



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG
CEP: 36.830-000

AVISO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Torna-se público que a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social do Estado de Minas Gerais, com fulcro no art. 74, inciso V da Lei Federal 14.133/2021 realizará inexigibilidade de licitação, nos termos e condições estabelecidas neste instrumento.

01. FINALIDADE

1.1. Locação de imóvel residencial urbano, situado à Rua Oliveira Nunes da Silva, N° 79, Santa Cecília, destinado ao acolhimento de família em situação de vulnerabilidade habitacional (Aluguel Social).

02. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente demanda justifica-se pela necessidade premente de garantir o direito à moradia digna a famílias que foram **desabrigadas de suas residências originais em razão de intervenção de interesse público** realizada por este Município.

Considerando que a desocupação ocorreu para viabilizar obras de infraestrutura, e que os beneficiários apresentam **hipossuficiência financeira** (vulnerabilidade social), não possuindo condições de arcar com custos habitacionais próprios no mercado privado, faz-se necessária a intervenção direta do Município.

A concessão do Aluguel Social, mediante a locação dos imóveis descritos neste documento, visa mitigar os impactos sociais da desocupação, assegurando a **proteção social e a dignidade humana** dos assistidos, em estrito cumprimento às diretrizes da Política Municipal Habitacional.

03. DESCRIÇÃO SUSCINTA DO OBJETO

Locação de imóvel residencial urbano, situado à Rua Oliveira Nunes da Silva, N° 79, Santa Cecília, destinado ao acolhimento de família em situação de vulnerabilidade habitacional (Aluguel Social).

04. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO E QUANTITATIVO

As especificações do objeto e quantitativo estão delineados na planilha a seguir

Item	Objeto	Unidade	Quantidade
01	Locação de imóvel residencial urbano, situado à Rua Oliveira Nunes da Silva, N° 79, Santa Cecília, destinado ao acolhimento de família em situação de vulnerabilidade habitacional (Aluguel Social).	Mês	12



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG
CEP: 36.830-000

05. HABILITAÇÃO/REGULARIDADE FISCAL PESSOA FÍSICA:

Para habilitação serão exigidos, os seguintes documentos:

- a) contrato social ou certificado de microempreendedor individual;
- b) prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- d) certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União;
- e) prova de regularidade junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- f) certidão negativa de débitos relativa aos tributos estaduais;
- g) certidão negativa de débitos relativa aos tributos municipais;
- h) certidão negativa de débitos trabalhistas;
- i) Declaração que não emprega menor;
- j) Declaração de inexistência de fato superveniente;

06. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Não há necessidade por se tratar de locação de imóvel.

07. ESCOLHA DA SELEÇÃO

Tendo em vista a natureza dos serviços prestados, a escolha da modalidade, por meio da inexigibilidade, por se tratar de locação de imóvel, conforme amparado no artigo 74, V, da Lei 14.133/21, objetivando a máxima de eficiência, **condiderando** que “**grifa-se** *“aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”*”

08. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A pasta solicitante deverá, indicar, em momento oportuno, o gestor do Contrato, o qual será o responsável pelo recebimento do objeto/serviço.

O Contrato poderá ser fiscalizado por qualquer integrante da Secretaria de Desenvolvimento Social, por todos os demais servidores do quadro de pessoal, bem como, por toda população.

09. OBRIGAÇÕES DAS PARTES ENVOLVIDAS

09.1. Compete à Contratada:

São obrigações do fornecedor:

- I - Executar o objeto dentro dos padrões estabelecidos pelo Município, de acordo com o especificado neste termo e nos Anexos, que fazem parte deste instrumento, responsabilizando-se por eventuais prejuízos decorrentes do descumprimento de qualquer cláusula ou condição aqui estabelecida;
- II - Cumprir a data e horário da entrega, não sendo aceitos os materiais/serviços que estiverem em desacordo com as especificações constantes deste instrumento, nem quaisquer pleitos de faturamentos extraordinários sob o pretexto de perfeito funcionamento e conclusão do objeto registrado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG
CEP: 36.830-000

III - Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo Órgão, cujas reclamações se obriga a atender prontamente, bem como dar ciência a Prefeitura, imediatamente e por escrito, de qualquer anormalidade que verificar quando da execução;

IV - Dispor-se a toda e qualquer fiscalização da Prefeitura, no tocante a execução do objeto, assim como ao cumprimento das obrigações previstas neste termo;

V - Prover todos os meios necessários à garantia da plena operacionalidade da execução do objeto, inclusive considerados os casos de greve ou paralisação de qualquer natureza;

VI - A falta de quaisquer dos produtos cujo fornecimento incumbe ao detentor do preço registrado não poderá ser alegada como motivo de força maior para o atraso, má execução ou inexecução do objeto deste termo e não a eximirá das penalidades a que está sujeita pelo não cumprimento dos prazos e demais condições estabelecidas;

VII - Comunicar imediatamente ao Município qualquer alteração ocorrida no endereço, conta bancária, e-mail e outros julgáveis necessários para recebimento de correspondência;

VIII - Respeitar e fazer cumprir a legislação de segurança e saúde no trabalho, previstas nas normas regulamentadoras pertinentes;

IX- Fiscalizar o perfeito cumprimento da execução a que se obrigou, cabendo-lhe, integralmente, os ônus decorrentes. Tal fiscalização dar-se-á independentemente da que será exercida pela Prefeitura;

X - Indenizar terceiros e/ou ao Órgão, mesmo em caso de ausência ou omissão de fiscalização de sua parte, por quaisquer danos ou prejuízos causados, devendo o fornecedor adotar todas as medidas preventivas, com fiel observância às exigências das autoridades competentes e às disposições legais vigentes;

XI - A CONTRATADA fica obrigada a GARANTIR a qualidade dos equipamentos/produtos contra defeitos.

Parágrafo Primeiro – A CONTRATADA é obrigada a refazer, reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, os produtos ou serviços em que se verificar em vícios, defeitos ou incorreções, sem ônus à contratante.

Parágrafo Segundo – Todas as despesas de transporte, tributos, frete, carregamento, descarregamento, encargos trabalhistas e previdenciários e outros custos decorrentes direta e indiretamente do fornecimento do objeto desta licitação, correrão por conta exclusiva da contratada.

9.2. São obrigações do município:

I - Indicar os locais e horários em que o objeto deverá ser executado.

II - Permitir ao pessoal do fornecedor acesso ao local da execução, desde que observadas as normas de segurança;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG
CEP: 36.830-000

- III - Notificar o fornecedor de qualquer irregularidade encontrada na execução do objeto;
- IV - Efetuar os pagamentos devidos nas condições estabelecidas neste termo.

10. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento mensal será efetuado após o atendimento dos seguintes requisitos:

- a) Recebimento do Serviços;
- b) Recebimento do documento fiscal ou solicitação de pagamento com descrição dos serviços prestados;
- c) Aceitação dos Serviços prestados e emissão da liquidação para o pagamento.

11. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos necessários ao objeto do presente termo correrão por conta da Dotação Orçamentárias, podendo ser suplementadas.

12. SANÇÕES CONTRATUAIS:

12.1 Durante a execução deste Contrato, poderão ser aplicadas as seguintes penalidades:

- a) Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);
- b) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas na cláusula anterior, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
- c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas cláusula anterior;
- d) Multa moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias.

13. VIGÊNCIA DO CONTRATO

O presente contrato vigorará até 03 de março de 2026.

14. VALOR DO CONTRATO

O valor a ser pago pela prestação do serviço ora contratado está estimado em **R\$550,00 (quinhentos e cinquenta reais).**

14.1. O pagamento será efetuado pela Secretaria de Desenvolvimento Social, após a apresentação da nota fiscal, devidamente atestada, e da liquidação prevista em Lei.

14.2. A nota fiscal só poderá ser emitida pelo fornecedor somente após a prestação do serviço do respectivo mês.

14.3. A contratante terá até 15 (quinze) dias corridos, após emissão da nota fiscal, para efetivação do pagamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG
CEP: 36.830-000

15. HOMOLOGAÇÃO

A homologação do presente processo licitatório está prevista para o dia 03/03/2026. Se até a data prevista para homologação não advir contestação, recurso ou parte interessada, os documentos serão disponibilizados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

16. DA BASE LEGAL:

Art. 74, inciso V da Lei Federal 14.133/2021.

Espera Feliz, 03 de março de 2026.

Oziel Gomes da Silva
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG
CEP: 36.830-000

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. OBJETO:

Locação de imóvel com fito em atender as necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, visando atender famílias em situação de vulnerabilidade habitacional e risco social, conforme Lei Municipal nº 1553/2025.

2. ÁREA REQUISITANTE:

Área Requisitante	Função	Responsável
<i>Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social</i>	<i>Secretário</i>	<i>Luiz Carlos Marineti</i>

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA:

A presente demanda justifica-se pela necessidade premente de garantir o direito à moradia digna a famílias que foram **desabrigadas de suas residências originais em razão de intervenção de interesse público** realizada por este Município.

Considerando que a desocupação ocorreu para viabilizar obras de infraestrutura, e que os beneficiários apresentam **hipossuficiência financeira** (vulnerabilidade social), não possuindo condições de arcar com custos habitacionais próprios no mercado privado, faz-se necessária a intervenção direta do Município.

A concessão do Aluguel Social, mediante a locação dos imóveis descritos neste documento, visa mitigar os impactos sociais da desocupação, assegurando a **proteção social e a dignidade humana** dos assistidos, em estrito cumprimento às diretrizes da Política Municipal Habitacional.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Para que o objeto da contratação seja atendido, alguns requisitos basilares devem ser seguidos, vejamos:

Requisitos Legais: Lei Federal 14.133/2021 –Art. 74, inciso V, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação, dentre outros casos, inclui a locação de imóvel; Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes; Lei 10.406/2002 – Código Civil.

Requisitos do Negócio: Locação de imóvel com fito em atender as necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, para atender família em situação de vulnerabilidade habitacional (Aluguel Social).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG

CEP: 36.830-000

Requisitos Técnicos: Atendimento às especificações contidas na Especificação Técnica, contida no Documento de Formalização da Demanda.

O locador é responsável por disponibilizar um espaço em condições ideais para sua utilização, conforme disposto neste Estudo Técnico Preliminar e documentos anexos.

O locador deverá apresentar a documentação a seguir:

- CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO;
- CERTIFICADO DE REGULARIDADE DO FGTS CRF;
- CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS;
- CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS CDT - ESTADUAL;
- CERTIDÃO NEGATIVA DE DÍVIDA A FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL;
- PESQUISA DE PREÇOS;
- CONTRATO SOCIAL DA EMPRESA;
- DOCUMENTAÇÃO DOS SÓCIOS;
- DECLARAÇÃO QUE NÃO EMPREGA MENOR;
- DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO SUPERVENIENTE.

5. CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS:

Durante o estudo, constatou-se que a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, não possui nenhum imóvel de sua propriedade que pudessem atender as necessidades aqui apresentadas.

6. DAS RAZÕES DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DA SUA SINGULARIDADE:

A escolha do imóvel destinado à locação pela **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Espera Feliz/MG** fundamenta-se em critérios técnicos, sociais e de interesse público, considerando a necessidade de atendimento imediato às famílias em situação de vulnerabilidade habitacional e risco social no município.

a. Adequação à Finalidade Pública

O imóvel selecionado apresenta características compatíveis com a finalidade pretendida, uma vez que:

- Possui condições estruturais adequadas de habitabilidade, atendendo aos requisitos mínimos de segurança, salubridade e dignidade;
- Dispõe de espaço físico suficiente para acolhimento temporário de famílias, respeitando a composição familiar e garantindo privacidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG

CEP: 36.830-000

- Encontra-se em bom estado de conservação, reduzindo a necessidade de investimentos públicos imediatos em reformas ou adaptações.

b. Localização Estratégica

A localização do imóvel é fator determinante para sua escolha, pois:

- Está situado em área com fácil acesso a serviços públicos essenciais, como unidades de saúde, escolas, transporte público e equipamentos socioassistenciais;
- Possibilita integração das famílias à rede de proteção social do município;
- Favorece o acompanhamento técnico pelas equipes da assistência social, garantindo maior efetividade no atendimento.

c. Singularidade do Imóvel

A singularidade do imóvel decorre da conjugação específica de fatores que o tornam adequado à necessidade pública identificada, destacando-se:

- Disponibilidade imediata para locação, atendendo à urgência das demandas sociais;
- Compatibilidade entre valor locatício e os preços praticados no mercado local, demonstrando economicidade;
- Características físicas e localização que atendem de forma específica às exigências do serviço socioassistencial, não sendo facilmente substituível por outro imóvel nas mesmas condições;
- Atendimento simultâneo aos critérios de acessibilidade, segurança e inserção comunitária.

d. Interesse Público

A locação do imóvel visa assegurar proteção social a famílias em situação de vulnerabilidade habitacional e risco social, prevenindo agravamento das situações de exclusão, violência, negligência e violação de direitos, em conformidade com:

- A Constituição Federal (art. 6º – direitos sociais);
- A Lei Orgânica da Assistência Social – LOAS (Lei nº 8.742/1993);
- A Política Nacional de Assistência Social (PNAS);
- O Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

A medida demonstra-se necessária e adequada para garantir acolhimento provisório, preservação da dignidade humana e fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários.

7. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO:

No caso em estudo será contratado apenas um imóvel para atender família em situação de vulnerabilidade habitacional e risco social.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG
CEP: 36.830-000

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

O levantamento de mercado para o valor estimado, respeita as definições de parâmetros nos termos do Art. 23, § 2º da Lei 14.133/21.

9. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO:

O valor de contratação é de R\$6.600,00 (seis mil e seiscentos reais), sendo pagos em 12 (doze) parcelas de R\$550,00 (quinhentos e cinquenta reais) cada.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Será realizada licitação na modalidade dispensa por inexigibilidade para a locação de imóvel com o objetivo de atender família em situação de vulnerabilidade habitacional e risco social. Tal procedimento será adotado devido ao fato de não haver outras ofertas de imóveis aptos na região que sejam condizentes às necessidades da família.

Todas as indicações deste estudo preliminar convergem para uma solução eficaz de contratação desse imóvel, que permitirá à Administração Pública Municipal obter os resultados esperados de melhor qualidade e com maior celeridade, flexibilidade e com preço justo.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO:

Por se tratar de item único, não há que se falar em parcelamento. Existirá apenas o parcelamento do pagamento, visto que o contrato será pelo período de 12 (doze) meses.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

No momento, a Prefeitura Municipal de Espera Feliz não possui contratações correlatas ou interdependentes que venham a interferir na futura contratação.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS:

A presente contratação não apresenta a possibilidade de ocorrência de impactos ambientais.

14. RESULTADOS PRETENDIDOS:

Com a presente contratação a Prefeitura Municipal de Espera Feliz/MG almeja, sob os aspectos da economicidade, eficácia, eficiência e de melhor aproveitamento dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG
CEP: 36.830-000

recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive do ponto de vista da sustentabilidade ambiental, dar continuidade ao trabalho do Executivo Municipal.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE:

Com base nas informações levantadas ao longo deste estudo preliminar, evidenciaram que a contratação se mostra possível técnica e fundamentadamente necessária.

Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

16. MAPA DE RISCOS

16.1- O objeto licitado foi devidamente especificado e quantificado, diminuindo assim os riscos de uma aquisição indesejada ou ineficiente.

16.2- Diante o planejamento desenvolvido e apresentado neste ETP, a Administração Municipal tem como propósito uma aquisição eficiente e vantajosa.

16.3- Caberá ao Gestor do Contrato identificar os eventos de risco e geri-los em ordem crítica de maior impacto junto aos objetivos a serem alcançados.

16.4- Para demonstração seguem os mapas de risco:

RISCO 01	
FASE DE ANÁLISE: Planejamento da contratação e seleção do fornecedor	
RISCO 01: Falta de disponibilidade orçamentária	
Probabilidade:	(X) Baixa () Média () Alta
Impacto:	() Baixo (X) Médio () Alto
Dano: Desinteresse das empresas em participar da licitação	



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG
CEP: 36.830-000

Ação Preventiva:	Responsável:
Não vislumbramos qualquer ação preventiva	
Ação de Contingência:	Responsável:
Solicitar remanejamento de orçamento	Setor demandante

RISCO 02	
FASE DE ANÁLISE: Planejamento da contratação e seleção do fornecedor	
RISCO 02: Licitação deserta ou fracassada	
Probabilidade:	(X) Baixa () Média () Alta
Impacto:	() Baixo () Médio (X) Alto
Dano: Não contratação dos serviços	
Ação Preventiva:	Responsável:
Especificações objetivas do objeto	Setor demandante e Equipe de Planejamento
Ação de Contingência:	Responsável:
Repetição da licitação	Setor de Licitação e Contratos

RISCO 03	
FASE DE ANÁLISE: Planejamento da contratação e seleção do fornecedor	
RISCO 03: Na coleta de preços, o orçamento não corresponde à realidade	
Probabilidade:	() Baixa (X) Média () Alta
Impacto:	() Baixo () Médio (X) Alto
Dano: Não contratação dos serviços	
Ação Preventiva:	Responsável:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG
CEP: 36.830-000

Orçamento feito diretamente com o responsável pelo imóvel	Setor demandante
Ação de Contingência:	Responsável:
Dar andamento ágil aos procedimentos da Licitação, a fim de evitar defasagem de preços	Setor de Licitação e Contratos

RISCO 04	
FASE DE ANÁLISE: Planejamento da contratação e seleção do fornecedor	
RISCO 04: Não atendimento às especificações do serviço pretendido	
Probabilidade:	(☒)Baixa (☐)Média (☐)Alta
Impacto:	(☐)Baixo (☒)Médio (☐)Alto
Dano: Não contratação dos serviços	
Ação Preventiva:	Responsável:
Indicação de referência completa do objeto	Setor demandante
Ação de Contingência:	Responsável:
Realizar nova licitação	Setor de licitação e contratos

17. DATA DA EMISSÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Espera Feliz, 26 de fevereiro de 2026.

17. RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTEGRANTE REQUISITANTE	INTEGRANTE ADMINISTRATIVO
--------------------------------	----------------------------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG
CEP: 36.830-000

 Luiz Carlos Marineti	 Dayene Ferreira da Silva
-------------------------------	-----------------------------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG
CEP: 36.830-000

TERMO DE REFERÊNCIA

1 – DO OBJETO

Locação de imóvel com fito em atender as necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, visando atender famílias em situação de vulnerabilidade habitacional e risco social, conforme Lei Municipal nº 1553/2025.

2 – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado para o funcionamento da sede do Conselho Tutelar de Espera Feliz/MG, por meio de contratação direta, com fundamento legais mencionados abaixo:

Lei Federal 14.133/2021 – Art. 74, inciso V, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação, dentre outros casos, inclui a locação de imóvel;

Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes; Lei 10.406/2002 – Código Civil.

3 – DA JUSTIFICATIVA

A presente demanda justifica-se pela necessidade premente de garantir o direito à moradia digna a famílias que foram **desabrigadas de suas residências originais em razão de intervenção de interesse público** realizada por este Município.

Considerando que a desocupação ocorreu para viabilizar obras de infraestrutura, e que os beneficiários apresentam **hipossuficiência financeira** (vulnerabilidade social), não possuindo condições de arcar com custos habitacionais próprios no mercado privado, faz-se necessária a intervenção direta do Município.

A concessão do Aluguel Social, mediante a locação dos imóveis descritos neste documento, visa mitigar os impactos sociais da desocupação, assegurando a **proteção social e a dignidade humana** dos assistidos, em estrito cumprimento às diretrizes da Política Municipal Habitacional.

4 – DO CUSTO ESTIMADO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG
CEP: 36.830-000

O valor de contratação é de R\$6.600,00 (seis mil e seiscentos reais), sendo pagos em 12 (doze) parcelas de R\$550,00 (quinhentos e cinquenta reais) cada.

5 – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL.

Durante o estudo, constatou-se que a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, não possui nenhum imóvel de sua propriedade que pudessem atender as necessidades aqui citadas.

6 – DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

A escolha do imóvel destinado à locação pela **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Espera Feliz/MG** fundamenta-se em critérios técnicos, sociais e de interesse público, considerando a necessidade de atendimento imediato às famílias em situação de vulnerabilidade habitacional e risco social no município.

a. Adequação à Finalidade Pública

O imóvel selecionado apresenta características compatíveis com a finalidade pretendida, uma vez que:

- Possui condições estruturais adequadas de habitabilidade, atendendo aos requisitos mínimos de segurança, salubridade e dignidade;
- Dispõe de espaço físico suficiente para acolhimento temporário de famílias, respeitando a composição familiar e garantindo privacidade;
- Encontra-se em bom estado de conservação, reduzindo a necessidade de investimentos públicos imediatos em reformas ou adaptações.

b. Localização Estratégica

A localização do imóvel é fator determinante para sua escolha, pois:

- Está situado em área com fácil acesso a serviços públicos essenciais, como unidades de saúde, escolas, transporte público e equipamentos socioassistenciais;
- Possibilita integração das famílias à rede de proteção social do município;
- Favorece o acompanhamento técnico pelas equipes da assistência social, garantindo maior efetividade no atendimento.

c. Singularidade do Imóvel



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG

CEP: 36.830-000

A singularidade do imóvel decorre da conjugação específica de fatores que o tornam adequado à necessidade pública identificada, destacando-se:

- Disponibilidade imediata para locação, atendendo à urgência das demandas sociais;
- Compatibilidade entre valor locatício e os preços praticados no mercado local, demonstrando economicidade;
- Características físicas e localização que atendem de forma específica às exigências do serviço socioassistencial, não sendo facilmente substituível por outro imóvel nas mesmas condições;
- Atendimento simultâneo aos critérios de acessibilidade, segurança e inserção comunitária.

d. Interesse Público

A locação do imóvel visa assegurar proteção social a famílias em situação de vulnerabilidade habitacional e risco social, prevenindo agravamento das situações de exclusão, violência, negligência e violação de direitos, em conformidade com:

- A Constituição Federal (art. 6º – direitos sociais);
- A Lei Orgânica da Assistência Social – LOAS (Lei nº 8.742/1993);
- A Política Nacional de Assistência Social (PNAS);
- O Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

A medida demonstra-se necessária e adequada para garantir acolhimento provisório, preservação da dignidade humana e fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários.

7 – DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A formalização do processo de contratação direta está prevista no Art. 72, e Art. 74, inciso V, ambos da Lei Federal nº 14.133/2021.

8 – DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na minuta padrão de contrato de locação de imóveis, elaborado pelo setor responsável da Prefeitura Municipal de Espera Feliz.

9 – OBRIGAÇÕES DAS PARTES



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG
CEP: 36.830-000

9.1. DA LOCADORA

- I – entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- V – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

9.2. DA LOCATÁRIA

- I – pagar pontualmente o aluguel;
- II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III – 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;
- IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V – entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;
- VI – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;
- VII – efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, como as despesas relativas ao consumo de água e energia elétrica, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;
- VIII – não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula descrita no contrato.

10 – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos necessários ao custeio da aquisição de que trata esta demanda correrão à conta do Orçamento da Prefeitura Municipal, com as seguintes informações:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ - MG
CEP: 36.830-000

Ficha: 538
Fonte: 1501

11 – DO PAGAMENTO

11.1. O pagamento será efetuado mensalmente pela locatária, através de crédito em conta corrente, ou por meio de cheque, em nome do locador, a contar da data de assinatura do contrato de locação do imóvel.

11.2. A locadora deverá fornecer à locatária recibo discriminado das importâncias pagas mensalmente.

12 – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A fiscalização será exercida no interesse da Administração, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Espera Feliz, 26 de fevereiro de 2026.

Luiz Carlos Marineti
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social