



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMANDUCAIA
SECRETARIA DE CULTURA

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
tannis.cultura@camanducaia.mg.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA – SERVIÇO		
Unidade Requisitante: Secretaria Municipal de Cultura.		Data: 05/03/2024
Objeto: Locação de imóvel para a Escola Municipal de Música e Artes Carlito Martins		
Responsável: Tannis Franceline Faria da Silva		
OBJETO		
Unidade	Quantidade	Descrição do Produto/Serviço
01	SV	Locação de imóvel para instalação da sede da Escola Municipal de Música e Artes Carlito Martins, localizada na Rua Dona Ana Escobar, 119, Bairro Bom Jesus, em Camanducaia, imóvel este com matrícula nº 01.01.041.0040.001.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMANDUCAIA
SECRETARIA DE CULTURA

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
tannis.cultura@camanducaia.mg.gov.br

Modalidade: INEXIGIBILIDADE

Dotação orçamentaria: 02.17.03.13 392 0010 2071 0000 3 3 90 36 00 –

Ficha e fonte: 1444 - RECORD

Justificativa e necessidade de aplicação:

O prédio onde funciona a Escola Municipal de Música e Artes “Carlito Martins” encontra-se em condições precárias, com infiltrações, goteiras, problemas na calha e no telhado, inclusive há uma exigência do Ministério Público para que a reforma do prédio seja realizada imediatamente. Dessa maneira é imprescindível a locação de um imóvel amplo, arejado que acomode todos os alunos da Emma “Carlito Martins” para que as atividades, que acontecem há quase 20 anos, não sejam interrompidas.

Fundamento legal:

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.”

Características necessárias do imóvel a ser locado:

O imóvel na atual conjuntura urbanístico do município, localizado na rua Dona Ana Escobar, 119, Bairro Bom Jesus – Camanducaia – MG – CEP 37650-000

- A) Estar livre, com documentação correta e totalmente vazio na data da celebração do contrato de locação.
- B) Instalações hidrossanitárias 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.

Contratação:

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 pertinentes.

Prazo de vigência



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMANDUCAIA
SECRETARIA DE CULTURA

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
tannis.cultura@camanducaia.mg.gov.br

O prazo de vigência do contrato será de 12(doze) meses, contatos 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 e 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 Orçamentária

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.
- VIII. 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 teledone 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(es) para tal;
- XIII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

Obrigações da LOCADORA



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMANDUCAIA
SECRETARIA DE CULTURA

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
tannis.cultura@camanducaia.mg.gov.br

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 CULTURA

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
tannis.cultura@camanducaia.mg.gov.br

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.

Secretaria Municipal de Cultura, Camanducaia, 05 de Março de 2024.

Tannis Franceline Faria da Silva
Secretária Municipal de Cultura