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;
- Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de vistoria os eventuais defeitos existentes;
- Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incuba, bem como os eventuais turbações de terceiros;
- Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional ao aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26, da lei nº 8.245/1991;
- Realizar imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem consentimento prévio e por escrito LOCADOR;
- 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;
- Responsabilizar-se pelo pagamento das despesas de consumo de energia elétrica, telefone, a partir da data da efetivação do contrato.

4. PAGAMENTO:

4.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até 10 (dez) dias, do mês subsequente ao vencimento, mediante depósito bancário a favor do LOCADOR,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CATAS ALTAS
CIDADE HISTÓRICA E ECOLÓGICA**

5. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO OBJETO:

5.1. Fica indicada como fiscal do contrato, a Sra. Andreza de Cássia Santana, para acompanhar e fiscalizar o objeto ora contratado.

5.2. A ação de fiscalização não exonera o LOCADOR de suas responsabilidades e obrigações previstas no instrumento contratual.

5.3. Fica indicada como gestora do contrato, a Sra. Flávia Aparecida Mendes Batista, Secretária de Administração e Fazenda.

6. AUTORIZAÇÃO DO DEPARTAMENTO DE CONTABILIDADE/ORÇAMENTO:

Valor Total da Despesa: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)

Dotação Orçamentária: Ficha

Elemento da Despesa: Outros Serviços de Terceiros — Pessoa Física. Fonte do Recurso: (x) Próprio ()

Vinculado:

Catas Altas/MG, 06 de novembro de 2024

Flávia Aparecida Mendes Batista
Secretária Municipal de Desenvolvimento Econômico

Saulo Moraes de Castro
Prefeito Municipal

Wagner Almeida Adriano
Assessor Contábil