



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMANDUCAIA
SECRETARIA DE AÇÃO SOCIAL E INCLUSÃO À
CIDADANIA

Avenida Targino Vargas, 45 – Segundo Andar – Bairro Recanto dos Ipês.
Camanducaia/MG CEP: 37.650-000 -- (35) 3433-1323--
CNPJ: 17.935.396/0001- 61

TERMO DE REFERÊNCIA – SERVIÇO		
Unidade Requisitante: Secretaria de Ação Social e Inclusão à Cidadania		Data: 01/07/2024
Objeto: Locação de Imóvel para o Centro de qualificação Profissional		
Responsável: Tannis Franceline Faria da Silva		
OBJETO		
Unidade	Quantidade	Descrição do Produto/Serviço
01	SV	Locação de Imóvel para o Centro de qualificação Profissional



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMANDUCAIA
SECRETARIA DE AÇÃO SOCIAL E INCLUSÃO À
CIDADANIA

Avenida Targino Vargas, 45 – Segundo Andar – Bairro Recanto dos Ipês.
Camanducaia/MG CEP: 37.650-000 -- (35) 3433-1323--
CNPJ: 17.935.396/0001-61

Modalidade: INEXIGIBILIDADE
Dotação orçamentaria: 2 02 10 021005 11 334 0037 2415 0000 –
Ficha e fonte: 1673 - RECORD
<u>Justificativa e necessidade de aplicação:</u> A locação do imóvel se justifica pela necessidade de ter um local apropriado para o funcionamento do Centro de Qualificação Profissional. O espaço atualmente utilizado não atende à demanda do setor, e o imóvel adquirido para tal finalidade ainda passará por reforma, que necessitará de um tempo significativo para ser concluída. Portanto, para que o serviço prestado pelo Centro de Qualificação Profissional possa ser executado de maneira adequada e contínua, é imperativo proceder com a locação de um imóvel temporário que atenda às necessidades do setor. desta forma foi decidido alugar um espaço, designado somente às atividades do Centro de Qualificação Profissional. Além disso, a nova localização oferece melhores condições de acessibilidade para nossos público e funcionários. <u>Fundamento legal:</u> 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.” <u>Características necessárias do imóvel a ser locado:</u> O imóvel na atual conjuntura urbanístico do município, localizado na Rua Dr. Bueno de Paiva, 57. Centro - Camanducaia- MG CEP 37650-000 A) Estar livre, com documentação correta e totalmente vazio na data da celebração do contrato de locação. B) Instalações hidrossanitários de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas; C) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo); D) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura; E) Janelas e portas em perfeito funcionamento; F) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel. G) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras. <u>Contratação:</u> As obrigações decorrentes da presente dispensa de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Secretaria de Cultura /Prefeitura de Camanducaia, representada pela Secretária Municipal de Cultura, doravante denominado CONTRATANTE, e a proponente adjudicatária, doravante denominada CONTRATADO, da Lei nº 14.133/2021, e das demais normas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMANDUCAIA
SECRETARIA DE AÇÃO SOCIAL E INCLUSÃO À
CIDADANIA

Avenida Targino Vargas, 45 – Segundo Andar – Bairro Recanto dos Ipês.
Camanducaia/MG CEP: 37.650-000 -- (35) 3433-1323–
CNPJ: 17.935.396/0001-61

pertinentes.

Prazo de vigência



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMANDUCAIA
SECRETARIA DE AÇÃO SOCIAL E INCLUSÃO À
CIDADANIA

Avenida Targino Vargas, 45 – Segundo Andar – Bairro Recanto dos Ipês.
Camanducaia/MG CEP: 37.650-000 -- (35) 3433-1323--
CNPJ: 17.935.396/0001-61

O prazo de vigência do contrato será de 12(doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta dias) do seu vencimento.

Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

Preço

O valor será condicionado a avaliação realizada por profissional do setor de Obras do município de Camanducaia, no qual deverá conter memorial descrito, fotos e avaliação de valor.

Dotação Orcamentária

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta:

Obrigações da locatária

São obrigações da Locatária:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- III. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- V. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;
- VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- III. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de sua atribuição, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- IX. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- X. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- XII. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- III. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

Obrigações da LOCADORA



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMANDUCAIA
SECRETARIA DE AÇÃO SOCIAL E INCLUSÃO À
CIDADANIA

Avenida Targino Vargas, 45 – Segundo Andar – Bairro Recanto dos Ipês.
Camanducaia/MG CEP: 37.650-000 -- (35) 3433-1323--
CNPJ: 17.935.396/0001-61

São obrigações da LOCADORA:

- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;
- II. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e ógicas para atender o padrão de infraestrutura da Emma.

Rescisão

A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

A Lei nº 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

Pela Lei nº 14.133/2021, de acordo com o art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral/judicial.

Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

Execução e fiscalização do Contrato

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de agentes e prepostos.

A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

Em caso de não conformidade, a contratada será notificada por escrito sobre as irregularidades apontadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMANDUCAIA
SECRETARIA DE AÇÃO SOCIAL E INCLUSÃO À
CIDADANIA

Avenida Targino Vargas, 45 – Segundo Andar – Bairro Recanto dos Ipês.
Camanducaia/MG CEP: 37.650-000 -- (35) 3433-1323–
CNPJ: 17.935.396/0001- 61

Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

Considerando a Lei de Licitações e Contratos Administrativos e artigo 117 da Lei 14133/21 – Nova Lei de licitações.

Fica nomeado para Fiscal de Contrato na respectiva secretaria, o servidor André Luiz Miranda.

Claucilene Aparecida de Oliveira Nascimento

Secretaria de Ação Social e Inclusão à Cidadania
Camanducaia, 01 de julho de 2024.