



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO E PREÇO ESTIMADO

O presente Termo de Referência tem por objeto a **contratação de serviço de locação de imóvel residencial adaptado para uso administrativo**, localizado na **Rua Padre José Maria Xavier, nº 2, Centro, São João del-Rei – MG**, com área aproximada de 300 m², destinado à instalação da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico**.

- I. O imóvel deverá oferecer estrutura física compatível com as necessidades da secretaria, incluindo salas administrativas, sanitários, cozinha, área externa e demais ambientes adequados ao funcionamento institucional, atendimento ao público, reuniões, atividades de capacitação e integração de programas vinculados, como a Casa da Indústria e o núcleo do REURB.
- II. O valor estimado da locação mensal do imóvel é de **RS 7.000,00 (sete mil reais)**, totalizando **RS 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)** para o período de **12 (doze) meses** de contratação, conforme pesquisa de mercado realizada junto a imóveis com características semelhantes no município.

2. DO PRAZO

O prazo de vigência deste Contrato será de 12 (doze) meses desde que não seja rescindido.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A criação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico de São João del-Rei, em dezembro de 2024, gerou a necessidade de um espaço físico estruturado para abrigar as atividades administrativas da pasta, além do atendimento ao público e o desenvolvimento de ações voltadas ao fortalecimento da economia local. A secretaria também passou a incorporar importantes frentes institucionais, como a **Casa da Indústria** e o núcleo do **REURB (Regularização Fundiária Urbana)**, ampliando significativamente sua equipe e escopo de atuação.

Diante da inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam aos critérios técnicos e estruturais necessários, a administração identificou como solução viável a **locação de imóvel situado na Rua Padre José Maria Xavier, nº 2, Centro, São João del-Rei –**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DEL-REI

MG, com área aproximada de 350 m² e divisões internas compatíveis com o funcionamento de uma estrutura administrativa de médio porte.

A escolha do imóvel justifica-se pelos seguintes fatores:

1. **Localização estratégica:** o imóvel encontra-se em região central do município, a poucos metros da sede da Prefeitura, facilitando o acesso da população, de empreendedores, parceiros e servidores aos serviços públicos prestados;
2. **Adequação ao propósito:** o imóvel possui dois pavimentos e está estruturado com 11 cômodos, 7 banheiros, 2 cozinha, despensa e área externa, oferecendo ambiente funcional, ventilado e adaptável às atividades da secretaria;
3. **Atendimento à expansão institucional:** o espaço comportará 18 profissionais, incluindo servidores do organograma, estagiários e efetivos em fase de nomeação, além de permitir a realização de oficinas, workshops, reuniões e eventos formativos;
4. **Impacto positivo na gestão e no desenvolvimento local:** a centralização das atividades administrativas e de atendimento em local adequado e de fácil acesso favorece a eficiência da gestão pública, a imagem institucional e a aproximação da secretaria com a população e o setor produtivo.

Nos termos do **artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, a contratação de locação de imóvel por dispensa de licitação é legalmente permitida quando há inviabilidade de competição, em especial nos casos em que a escolha do imóvel se baseia na **relevância da localização e na inexistência de alternativas públicas ou privadas com condições equivalentes**.

Tendo em vista os critérios de conveniência, economicidade, compatibilidade estrutural, localização central e funcionalidade, a contratação pretendida se mostra plenamente justificada, eficiente e adequada ao interesse público.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução contratada consiste na **locação de imóvel residencial adaptado para fins administrativos**, localizado na **Rua Padre José Maria Xavier, nº 2, Centro, São João**



del-Rei – MG, com área aproximada de 350 m². O espaço será utilizado como sede da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico**, viabilizando a instalação da equipe técnica, a ampliação dos atendimentos ao público e a execução das políticas públicas vinculadas à pasta.

O imóvel apresenta infraestrutura adequada para comportar a secretaria em sua estrutura atual e futura, dispondo de 11 cômodos, 7 banheiros, 2 cozinhas, dispensa e área externa. Essa configuração permite a instalação de setores administrativos, atendimento ao cidadão, salas de reunião e espaços para realização de **workshops, oficinas e capacitações**.

A locação também atende à necessidade de acomodar, no mesmo ambiente, a **Casa da Indústria** e o núcleo do **REURB (Regularização Fundiária Urbana)**, otimizando a gestão pública e promovendo a integração entre as iniciativas estratégicas do município.

A **localização central do imóvel**, a poucos metros da sede da Prefeitura, garante fácil acesso à população e facilita a articulação com outras secretarias, instituições parceiras e agentes econômicos. A contratação permitirá maior eficiência institucional, melhoria no atendimento, fortalecimento da imagem da secretaria e suporte direto ao desenvolvimento econômico local.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação será realizada com fundamento no **artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, que permite a inexigibilidade **para locação de imóvel** quando caracterizada a inviabilidade de competição, especialmente em casos em que o imóvel atenda a requisitos únicos de localização e adequação às necessidades da Administração Pública.

Para a prestação dos serviços pretendidos, o **contratado deverá apresentar todos os documentos de habilitação exigidos nos termos do artigo 62 da Lei Federal nº 14.133/2021**, comprovando, entre outros aspectos, sua regularidade fiscal, jurídica e trabalhista, bem como a titularidade ou posse legal do imóvel.

Quanto à **exigência de garantias contratuais**, conforme previsto nos artigos 96 e seguintes da mesma Lei, entende-se que **neste caso específico a exigência de garantias adicionais pode ser dispensada**, considerando os seguintes aspectos:



1. **Idoneidade e estabilidade do locador:** O imóvel em questão pertence a particular devidamente identificado e com documentação regular, cuja idoneidade será verificada durante a fase de habilitação contratual, oferecendo à Administração segurança suficiente quanto ao cumprimento das obrigações pactuadas.
2. **Segurança jurídica do contrato:** A contratação será formalizada por instrumento jurídico com cláusulas claras e adequadas, conferindo segurança jurídica ao vínculo, conforme os princípios da administração pública.
3. **Natureza do contrato e localização do imóvel:** O imóvel atende a uma necessidade específica da Administração, com características estruturais e localização estratégica, situando-se no centro da cidade e próximo à sede da Prefeitura Municipal, não havendo alternativa pública ou privada equivalente disponível no momento.

Dessa forma, os **requisitos legais e técnicos da contratação estão devidamente justificados e instruídos**, e a contratação do serviço de locação poderá ser realizada conforme os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público, sem a necessidade de garantias adicionais, considerando a viabilidade jurídica e a segurança contratual do processo.

6. GESTÃO DO CONTRATO

6.1 O contrato de locação deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, sendo que cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

6.2 A execução do contrato ficará sob a responsabilidade da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico**, representada por sua titular ou por agente formalmente designado, que realizará a gestão do contrato conforme as cláusulas estabelecidas e as normas legais pertinentes.

6.3 A fiscalização do contrato ficará sob a responsabilidade de servidor(a) designado(a), que acompanhará a execução contratual, verificando o



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DEL-REI

cumprimento das obrigações do locador e do locatário, anotando em registro próprio todas as ocorrências relevantes, e determinando as medidas necessárias para a regularização de faltas ou defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

6.4 O(a) fiscal do contrato deverá informar à autoridade competente, em tempo hábil, qualquer situação que demande decisão ou providência que ultrapasse sua alçada, como a necessidade de reparos, manutenção corretiva ou ajustes no imóvel locado, a fim de possibilitar a adoção das providências cabíveis (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

6.5 O locador será responsável por reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, qualquer defeito, vício ou inadequação no imóvel locado que venha a ser identificado durante a vigência do contrato, assegurando o pleno cumprimento das condições acordadas (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

6.6 O locador será responsável por quaisquer danos causados diretamente ao locatário ou a terceiros, decorrentes da execução do contrato, não podendo alegar que a fiscalização exercida pelo locatário exclui ou atenua tal responsabilidade (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

6.7 O locador será também responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais que resultarem da execução do contrato, não podendo transferir ao locatário qualquer ônus decorrente desses encargos (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

6.8 A eventual inadimplência do locador quanto a encargos legais não transferirá ao locatário a responsabilidade pelo seu pagamento e tampouco poderá justificar acréscimos ao valor da locação acordado (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

6.9 As comunicações formais entre o locador e o locatário deverão ser feitas por escrito. Em casos específicos ou situações urgentes, poderão ser utilizadas vias eletrônicas oficiais, desde que assegurada a comprovação do envio e recebimento.

6.10 O locatário poderá, a qualquer tempo, convocar o representante do locador para providências urgentes relativas à conservação do imóvel e cumprimento das condições contratuais.

6.11 Após a assinatura do contrato de locação, o locatário convocará o representante do locador para uma **reunião de alinhamento inicial**, com o



objetivo de apresentar o plano de fiscalização e gestão do contrato. Essa reunião abordará as obrigações contratuais, os procedimentos de comunicação, as estratégias para manutenção do imóvel e os mecanismos de acompanhamento e sanção, quando aplicáveis.

7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR MEDIANTE O USO DO SISTEMA DE DISPENSA ELETRÔNICA

Para a contratação do serviço de locação do imóvel destinado à instalação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, o locador (proprietário do imóvel) deverá apresentar a documentação necessária para habilitação, conforme os seguintes critérios:

1. Habilitação Jurídica:

- Pessoa jurídica: apresentação do contrato social ou estatuto social, devidamente registrado na Junta Comercial;
- Pessoa física: documentação comprobatória de pessoa física, incluindo CPF válido.

2. Regularidade Fiscal e Trabalhista:

- Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- Certidões negativas de débitos fiscais e trabalhistas;
- Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- Certidão de regularidade com a Fazenda Municipal de São João del-Rei.

3. Qualificação Econômico-Financeira:

- Certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial;
- Comprovação da boa situação financeira, por meio de balanços contábeis e índices financeiros, quando aplicável.



4. Documentação Específica:

- Apresentação de toda a documentação comprobatória da regularidade do imóvel, incluindo escritura, registro de imóveis atualizado, e demais documentos que atestem a capacidade do imóvel em atender às exigências contratuais e legais para a locação à Prefeitura Municipal de São João del-Rei.

8. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 As despesas provenientes deste certame correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

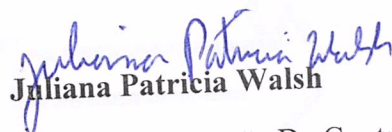
02.219.001 SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOL. ECONÔMICO

2.239 MANUT. DESPESAS ADMIN. GESTÃO ESTRATÉGICA

3.3.90.39.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA

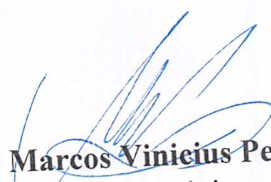
Ficha 00997 Fonte 1500000

Município de São João Del Rei, 15 de outubro de 2025


Juliana Patricia Walsh

Assessora Especial de Gestão De Contratos
Prefeitura Municipal de São João del Rei

De acordo:


Marcos Vinicius Pereira
Secretário de Desenvolvimento Econômico
Prefeitura Municipal de São João Del-Rei

Marcos Vinicius Pereira
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO