



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO RIO VERDE

ESTADO DE MINAS GERAIS - CEP: 37.430-000

TERMO DE REFERÊNCIA

Município de Conceição do Rio Verde/MG

Necessidade da Administração: Locação de Imóvel destinado a instalação da empresa **THAISA FONSECA ALVARENGA – CALÇADOS ALVARENGA** neste Município, localizado na Rua Coronel Gabriel Carneiro, nº280, bairro Centro.

1. Definição do Objeto

O objeto da presente inexigibilidade da licitação visa a Locação de Imóvel destinado a instalação da empresa **THAISA FONSECA ALVARENGA – CALÇADOS ALVARENGA** neste Município, localizado na Rua Coronel Gabriel Carneiro, nº280, bairro Centro.

2. Justificativa

A presente justificativa tem como objetivo embasar a necessidade da locação de um galpão destinado à instalação e funcionamento da **THAISA FONSECA ALVARENGA – CALÇADOS ALVARENGA**, no Município de Conceição do Rio Verde – MG.

A medida encontra respaldo legal na **Lei nº 2.320/2026**, que autoriza expressamente o Poder Executivo a conceder à referida empresa os incentivos previstos na Lei Municipal nº 1.097, de 21 de maio de 1996, a qual institui a política municipal de desenvolvimento econômico e estímulo à instalação de empreendimentos industriais, comerciais e de serviços.

A locação do espaço se justifica pela necessidade de viabilizar, de forma imediata, a instalação física da empresa no município, possibilitando a continuidade de suas atividades produtivas.

Dessa forma, a locação do galpão representa não apenas o cumprimento de um compromisso legal por parte do município, mas também um investimento estratégico na atração e consolidação de novos empreendimentos, em consonância com a política pública municipal de incentivo ao desenvolvimento industrial e fomento à geração de renda e emprego.

Portanto, justifica-se a necessidade da contratação da locação do referido imóvel como medida essencial para garantir o suporte estrutural à implantação da empresa beneficiária, em conformidade com a legislação vigente e com os interesses públicos locais.

3. Descrição da Solução Como um Todo

A solução proposta consiste na manutenção do contrato de locação do imóvel utilizado pela **THAISA FONSECA ALVARENGA – CALÇADOS ALVARENGA**, assegurando a continuidade de suas operações no município. A permanência da empresa no local é essencial para evitar custos adicionais, bem como garantir a estabilidade produtiva e a eficiência operacional. A medida está alinhada à política municipal de incentivos estabelecida pela **Lei nº 2.320/2026**, que visa fomentar a instalação e manutenção de indústrias, impulsionando o desenvolvimento econômico local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO RIO VERDE

ESTADO DE MINAS GERAIS - CEP: 37.430-000

Com a manutenção do contrato, será possível preservar os empregos diretos e indiretos gerados pela empresa, evitando impactos negativos na empregabilidade. Além disso, a arrecadação de tributos municipais será mantida, contribuindo para investimentos públicos em infraestrutura e serviços essenciais. A continuidade das atividades da **THAISA FONSECA ALVARENGA – CALÇADOS ALVARENGA** também favorece a estabilidade econômica local, garantindo um ambiente favorável ao crescimento sustentável do setor industrial.

A solução proposta também reforça a credibilidade da administração municipal na implementação de políticas de incentivo à indústria, consolidando o município como um polo atrativo para novos investimentos. Dessa forma, a manutenção do contrato de locação representa uma estratégia eficaz para fortalecer a economia local, garantir a continuidade produtiva da empresa e assegurar benefícios socioeconômicos para a população.

4. Requisitos da Contratação

A referida locação tem natureza de bens/serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.1. Da Entrega e Prazos

O prazo deverá ser de execução imediata, e durante **12 (doze) meses**, para os trabalhos desempenhados pela empresa.

4.2. Obrigações do Locador

- 4.2.1 Disponibilizar o imóvel acima descrito nos prazos e condições estipuladas neste contrato, e cumprir, sem restrição e no que couber, o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;
- 4.2.2 Permitir o uso livre do mesmo, desde que o uso seja compatível com a finalidade da locação;
- 4.2.3 Prestar os esclarecimentos necessários sobre o prédio e assuntos a ele inerentes sempre que for solicitado pelo **LOCATÁRIO**;
- 4.2.4 Arcar com despesas de qualquer natureza que não estejam compreendidas naquelas de obrigação do **LOCATÁRIO**, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;
- 4.2.5 Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel objeto deste instrumento sem autorização do **LOCATÁRIO**, especialmente aquelas que possam alterar a condições de utilização do mesmo em razão da necessidade de instalação;
- 4.2.5.1 Promover vistorias de modo a não atrapalhar as regulares atividades desenvolvidas pelo **LOCATÁRIO**;
- 4.2.6 Receber e dar quitação nos pagamentos efetuados pelo **LOCATÁRIO**;
- 4.2.7 No caso de o imóvel objeto deste contrato ser colocado à venda, dar preferência de compra ao **LOCATÁRIO**, sob pena de nulidade do negócio;
- 4.2.8 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO RIO VERDE

ESTADO DE MINAS GERAIS - CEP: 37.430-000

- 4.2.9 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 4.2.10 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 4.2.11 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 4.2.12.1 Auxiliar a **LOCATÁRIA** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 4.2.12 Fornecer à **LOCATÁRIA** recibo discriminando as importâncias pagas;
- 4.2.13 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 4.2.14 Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;
- 4.2.15 Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- 4.2.16 Entregar, em perfeito estado de funcionamento o sistema de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- 4.2.17 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo licitatório de inexigibilidade, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- 4.2.18 Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 4.2.19 Responsabilizar-se com a limpeza de todos os ambientes utilizados, entregando os mesmos em condições higiênicas para o perfeito uso;
- 4.2.20 As despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro serão por conta do **LOCADOR**.
- 4.2.21. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

4.3. Obrigações do Locatário

- 4.3.1 Receber o imóvel locado em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;
- 4.3.2 Não efetuar modificações no imóvel sem autorização do **LOCADOR**, facultando-lhe, desde já, vistoriar o mesmo quando julgar conveniente;
- 4.3.3 Efetuar o pagamento dos alugueis, na forma e nas condições acima avençadas, bem como arcar com os acréscimos no caso de pagamento em atraso;
- 4.3.4 Comprovar, sempre que solicitado pelo **LOCADOR**, o pagamento das despesas especificadas no item anterior;
- 4.3.5 O **LOCATÁRIO** declara ter vistoriado o imóvel objeto desta locação e verifica que o mesmo se encontra em perfeito estado de conservação e limpeza, comprometendo se a assim devolvê-lo quando funda ou rescindida a locação;
- 4.3.6 Todos os estragos porventura verificados no imóvel deverão ser reparados pelo **LOCATÁRIO**;
- 4.3.7 O **LOCATÁRIO** desde já facultam ao **LOCADOR** ou a seu representante devidamente credenciado para este fim, a examinar ou vistoriar o imóvel em questão, mediante autorização prévia deste ente público;
- 4.3.8 Informar ao **LOCADOR**, **30 (trinta) dias antes** do vencimento do contrato, o interesse de renovação;
- 4.3.9 O recebimento do objeto dar-se-á definitivamente no prazo de **10 (dez) dias úteis**, contado



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO RIO VERDE

ESTADO DE MINAS GERAIS - CEP: 37.430-000

na data do início da locação, uma vez verificado o atendimento integral das especificações contratadas;

4.3.10 Entregar o imóvel ao fim da locação em perfeito estado de conservação e limpeza, conforme condições constatadas em vistoria técnica;

4.3.11 Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU decorrente da utilização do imóvel,

5. Modelo de Execução do Objeto

A locação do imóvel será referente a **12 (doze) meses** conforme descrito no subitem 4.1 deste termo de referência.

6. Modelo de Gestão do Contrato

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal 2.968/2023, que "Regulamenta as funções do agente de contratação, da equipe de apoio e da comissão de contratação, suas atribuições e funcionamento, a fiscalização e a gestão dos contratos, e a atuação da assessoria jurídica e do controle interno no âmbito do Município de Conceição do Rio Verde, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021" Sendo designado um fiscal mediante portaria, conforme Seção V, art. 24 do referido decreto municipal.

7. Critérios de Medição e de Pagamento

O pagamento será realizado através transferência bancária em até 30 (trinta) dias, mediante emissão de nota fiscal.

8. Estimativa Do Valor Da Contratação

Estima-se para a contratação almejada o valor total de **R\$36.000,00 (trinta e seis mil reais)**, conforme disposto no Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto. II - Contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

9. Adequação Orçamentária

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá da dotação orçamentária descrita abaixo:

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO RIO VERDE

ESTADO DE MINAS GERAIS - CEP: 37.430-000

04.122.0516.2.019.3390.36.00 – Reduzido 149 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física –
Fonte 1.500.99

Conceição do Rio Verde, 26 de março de 2026.

Cristiano Henrique Custódio
Prefeito Municipal