

ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO OBJETO

Locação de imóvel para sediar as instalações do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Pará de Minas – PARAPREV, a partir do dia 01/02/2024, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

1.2 O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, a contar do dia 01/02/2024, prorrogável por até 10 anos, na forma do art. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021;

1.3 O custo estimado total da contratação de R\$ 53.706,96 (cinquenta e três mil setecentos e seis reais e noventa e seis centavos), conforme apurado por meio de comissão específica;

1.4 O serviço é enquadrado como “continuado”, tendo em vista que se trata de contrato para a manutenção de atividade administrativa decorrente de necessidades permanentes dessa autarquia.

2. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

2.1 estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

2.2 localização estratégica do imóvel, próxima à sede da Prefeitura Municipal, com fácil acesso;

2.3 seguinte parametrização de ambientes:

- mínimo de seis salas que compreendam: Presidência, Diretoria Administrativo-Financeira, Diretoria de Previdência e Atuária, Recursos Humanos, Jurídico;
- sala ampla para arquivo;
- sala ampla para reuniões;
- mínimo de um banheiro social e um banheiro de funcionários;

2.4 imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo);

2.5 janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

2.6 deverão os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estarem em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

2.7 número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel;

2.8 adequada ao padrão de acessibilidade, conforme legislação, facilitando também o acesso aos servidores idosos aposentados.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE E ESCOLHA DO IMÓVEL

Com o propósito de viabilizar a locação para a manutenção da sede do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Pará de Minas-PARAPREV, conduziu-se a pesquisa em portais eletrônicos de imobiliárias locais, a saber: Iran Imóveis, Laura Imobiliária e Imobiliária São Francisco para fins de localização de imóveis que se adequassem aos termos de características e localização do objeto da presente demanda.

Contudo, não foi possível obter êxito na localização de uma propriedade que atendesse plenamente aos critérios estabelecidos para a instalação do Órgão.

Verifica-se, portanto, que os imóveis analisados não demonstraram a compatibilidade necessária em suas especificações referente à quantidade necessária de salas, arquivos e localização para satisfazer as exigências do Instituto.

Nesses casos, conforme o art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessárias sua escolha”.

Ademais, o citado artigo em seu § 5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:

§ 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.

A seguir, serão apresentados os requisitos fundamentais que justificam a escolha do imóvel, conforme descrição do artigo acima citado:

A Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Pará de Minas, a quem compete, avaliação dos imóveis no âmbito do Município, apresentou avaliação prévia, fls. 08, tomando por base os preços que já vinham sendo praticados pela própria locação e de acordo com estudos de mercado imobiliário.

O preço proposto para a locação é de R\$ 4.475,58 (quatro mil quatrocentos e setenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos) mensais, compatível, portanto, com o preço de mercado e avaliação prévia da comissão.

Justifica, ainda, o diretor Presidente desse Instituto que a Autarquia não dispõe de imóvel próprio para instalação de sua sede, conforme certidão fls. 06, de modo que atende ao requisito do inciso II, do § 5º do art. 74, da Lei 14.133/2021.

Quanto à singularidade do objeto, de início, vale ressaltar que este Instituto já se encontra instalado no imóvel de nº 80, da Rua Major Fidélis, com todo o investimento para o atendimento de suas finalidades.

E mais, a localização e a estrutura física já atendem integralmente aos requisitos descritos no item 2 desse Termo de Referência, o que viabiliza o atendimento às finalidades precípua da Administração Indireta que é a gestão dos benefícios e recursos previdenciários dos servidores públicos municipais de forma eficaz e adequada ao padrão de acessibilidade, conforme legislação, facilitando também o acesso aos servidores idosos aposentados.

Por fim, outro ponto relevante a ser considerado é a localização estratégica do imóvel, próxima à sede da Prefeitura Municipal. Essa proximidade facilita a interação entre o PARAPREV e os diversos setores da Administração, os quais são acessados diariamente pelos servidores do Instituto e por aqueles servidores em processo de requerimento de benefícios.

Além disso, a proximidade com a Caixa Econômica Federal, banco conveniado responsável pelos pagamentos mensais dos beneficiários do PARAPREV, é um fator relevante. O imóvel também oferece fácil acesso e estacionamento em sua proximidade, visando proporcionar maior comodidade a todos os envolvidos e, em especial, aos servidores aposentados e pensionistas.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1 Conforme o art. 74, inc. V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na *"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."*

5. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

O acompanhamento e a fiscalização deste Contrato, assim como o recebimento e a conferência dos serviços prestados, serão realizados pela Diretoria Administrativa Financeira do PARAPREV.

Parágrafo Único - O acompanhamento e a fiscalização de que trata esta cláusula não excluem nem reduzem a responsabilidade da CONTRATADA pelo correto cumprimento das obrigações decorrentes deste Contrato

6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta: 03 01 09 272 0001 6 003 339036-017.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

O Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Pará de Minas-PARAPREV reserva-se no direito de impugnar o fornecimento prestado, se esses não estiverem de acordo com as especificações contidas neste Termo de Referência.

Os casos omissos serão resolvidos com base nos dispositivos constantes na Lei 14.133/2021.

Fica eleito o foro da Comarca de Pará de Minas como único e competente para dirimir quaisquer demandas do presente contrato, por mais privilegiado que outro possa ser.

Pará de Minas, 12 de janeiro de 2024.

Rodrigo Ribeiro

Diretor Administrativo-Financeiro

Marcos Antônio Duarte

Diretor Presidente