



PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, AÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL
Rua Tadeu de Oliveira Cunha, 1030 – Alvorada/ CEP: 38.7700-000 – João Pinheiro/ MG – (38) 3361-1966.
E-mail: acaosocialjp@outlook.com



ANEXO Nº 02 DO DECRETO MUNICIPAL Nº 660/2023 Termo de Referência – Artigo 6º, inciso XXII, da Lei nº 14.133/21

INTRODUÇÃO

O presente Termo de Referência foi precedido de Estudo Técnico Preliminar e atende plenamente aos ditames da Lei 14.133/2021 e outras leis vigentes e pertinentes ao objeto a ser contratado.

1. REQUISITANTE

1.1. **Órgão Interessado:** Secretaria Municipal do Trabalho, Ação e Desenvolvimento Social

1.2. **Autoridade do Órgão:** Jessinaider Helena Couto Lima Lopes

1.3. **Endereço do Órgão:** Rua Tadeu de Oliveira Cunha, nº 1030, Bairro Alvorada – Telefone de Contato: (38) 3361-1966

1.4. **Setor Interessado:** Conselho Tutelar

2. **Definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação.**

O seguinte Termo de Referência tem por objeto Locação de imóvel por tempo determinado para atender as necessidades funcionais do Conselho Tutelar de João Pinheiro-MG.

2.1. Detalhamento do Objeto.

Segue abaixo a descrição do objeto da contratação indicado no presente termo:

ITEM	PRODUTO	UNIDADE	QUANT.	ESTIMATIVA DE VALOR UNITÁRIO	ESTIMATIVA DE VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO
1	Locação de Imóvel Urbano localizado na Rua Deputado Quintino Vargas, nº 258 – Centro, João Pinheiro-MG	Aluguel/Mês	12	R\$ 1.500,00	R\$ 18.000,00

2.2. A vigência do contrato será de doze meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes até o limite de 120 (cento e vinte) meses, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.



PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, AÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Rua Tadeu de Oliveira Cunha, 1030 – Alvorada/ CEP: 38.7700-000 – João Pinheiro/ MG – (38) 3361-1966.

E-mail: acaosocialjp@outlook.com



3. Fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas.

Constitui a análise de todo o processo de Locação de imóvel por tempo determinado para atender as necessidades do Conselho Tutelar de João Pinheiro-MG. Para locação do imóvel foi levado em consideração todos os aspectos estruturais, e também a localização conforme a regionalização feita no município, uma vez que o mesmo é uma instituição que protege os direitos das crianças e adolescentes. Para manter o atendimento desta secretaria da maneira adequada e eficaz, através deste determinado atendimento, é preciso que seja realizada locação de imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar, o que demanda atenção para que os serviços sejam realizados sem interrupção, não prejudicando o bom atendimento no setor, de maneira que possam causar prejuízo à população usuária do mesmo. Essa contratação é viável para administração pública, e esta fundamentada no Art. 74, Inciso V da Lei 14.133/2021.

3.1. O Estudo Técnico Preliminar (ETP) encontra-se disponível no Anexo I do Documento de Oficialização de Demanda (não divulgar o que for sigiloso).

3.2. Será realizada a escolha da modalidade Inexigibilidade por item, cujo critério de julgamento, será o menor preço.

4. Descrição da solução como um todo, considerando o ciclo de vida do objeto.

4.1. A descrição da Solução consistirá na contratação de imóvel em razão das necessidades funcionais do Conselho Tutelar do município de João Pinheiro, oferecendo a continuidade dos serviços prestados à população.

4.2. Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentadas por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. No que for aplicável, este contrato deve observar os requisitos legais listados na lei federal 14.133/21 e suas alterações, destacadamente no que se refere à sustentabilidade ambiental.



PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS



SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, AÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Rua Tadeu de Oliveira Cunha, 1030 – Alvorada/ CEP: 38.7700-000 – João Pinheiro/ MG – (38) 3361-1966.

E-mail: acaosocialjp@outlook.com

5.2. A contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus riscos e despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda efetuar a entrega do imóvel em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes neste Termo de Referência.

5.3. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei: *"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."*

5.3.1. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- a) 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;
- b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- c) O imóvel foi avaliado pela Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, de acordo com a Portaria nº 077/2025, onde foi constatado que o imóvel atende todos os requisitos necessários para a contratação.

6. Modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento.

6.1. A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e assinatura do Termo de Entrega das chaves.

6.2. No laudo de vistoria, consta relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes.

6.3. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.



PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS



SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, AÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Rua Tadeu de Oliveira Cunha, 1030 – Alvorada/ CEP: 38.7700-000 – João Pinheiro/ MG – (38) 3361-1966.

E-mail: acaosocialjp@outlook.com

6.4. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO.

6.5. O proprietário deverá entregar o imóvel em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes no presente Termo de Referência.

7. Modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade.

7.1. Nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, a responsabilidade pela gestão desta contratação ficará a cargo da Secretária Municipal do Trabalho, Ação e Desenvolvimento Social, a **Sra. Jessinaider Helena Couto Lima Lopes**.

7.2. A CONTRATADA é obrigada a assegurar e facilitar o acompanhamento e a fiscalização deste Contrato pela Prefeitura Municipal de João Pinheiro, bem como permitir o acesso a informações consideradas necessárias pelo fiscal do Contrato.

7.3. O responsável pela fiscalização do contrato fica obrigado a denunciar de forma expressa qualquer ato ilícito que porventura tiver conhecimento.

7.4. Para a perfeita execução do objeto deste contrato, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor - Lei nº 8.078/1990.

7.5. Será de responsabilidade do servidor **Robson Barbosa Carneiro**, a Fiscalização do seguinte contrato.

8. Critérios de medição e de pagamento.

8.1. Após o término do presente contrato, o LOCATÁRIO compromete-se a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu ou com as modificações necessárias e aprovadas pelo LOCADOR.

8.2. Este contrato poderá ser aditado quanto ao prazo ou outra cláusula desde que atenda as prerrogativas da Lei Federal 14.133/21 e posteriores alterações.

8.3. O aluguel convencionado é de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) mensais.

8.4. O pagamento deverá ser realizado em depósito bancário, nos dados que serão informados no contrato.

8.5. O reajuste da locação será anual, no caso de renovação do Contrato, e terá como base de Cálculo o Índice Geral de Preço do Mercado IGP-M, divulgado pelo Governo Federal.

9. Forma e critérios de seleção do fornecedor.



PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS



SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, AÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Rua Tadeu de Oliveira Cunha, 1030 – Alvorada/ CEP: 38.7700-000 – João Pinheiro/ MG – (38) 3361-1966.

E-mail: acaosocialjp@outlook.com

9.1. São apresentados a seguir os critérios técnicos para avaliação e julgamento da proposta para a fase de SELEÇÃO DO FORNECEDOR, observando-se as disposições normativas e legais aplicáveis às contratações públicas. Considerando a natureza do item, a contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação observando como critério de julgamento as contratações anteriores realizadas no município e de acordo com o Inciso V do Artigo 74 da lei 14.133/2021 que diz: *“Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”*

9.2. A constituição do item observou o princípio legal e normativo aplicável, visando a uniformidade e padronização do local do imóvel que atenderá as finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionaram a sua escolha, possuindo o preço compatível com o valor de mercado, reduzindo a complexidade dos procedimentos de gestão contratual e sem comprometer a capacidade de integração do item, o potencial de compartilhamento de recursos e a caracterização do objeto da licitação.

10. Estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado.

10.1. De acordo com o que preconiza o art. 23 da lei 14.133/21, o valor estimado da contratação será de aproximadamente: R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), correspondentes ao quantitativo anual estimado dentro das dotações orçamentárias.

10.2. Os recursos orçamentários para atendimento das despesas originadas nesta licitação onerarão das seguintes dotações do orçamento municipal:

08.243.0801.2095 3.3.90.36.00 Ficha 765

A contratação tem adequação orçamentária e financeira, atendendo aos dispositivos da Lei de Responsabilidade Fiscal e compatíveis/inseridos na LDO/PPA vigentes.



PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS



SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, AÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Rua Tadeu de Oliveira Cunha, 1030 – Alvorada/ CEP: 38.7700-000 – João Pinheiro/ MG – (38) 3361-1966.

E-mail: acaosocialjp@outlook.com

11. DAS GARANTIAS

Não se aplica.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

São obrigações da CONTRATANTE:

12.1 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, podendo sustar ou recusar o produto em desacordo com as especificações;

12.2. Manter o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, mantendo todos os acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato.

12.3. As benfeitorias necessárias poderão ser executadas à custa do LOCATÁRIO.

12.4. As benfeitorias úteis e voluptuárias a serem realizadas no imóvel pelo LOCATÁRIO, somente poderão ser executadas após a comunicação e aprovação escrita do LOCADOR e serão de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO, que arcará com todas as despesas sem direito a indenizações futuras e serão incorporadas ao imóvel.

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

12.6 - Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros.

12.7 - Obriga-se o LOCATÁRIO a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa e não fazer modificações no imóvel sem autorização por escrito do LOCADOR.

12.8 - O LOCATÁRIO também não poderá transferir este contrato nem sublocar ou emprestar o imóvel no todo ou em parte sem obter consentimento por escrito do LOCADOR, devendo no caso deste ser dado agir oportunamente junto às ocupantes afim de que o imóvel esteja desimpedido nos termos do presente contrato.

12.9 - As despesas para com o pagamento das contas de água, energia elétrica, telefone etc. e ainda do IPTU serão por conta do LOCATÁRIO.



PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS



SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, AÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Rua Tadeu de Oliveira Cunha, 1030 – Alvorada/ CEP: 38.7700-000 – João Pinheiro/ MG – (38) 3361-1966.

E-mail: acaosocialjp@outlook.com

13. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

São obrigações da CONTRATADA:

- 13.1. Entregar ao locatário o imóvel alugado, em estado de servir ao uso a que se destina.
- 13.2. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado.
- 13.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 13.4. Se tratando de dano estrutural que não foi causado pelo próprio locatário ou mesmo vício oculto, a responsabilidade pelo reparo será do locador.
- 13.5. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCATÁRIO desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao LOCADOR tão somente a faculdade de haver do poder desapropriaste, a indenização a que por ventura tiver direito.
- 13.6. A contratada é responsável por reparar e corrigir todas as demandas relatadas no relatório em anexo feito pela comissão que avalia as condições do imóvel.

14. DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será admitida a subcontratação do objeto (serviço) licitado.

15. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. A infração de qualquer das cláusulas deste contrato faz incorrer o infrator na multa irredutível de 20% (vinte por cento), sobre o aluguel anual em vigor à época da infração, e importa na sua rescisão de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou aviso, sujeitando-se a parte inadimplente ao pagamento das perdas e danos que forem apuradas.

15.2 Em caso de inexecução parcial ou total das condições fixadas no contrato, erros ou atrasos no cumprimento do contrato e quaisquer outras irregularidades, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, além da multa acima, aplicar ainda ao locador as seguintes sanções:

§ 1º - Suspensão temporária do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até 02 (dois) anos.

§ 2º - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que o contratante promova sua reabilitação.



PREFEITURA DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS



SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, AÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Rua Tadeu de Oliveira Cunha, 1030 – Alvorada/ CEP: 38.7700-000 – João Pinheiro/ MG – (38) 3361-1966.

E-mail: acaosocialjp@outlook.com

15.3. O valor da multa que vier a ser aplicada deverá ser pago por meio de guia própria ao Município de João Pinheiro, no prazo máximo de 03 (três) dias úteis a contar da data da sua aplicação ou poderá ser descontado dos pagamentos das faturas devidas pelo Município, quando for o caso.

16. OUTRAS CONDIÇÕES

16.1. O presente termo foi precedido do Estudo Técnico Preliminar, e segue como anexo do Documento de Oficialização de Demanda, contendo todas as informações necessárias para a devida inexigibilidade, onde o principal objetivo é a locação de um imóvel para atender as necessidades funcionais do Conselho Tutelar do município de João Pinheiro-MG. Sendo assim, se torna viável a presente contratação para a Administração Pública.

16.2. Nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, a responsabilidade pela gestão desta contratação ficará a cargo da Secretária Municipal do Trabalho, Ação e Desenvolvimento Social, a **Sra. Jessinaider Helena Couto Lima Lopes** e será de responsabilidade do servidor **Robson Barbosa Carneiro**, a Fiscalização do seguinte contrato e da servidora **Judite Ap. de Souza Teixeira**, a elaboração do presente Termo de Referência.

Responsável pela elaboração do Termo de Referência:

Judite Aparecida de Souza Teixeira
Responsável pela Elaboração do Documento

Aprovação e Assinatura da Autoridade do Órgão (Secretária Municipal).

Jessinaider Helena Couto Lima Lopes
Secretária Municipal do Trabalho, Ação e Desenvolvimento Social

João Pinheiro, 23 de julho de 2025.