

TERMO DE REFERÊNCIA

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Locação do imóvel situado Avenida Japão, 411, Cariru, Ipatinga/MG, matriculado sob o nº 3.025, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga/MG, de propriedade do senhor Sérgio Silva de Andrade, inscrito no CPF/MF sob o nº 243.247.876-20, para abrigar a Delegacia Regional de Ipatinga.

1.2. O prazo de vigência da locação será de 60 (sessenta) meses, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos, nos termos do artigo 3º, da Lei nº 8.245, de 1991.

1.2.1. A locação de imóveis em que o Poder Público é o locatário, conquanto regida por algumas regras de direito público, sobre maior influência de normas do direito privado, aplicando-se, na essência, as regras de locação previstas na Lei nº 8.245/91, a qual não prevê um prazo mínimo ou máximo para vigência, conforme artigo 3º, e Orientações Normativas nºs. 06, de 01/04/2009, e 93, de 17/12/2024, da Advocacia Geral da União. Assim, o prazo de vigência do contrato poderá ser prorrogado, mediante termo aditivo, sem estipulação de prazo máximo.

1.2.2. A contratação continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º, da Lei nº 8.245, de 1991.

1.3. Caso qualquer uma das partes não tenha interesse na prorrogação do contrato após o término dos 60 (sessenta) meses, deverá notificar a outra parte, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. DA FUNDAMENTAÇÃO

Os Conselhos de Fiscalização Profissional são órgãos não SISG, não necessitando, pois, elaborar o Plano de Contratação Anual.

2.2. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Delegacia Regional de Ipatinga está instalada em imóvel próprio do Órgão, localizado na Rua na Rua 28 de Abril, 573 – sala 101, Centro.

Contudo, devido à prosperidade do mercado imobiliário na localidade e região, referido imóvel não mais satisfaz os interesses do CRECI/MG. Com efeito, necessita o Órgão ampliar fisicamente a Delegacia, em razão do aumento da demanda de atendimento ao público externo e também das atividades administrativas, em face do crescimento do número de registros de profissionais e de empresas imobiliárias.

Por fim, pretende o CRECI/MG instalar a Delegacia em imóvel que receba um auditório com capacidade para 30 (trinta) pessoas, o qual será dedicado à realização de atos solenes, mormente de entregas de carteiras profissionais aos novos corretores de imóveis, o que gerará economia para o Órgão relativamente à locação de espaços destinados à realização de eventos desse jaez.

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. O artigo 51, da Lei nº 14.133/2021, 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, que permite a contratação por inexigibilidade de contratação na hipótese do imóvel possuir características de instalações e de localização que tornem necessária sua escolha. Nessa hipótese, devem ser observados os seguintes requisitos:

3.1.1. 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

3.1.2. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto

3.1.3. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

3.2. Foram exigidas minimamente as seguintes características:

3.2.1. Para as instalações adequadas, conforme layout definido pelo CRECI/MG, o imóvel deverá ter minimamente 120m², com disposição para fácil divisão nos seguintes ambientes, sem custos elevados de adaptações: recepção, sala de reunião, sala do Delegado Regional e sala do profissional de fiscalização, e espaço para receber um auditório com capacidade para aproximadamente 30 (trinta) pessoas.

3.2.2. O imóvel não poderá estar localizado no centro da cidade. A dificuldade de estacionar no centro de Ipatinga/MG é um problema recorrente, pela falta de vagas suficientes e pelo uso indiscriminado das existentes.

3.2.3. Imóvel em perfeito estado, com pintura nova, com pisos bem conservados e instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias adequadas e em funcionamento.

3.2.4. Imóvel com infraestrutura para instalação de ar condicionado.

3.2.5. Imóvel com no mínimo 02 (dois) banheiros.

3.2.6. Imóvel com ao menos 01 (uma) vaga de garagem/estacionamento.

3.2.7. Imóvel com área restrita de copa/cozinha.

4. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

Não há orçamento para aquisição de imóvel.

Não existem imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à necessidade do CRECI/MG.

Realizado o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado de Ipatinga imóveis disponíveis com os requisitos mínimos pretendidos pelo CRECI/MG, respeitando-se o preço máximo estipulado, conforme disposição do artigo 10, da IN SEGES/ME nº 103/2022, somente o senhor Sérgio Silva de Andrade, inscrito no CPF/MF sob o nº 243.247.876-20, apresentou proposta de bem imóvel para possível contratação de locação pelo Órgão, localizado na Avenida Japão, 411, Cariru, Ipatinga/MG.

5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Conforme pormenorizado em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, a solução para o atendimento da necessidade do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de Minas é a locação de imóvel.

6. DO MODELO DE EXECUÇÃO

Em razão das características simples do imóvel pretendido pelo CRECI/MG, o modelo adotado será a locação tradicional, prevista no artigo 3º, inciso I, da Instrução Normativa já mencionada, com o consequente regime de execução de prestação de serviços sem investimentos.

7. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

7.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta.

7.2. Permitir que o locatário realize todas as intervenções necessárias para que o imóvel se adeque ao layout a ser por ele definido, a exemplo de instalação de divisórias. Alterações estruturais ou modificações permanentes no imóvel dependerão de prévia autorização do locador.

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

7.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

7.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

7.6. Fornecer ao locatário recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

7.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações.

7.8. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, as instalações hidrossanitárias e a rede elétrica existentes no imóvel.

7.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação.

7.10. Notificar o locatário, no caso de alienação do imóvel durante a vigência do contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo este manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação.

7.11. Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7.12. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado. O Termo de Vistoria, composto também por memorial fotográfico, deverá ser assinado por ambos os contratantes e fará parte integrante deste contrato.

8. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

8.1. Pagar o aluguel no prazo estipulado.

8.2. Pagar o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e as despesas de telefone, de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto.

8.2.1. Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento é atribuído contratualmente ao locatário, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do recebimento definitivo do imóvel.

8.2.2. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando locador e locatário suas respectivas partes da parcela. Caso o locatário pague na integralidade, a parte de responsabilidade do locador será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

8.3. Manter, às suas expensas, durante toda a vigência da locação, seguro contra incêndio do imóvel, com cobertura compatível com seu valor de mercado e indicação do locador como beneficiário da indenização.

8.4. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.

8.5. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel, em parte ou no seu todo, sem autorização do locador.

8.6. Se for o caso, contestar o Termo de Vistoria, através de notificação ao locador, em até 30 (trinta) dias contados da entrega das chaves.

8.7. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

8.7.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do locador.

8.7.2. Quando da devolução do imóvel, o locatário poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do locador, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

8.8. Comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

8.9. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do locador, sendo assegurado ao locatário o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26, da Lei nº 8.245, de 1991.

8.10. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

8.11. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do locador, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades, desde que sejam simples e removíveis.

8.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27, da Lei nº 8.245, de 1991.

8.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel.

8.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se for o caso.

8.15. O locatário não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo locador, que porventura não tenha sido acordada no Termo de Contrato.

9. DOS VALORES DO ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS LOCATÍCIOS

O valor do aluguel mensal é de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), perfazendo a quantia anual de R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais).

10. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

10.1. O imóvel deverá ser definitivamente entregue no dia da assinatura do contrato de locação.

10.2. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel.

11. DA LIQUIDAÇÃO, DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE

Da liquidação



11.1. Apresentado o documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 05 (cinco) dias úteis para fins de liquidação, prorrogáveis por igual período, nos termos do artigo 7º, § 3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

11.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o locador providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o locatário.

11.3. O locatário deverá realizar consulta para verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação, identificar possível razão que impeça a proibição de contratar com o Poder Público.

11.4. Constatando-se a situação de irregularidade do locador, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 05 (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 locatário.

11.5. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o locatário deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do locador, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

11.6. Persistindo a irregularidade, o locatário deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

11.7. 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.

Do Pagamento

11.8. O pagamento será efetuado no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa e será relativo ao período de 30 (trinta) dias.

11.9. No caso de atraso pelo locatário, os valores devidos ao locador serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, de correção monetária.

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

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

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

Do reajuste

11.13. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel.

11.14. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do locador, o preço inicial será reajustada, mediante a aplicação, pelo locador, terá por base a variação do índice de preços ao consumidor amplo – IPCA, ou outro equivalente que o substitua.

11.15. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

11.16. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o locatário pagará ao locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

11.17. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

11.18. O reajuste será realizado por apostilamento.

11.19. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a locadora aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

12. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da contratação correrão pela seguinte dotação orçamentária: 6.3.1.3.04.01.027 – Locação de Bens Imóveis.

13. DA FISCALIZAÇÃO

13.1. A fiscalização do Contrato será exercida por um representante do locatário, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

13.2. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

13.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

14. DA HABILITAÇÃO

14.1. Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF)

14.2. Cópia do comprovante de endereço

14.3. Certidão conjunta negativa de débitos referentes a tributos federais e à Dívida Ativa da União

14.4. Comprovante de regularidade relativamente ao Imposto Predial e Territorial Urbano e demais tributos que incidam sobre o imóvel

14.5. Alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local.

14.5.1. Será aceito documento que comprove que o AVCB está em processo de regularização

Ainda, deverá ser verificada a existência de sanção que impeça a contratação.

Belo Horizonte, 11 de setembro de 2026.

 **SIGNATÁRIO**
Assinado eletronicamente por
Pedro Ulysses Azevedo da Cruz
Data: 11/09/2026 11:23
#bb3d9f04adeb11f1818d42010s2b6021

PEDRO ULLYSSES AZEVEDO DA CRUZ
Superintendente