TERMO DE REFERÊNCIA

1-OBJETO: Locação do imóvel para funcionamento do **Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS,** para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Detalhamento do Objeto:
Imóvel situado na Avenida Coronel Rozendo, nº 445, Sala 01, Centro, Carrancas/MG, CEP 37245-000.

2. JUSTIFICATIVA:
Considerando a inexistência de imóvel público disponível para abrigar a sede do CREAS Municipal e a necessidade de cumprimento dos critérios técnicos e estruturais estabelecidos pelas normativas do SUAS, faz-se necessária a locação de um imóvel que possa ser adaptado às finalidades do serviço.

A implantação do CREAS visa atender à crescente demanda por serviços especializados no atendimento a indivíduos e famílias em situação de violação de direitos, tais como violência doméstica abuso e exploração sexual, trabalho infantil, abandono, negligência, entre outras situações de vulnerabilidade social.

3 - 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 pelo fato de que não há outro espaço disponível que atenda às necessidades específicas da Secretaria, considerando que este imóvel está próximo do prédio onde funciona o CRAS, que pertence à Prefeitura. Essa característica torna o local a única opção viável para instalação do CREAS sem comprometer a logística e a operacionalização dos serviços.

4-VIGÊNCIA CONTRATUAL

O contrato assinado entre as partes terá vigência a partir de **01/04/2026 até 31/12/2026**, podendo haver prorrogações conforme a Lei 14.133/21, bem como o reajuste anual.

5 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante da necessidade de um imóvel para funcionamento do CREAS e da inexistência de um imóvel público vago com as caracteristicas 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.

6- DA RAZÃO DE ESCOLHA

O imóvel, o qual se pretende, está estabelecido na Avenida Coronel Rozendo, nº 445, Sala 01, Bairro Centro, com localização satisfatória e com área física suficiente para o funcionamento e adaptações.

7- 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.

8- DA FISCALIZAÇÃO

Atuará como Gestor do contrato a Secretária Municipal de Assistência Social, Sra. Franciele de Assis Barbosa Ferreira. Atuará como fiscal administrativo a Secretária

Municipal de Administração, Sra. Larissa Souza Teixeira ou outras que vierem a substituí-las.

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

10- DO PREÇO:
O valor mensal é de **R$1.621,00 (mil seiscentos e vinte e um reais)**, totalizando até 31/12/2026, **R$14.589,00 (quatorze mil quinhentos e oitenta e nove reais)**.

11-DOS RECURSOS FINANCEIROS
As despesas correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:
Fundo Municipal de Assistência Social – Ficha 550
02.014.08.245.2037.2361.3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

12- 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 embaraços 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.

13-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.

14-DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

a) Comprovação de valor de mercado através de laudo de avaliação;
b) Matrícula do imóvel;
c) Ficha cadastral do imóvel;
d) Documentos pessoais;
e) Prova de regularidade para a Fazenda Municipal; válida até 03/06/2026;
f) Prova de regularidade para a Fazenda Estadual; válida em 14/06/2026;
g) Prova de regularidade para a Fazenda Federal; válida até 10/06/2026;
h) Certidão negativa de débitos trabalhistas; válida até 10/06/2026;
i) Disponibilidade Orçamentária e Financeira
j) Minuta contratual

Carrancas, 16 de março de 2026

_____
Franciele de Assis Barbosa Ferreira
Secretária Municipal de Assistência Social