



CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
SECRETARIA GERAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

Processo: 152/2025

Rubrica: _____

Fls: _____

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo nº 152/2025

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Objeto: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO PRÉDIO ANEXO DA CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE (MS)**, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. O objeto compreende a locação do imóvel situado na Rua Pestalozzi, nº 121, Bairro Jatiuca Park, nesta Capital, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição sob a matrícula nº 163.941, inscrição municipal nº 640037014, para fins não residenciais e destinação específica para a instalação do prédio anexo da Câmara Municipal de Campo Grande (MS).

1.3. O valor mensal do aluguel é de R\$ 32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos reais), correspondendo ao valor de R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais) para o período de 12 (doze) meses.

ITEM	SERVIÇO	UNID	QTD	VALOR UNIT. (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA PESTALOZZI, Nº 121, BAIRRO JATIUCA PARK	MENSAL	12	32.500,00	390.000,00

1.4. O prazo de vigência da contratação é de 60 (sessenta) meses, conforme previstos em contrato, podendo ser prorrogado nos termos do art. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de serviço de natureza contínua para o órgão.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação se fundamenta no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, *in verbis*:

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.

2.2. Conforme apresentado na Solicitação de Demanda (SD), a Coordenadoria de Patrimônio e Serviços, como área requisitante, assim justificou a necessidade da presente contratação:

“A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade de alocação adequada dos setores e departamentos administrativos da Câmara Municipal de Campo Grande, atualmente instalados em imóvel anexo localizado na Rua Ricardo Brandão, nº 1550, Bairro Jatiuca Park, cuja locação ocorre por meio do Contrato Administrativo nº 049/2017, firmado com a empresa Anaca Empreendimentos Ltda.

O contrato vigente apresenta valor mensal de R\$ 40.939,43 (quarenta mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e três centavos), totalizando R\$ 491.273,20 (quatrocentos e noventa e um mil, duzentos e setenta e três reais e vinte centavos) ao ano. Considerando o término da vigência contratual e a necessidade de continuidade das atividades administrativas, a Administração buscou negociar a redução do valor de locação com a atual locadora. Contudo, a empresa manifestou-se, formalmente, contrária à redução solicitada, conforme comprovação constante nos autos do processo.

Diante da negativa e da perspectiva de reajuste futuro do contrato pelo índice IGPM-FGV, o que acarretaria aumento de despesa, a Câmara Municipal empreendeu tratativas para identificar alternativas mais vantajosas e economicamente adequadas. Nesse contexto, foi identificado imóvel localizado na Rua Pestalozzi, nº 121, Bairro Jatiuca Park, imóvel contíguo ao prédio principal da Câmara Municipal, que reúne condições estruturais, logísticas e funcionais compatíveis com as necessidades operacionais dos setores hoje instalados no prédio anexo.

O imóvel proposto apresenta localização estratégica pois permite a continuidade do fluxo de trabalho sem prejuízo às atividades administrativas, garante a manutenção da integração entre dos setores, bem como o acesso facilitado de servidores e cidadãos. Em negociação com o proprietário, obteve-se proposta de locação no valor de R\$ 32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos reais) mensais, totalizando R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais) anuais — o que representa economia direta de R\$ 101.273,20 (cento e um mil, duzentos e setenta e três reais e vinte centavos) apenas no primeiro ano, sem considerar o reajuste que seria aplicado ao contrato atual.



CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
SECRETARIA GERAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

Processo: 152/2025

Rubrica: _____

Fls: _____



A escolha do imóvel, atendendo o interesse público, encontra-se justificada considerando os seguintes aspectos:

- *Localização estratégica, considerando que o imóvel é contíguo ao prédio sede da Câmara Municipal;*
- *Compatibilidade funcional do imóvel, não sendo necessário adequações para a instalação e operação dos setores da Câmara Municipal e;*
- *Economicidade em relação ao contrato vigente.*

Devido às características singulares de localização e estrutura do imóvel, que tornam necessária sua escolha específica, a contratação poderá ser formalizada mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem imprescindível sua escolha.

(...)

Nos termos do art. 51 da Lei nº 14.133/2021, a locação de imóveis deve, em regra, ser precedida de licitação, com avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários. Contudo, considerando que a presente contratação se realiza por inexigibilidade, tal avaliação não é exigida pela legislação.

Ainda assim, para assegurar a vantajosidade da proposta e a compatibilidade do preço com o mercado imobiliário, foi elaborado laudo técnico de avaliação, realizado por profissional habilitado, no âmbito do Processo Administrativo nº 153/2025 – Contratação Direta nº 015/2025. O laudo concluiu que o valor proposto é compatível com os preços de mercado e vantajoso para a Administração. No documento constam fotos atuais do edifício e suas salas. O Laudo encontra-se anexo a esta solicitação de demanda.

O imóvel apresenta bom estado de conservação, não sendo necessários custos de adaptações para sua ocupação. Ademais, não se prevê a realização de investimentos adicionais ou necessidade de amortização de despesas extraordinárias para utilização do prédio, assegurando a plena funcionalidade do espaço para atendimento das atividades do órgão desde o início da locação.”

2.3. Nesse sentido, resta demonstrado que o imóvel é de fácil acesso e se adéqua perfeitamente às necessidades da administração pública, para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha) quanto pela utilização que atende as finalidades essenciais da contratação pretendida pela Administração.

2.4. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025.



3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. Conforme apresentado na SD:

A solução proposta consiste na locação do imóvel situado na Rua Pestalozzi, nº 121, Bairro Vila Manoel Taveira, destinado a abrigar setores e departamentos administrativos da Câmara Municipal de Campo Grande, em substituição ao prédio atualmente utilizado como anexo, localizado na Rua Ricardo Brandão, nº 1550, Bairro Jatiuka Park.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Matrícula: 163.941 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS

Inscrição Municipal nº 6400370140

Endereço: rua Pestalozzi, 121 – Lote 14, Quadra 07, Parcelamento Jatiuka Park

Bairro Chácara Cachoeira

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Conforme Ficha cadastral Imobiliária, disponibiliza anexo a esta solicitação, o imóvel possui 600m² de área de terreno e 504,64m² de área construída apresentando a seguinte distribuição de ambientes:

Piso Superior:

- 8 (oito) salas
- 6 (seis) banheiros
- 1 (uma) sacada
- Observação: 5 (cinco) salas possuem banheiro privativo

Piso Térreo:

- Ampla recepção
- 4 (quatro) banheiros (sendo 1 destinado a pessoas com deficiência)
- 1 (uma) copa
- Hall de triagem
- 4 (quatro) salas (sendo 1 com banheiro privativo)
- Amplo estúdio de vídeo com pé-direito de 11 m
- Estúdio de áudio com 6 ambientes (ilha master, 3 cabines e 2 ilhas secundárias de edição)

Área Externa:

- Estacionamento para 10 veículos
- 1 (um) depósito
- Área de confinamento na entrada
- Portão eletrônico para automóveis

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel atende às necessidades da Câmara Municipal, especialmente em relação à sua localização, pois é vizinho de muro com o prédio sede do órgão, o que o torna singular.

4.2. Como requisito para viabilizar a contratação foi exigida a avaliação prévia do bem, o que ocorreu mediante a apresentação do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) nº 118548, elaborado pelo corretor avaliador Flávio Henrique Cordon Vieira Rosa (CRECI 7058 / CNAI 37756).

4.3. Também será exigido do Contratado:



CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
SECRETARIA GERAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

Processo: 152/2025

Rubrica: _____

Fls: _____

- Inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- Regularidade perante a Fazenda Pública Federal e relativa à Seguridade Social, mediante a apresentação da certidão de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União;
- Regularidade perante a Fazenda Pública Estadual e/ou Municipal do domicílio ou sede do fornecedor;
- Regularidade relativa ao FGTS;
- Regularidade perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho, CNDT.

Sustentabilidade:

4.1. A empresa deverá atender no que couber os critérios de sustentabilidade ambiental previstos na legislação vigente, de forma a estabelecer que a licitante promova ações ambientais por meio de treinamento de seus colaboradores, pela conscientização de todos os envolvidos na execução do contrato.

Indicação de marcas ou modelos:

4.2. Não se aplica.

Da vedação de contratação de marca ou produto

4.3. Não se aplica.

Da exigência de amostra

4.4. Não se aplica.

Subcontratação e da Sublocação

4.5. Não se aplica.

4.6. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo.

Garantia da contratação

4.7. Não haverá exigência da garantia da contratação.

Vistoria

4.8. A situação do imóvel no início da locação será registrada através de Termo de Vistoria prévia, no qual serão registradas o estado de conservação, as condições estruturais, elétricas, hidráulicas e demais características do bem, inclusive com registro fotográfico.

4.9. A vistoria será realizada pelo Contratado e o referido termo será submetido à análise da Contratada, que deverá manifestar sua concordância e aprovação quanto às condições apresentadas, para fins de formalização do documento.

4.10. A Contratante terá o prazo de 10 (dez) dias para contestar o termo de vistoria.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Prazos e condições

5.1. Início do período locatício: dia 1º de janeiro do ano de 2026, ainda que a entrega as chaves ocorram antes desta data.

5.2. As chaves serão entregues mediante termo de entrega das chaves fornecido pelo Contratado e assinado por ambas as partes.

5.3. O valor mensal do aluguel é de R\$ 32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos reais), totalizando R\$



CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
SECRETARIA GERAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

Processo: 152/2025

Rubrica: _____

Fls: _____

390.000,00 (trezentos e noventa mil reais) para os primeiros 12 (doze) meses de locação.

5.3.1. O contratado concederá bonificação no valor integral do aluguel no primeiro mês de locação.

5.4. Para o segundo ano o valor mensal será reajustado para R\$ 35.000 (trinta e cinco mil reais), perfazendo um total de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais) ao ano.

5.5. A partir do terceiro ano o contrato será reajustado seguindo o índice IGPM (Índice Geral de Preços – Mercado).

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. As comunicações entre a Câmara Municipal e o Contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.3. A Câmara Municipal poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Fiscalização e Gestão do Contrato

6.4. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por gestor e fiscal de contratos, ambos formalmente designados, observando-se o Ato da Mesa Diretora nº 299/2024.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. A Contratante pagará o aluguel mensal até o dia 10 (dez) dias do mês subsequente ao vencido.

Recebimento

7.2. Os serviços serão recebidos mensalmente e provisoriamente, de forma sumária, no ato do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta.

7.3. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, inclusive antes do recebimento provisório, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de 3 (três) dias, a contar da notificação do Contratado, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

7.4. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 2 (dois) dias, a contar do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pela Administração, após a verificação da qualidade e quantidade do material e consequente aceitação mediante termo detalhado.

7.5. O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

7.6. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

7.7. O prazo para a solução, pelo contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.

7.8. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança dos bens nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

Liquidação

7.9. Recebida a nota fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de três dias para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.



7.10. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- I.** o prazo de validade;
- II.** a data da emissão;
- III.** os dados do contrato e do órgão contratante;
- IV.** descrição do objeto;
- V.** período de referência;
- VI.** o valor a pagar; e
- VII.** eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.11. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

7.12. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá estar obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta aos sítios eletrônicos oficiais.

7.13. Constatando-se a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.14. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.15. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação.

Prazo de pagamento

7.16. O pagamento será efetuado no prazo do item 7.1 deste Termo.

Forma de pagamento

7.17. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

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

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

7.20. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.21. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

Antecipação de pagamento

7.22. Não será permitido pagamento antecipado, parcial ou total.

8. FORMA DE SELEÇÃO DO CONTRATADO

8.1. O Contratado será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021

9. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1. Comete infração administrativa o Contratado que praticar quaisquer das hipóteses previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

- 9.1.1.** Der causa à inexecução parcial do contrato;



CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
SECRETARIA GERAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

Processo: 152/2025

Rubrica: _____

Fls: _____

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

9.1.3. Der causa à inexecução total do contrato;

9.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

9.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

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

9.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação direta sem motivo justificado;

9.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;

9.1.9. Fraudar o procedimento de contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

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

9.1.10.1. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

9.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame.

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

9.2. O Contratado que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

- a)** Advertência pela falta do subitem 9.1.1, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b)** Multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor estimado do(s) item(s) prejudicado(s) pela conduta do fornecedor, por qualquer das infrações dos subitens 9.1.1 a 9.1.12;
- c)** Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 9.1.2 a 9.1.7, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- d)** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 9.1.8 a 9.1.12, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

9.3. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante.

9.4. Todas as sanções previstas neste Termo poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

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

9.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

9.7. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

9.8. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.



9.9. Na aplicação das sanções serão considerados:

- I.** a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II.** as peculiaridades do caso concreto;
- III.** as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV.** os danos que dela provierem para o Contratante;
- V.** a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

9.10. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.

9.11. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

9.12. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ele aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

9.13. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133, de 2021.

10. DA CONTRATAÇÃO

10.1. A contratação será formalizada mediante instrumento contratual.

10.2. O Contratado terá o prazo de 2 (dois) dias úteis, contados a partir da data de sua convocação, para assinar o contrato, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Termo.

10.2.1. O instrumento contratual poderá ser encaminhado ao e-mail do Contratado, que terá o prazo especificado no item anterior para aceite do instrumento;

10.2.2. O prazo previsto no subitem anterior poderá ser prorrogado, por igual período, por solicitação justificada do adjudicatário e aceita pela administração.

11. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE E DA CONTRATADO

11.1. A Contratante se obriga a:

11.1.1. Nomear gestor e fiscais do contrato;

11.1.2. Zelar pela boa conservação do imóvel, realizando as manutenções de sua responsabilidade;

11.1.3. Efetuar o pagamento do aluguel e demais encargos contratuais nos prazos ajustados;

11.1.4. Comunicar ao Contratado eventuais ocorrências relacionadas ao uso, conservação e segurança do imóvel;

11.1.5. Devolver o imóvel, ao término do contrato, nas condições compatíveis com o uso regular e conforme registrado nos termos de vistoria inicial e final.

11.1.6. Pagar das taxas referentes a IPTU, Energia Elétrica e consumo de Água e fornecimento e coleta de esgoto.

11.1.7. Pagar taxas referentes a incidente sobre o imóvel.



- 11.1.8.** Reembolsar pontualmente eventuais valores que o Contratado despende que são de responsabilidade da Contratante, juntamente com o aluguel do mês que forem pagas tais despesas.
- 11.1.9.** 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;
- 11.1.10.** Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado neste Termo de Referência e no contrato;
- 11.1.11.** Notificar o Contratado, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no decorrer da locação;
- 11.1.12.** Acompanhar e fiscalizar a execução da contratação e o cumprimento das obrigações pelo Contratado;
- 11.1.13.** Aplicar ao Contratado as sanções previstas na lei e neste Termo de Referência;
- 11.1.14.** Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.
- 11.1.15.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do Contratado, sendo assegurado à Contratante o direito ao abatimento proporcional do aluguel quando impedida do uso do bem.
- 11.2.** A Contratante não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Contratado com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados.
- 11.3.** Ao final do contrato locatício, a Contratante não está obrigada a entregar o imóvel pintado ao Contratado.
- 11.4.** O Contratado se obriga a:
- 11.4.1.** Cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Referência;
- 11.4.2.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conservação e segurança, devidamente regularizado;
- 11.4.3.** Realizar os reparos e manutenções estruturais, elétricas e hidráulicas que sejam de sua responsabilidade legal, ou seja, aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel.
- 11.4.4.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 11.4.5.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 11.4.6.** Manter a regularidade jurídica, fiscal e documental do imóvel durante toda a vigência do contrato
- 11.4.7.** Assegurar que o imóvel esteja livre de quaisquer ônus ou gravames que impeçam sua utilização regular;
- 11.4.8.** Informar à Contratante quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente
- 11.4.9.** Cientificar formalmente a Contratante, com antecedência mínima de 06 (seis) meses, da intenção de não renovação contratual, a fim de que sejam adotadas as providências tempestivas para nova locação pela Contratante, sob pena de responder pelos prejuízos causados.



CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
SECRETARIA GERAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

Processo: 152/2025

Rubrica: _____

Fls: _____

- 11.4.10.** Reparar todos os itens estruturais do imóvel, nas hipóteses em que não haja culpa da Contratante, cabendo a este somente o reparo e a manutenção do imóvel causados pelo desgaste natural e pelo próprio uso.
- 11.4.11.** Quando solicitado, fornecer à Contratante recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.
- 11.4.12.** Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;
- 11.4.13.** Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento da execução do objeto contratado;

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Câmara Municipal de Campo Grande (MS), atendida pela dotação:

- 33.90.39.10 – locação de imóveis.

13. DEPARTAMENTO RESPONSÁVEL

- Secretaria-Geral de Administração e Finanças
- Responsável – Almir Loubet Lopes Filho

Campo Grande (MS), 08 de dezembro de 2025.

Almir Loubet Lopes Filho
Secretário-Geral de Administração e Finanças