



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARRANCAS

RUA PADRE TOLEDO TAQUES, 235 – CENTRO - CEP 37.245-000 – CARRANCAS/MG

CNPJ: 17.953.332/0001-93 TELEFONE: (35) 3327-1107

TERMO DE REFERÊNCIA

1-OBJETO: Locação de imóvel.

Detalhamento do Objeto:

Imóvel situado na Rua Orlando Ferreira, 263, Centro, Carrancas/MG, CEP 37245-000.

2 - FUNDAMENTAÇÃO:

A locação de imóveis é tratada no art. 74, V e § 5º da Lei 14.133/21:

Art. 74. 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.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - 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;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

A avaliação do imóvel foi realizada através de comissão designada sendo avaliado conforme laudo em anexo.

A singularidade do imóvel se justifica em razão dos Correios já estar funcionando no referido imóvel e não haverá a necessidade de adaptações ou alteração da rotina dos usuários. Ademais salientamos que foi emitido um laudo pelos Correios onde fica claro o atendimento do atual imóvel bem como a inexistência de outro que possa atendê-los.

3-VIGÊNCIA CONTRATUAL

O contrato assinado entre as partes terá vigência a partir de sua assinatura até 31/12/2028, devendo a cada exercício o Município providenciar a disponibilidade orçamentária e financeira mediante apostilamento, bem como o reajuste anual.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARRANCAS

RUA PADRE TOLEDO TAQUES, 235 – CENTRO - CEP 37.245-000 – CARRANCAS/MG

CNPJ: 17.953.332/0001-93 TELEFONE: (35) 3327-1107

4 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante da necessidade de um imóvel para funcionamento dos Correios e da inexistência de um imóvel público vago com as características necessárias de espaço, acessibilidade e centralidade; a hipótese de locação de um imóvel foi solução adequada, pois permitirá o funcionamento dos serviços sem altos custos de capital.

5- DA RAZÃO DE ESCOLHA

O imóvel a ser locado localiza-se na região central do Município, possui fácil acesso e já se encontra totalmente adaptado visto que os serviços dos Correios já funcionam no local e não há nada que o descredencie, a nova contratação no mesmo local evitará até mesmo que a Administração comunique aos usuários mudança de local.

6- FORMA DE EXECUÇÃO

- A locação será iniciada na assinatura do contrato;
- 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 por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.
- Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa do LOCADOR.
- As benfeitorias necessárias, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO.
- Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo LOCATÁRIO, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.
- As benfeitorias voluptuárias (embelezamento), desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO.
- As benfeitorias voluptuárias (embelezamento) não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- Fica o LOCATÁRIO proibido de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste Contrato, ou de qualquer modo ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.

7- DA FISCALIZAÇÃO

Atuará como Gestor do contrato o Secretário de Administração, Sr. Caio Márcio Rezende. Atuará como fiscal administrativo a Secretária Municipal de Finança, Sra. Ivana de Souza Carvalho.

8- DO PAGAMENTO

O pagamento referente a presente locação será realizado diretamente para o locador até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao vencido.

9- DO PREÇO:

O valor estimado mensal é de **R\$3.000,00 (três mil reais)**, totalizando até 31/12/2025, **R\$33.000,00 (trinta e três mil reais)** e ao fim do mandato **R\$141.000,00 (cento e quarenta e um mil reais)**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARRANCAS

RUA PADRE TOLEDO TAQUES, 235 – CENTRO - CEP 37.245-000 – CARRANCAS/MG

CNPJ: 17.953.332/0001-93 TELEFONE: (35) 3327-1107

10-DOS RECURSOS FINANCEIROS

As despesas correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Secretaria Municipal de Administração – Ficha 030

02.002.04.122.0402.2020.3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

O empenho de dotações orçamentárias suplementares, ou dotações referentes ao próximo exercício, não caracteriza sua alteração contratual, podendo ser registrado por simples apostila dispensando a celebração de aditamento consoante faculdade incerta no art. 136 da Lei nº 14.133/21.

11- DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O LOCADOR é obrigado a:

- Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando o LOCATÁRIO dos embargos e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;
- Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- Responder pelos débitos de IPTU;
- Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;
- Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação.

12-DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO é obrigado a:

- Pagar pontualmente o aluguel;
- Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública a que se destina;
- Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba;
- Responder pelos débitos de energia elétrica, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;
- 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 por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARRANCAS

RUA PADRE TOLEDO TAQUES, 235 – CENTRO - CEP 37.245-000 – CARRANCAS/MG

CNPJ: 17.953.332/0001-93 TELEFONE: (35) 3327-1107

13-DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

- a)** Comprovação de valor de mercado através de laudo de avaliação;
- b)** Escritura do imóvel;
- c)** Ficha cadastral do imóvel;
- d)** Documentos pessoais;
- e)** Prova de regularidade para a Fazenda Municipal; válida até 30/04/2025;
- f)** Prova de regularidade para a Fazenda Estadual; válida em 30/04/2025;
- g)** Prova de regularidade para a Fazenda Federal; válida até 29/07/2025;
- h)** Certidão negativa de débitos trabalhistas; válida até 29/07/2025;
- i)** Disponibilidade Orçamentária e Financeira
- j)** Minuta contratual

Carrancas, 30 de janeiro de 2025

Caio Márcio Rezende
Secretário Municipal de Administração