

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

Locação de imóvel localizado na Rua Minas Gerais, nº 30 - Centro, com área total construída de 289,60m², edificado em um terreno de 386,83m², para instalação da sede do Conselho Tutelar nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Quantidade	Unidade	Código	Produto - Complemento	Valor Mensal	Valor Total
1	12	SV	72712	Locação de imóveis	R\$ 2.250,00	R\$ 27.000,00

Será adotado o Sistema de Registro de Preços - SRP?

() Sim

(X) Não

Será admitida a subcontratação?

(X) Não

() Sim

Do agrupamento de itens em lotes

A aquisição/contratação se dará em lotes?

(X) Não

() Sim

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel residencial para suprir a necessidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Habitação no funcionamento do Conselho Tutelar dos Direitos da Criança e do Adolescente no município de Três Pontas - MG. com base no Art. 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

2.2. O imóvel é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos pela Administração pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha) quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Habitação, conforme laudo de avaliação.

2.3. A contratação de imóvel, com capacidade e condições adequadas, se justifica com a necessidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Habitação desenvolver o funcionamento dos serviços de Proteção e Garantia de Direitos. Criado pelo Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), o Conselho Tutelar é um órgão permanente e autônomo que zela pelo cumprimento dos direitos da criança e do adolescente. A missão institucional consiste em representar a sociedade na defesa dos direitos da população infantojuvenil, como o direito à vida, à saúde, à educação, ao lazer, à liberdade, à cultura e à convivência familiar e comunitária. A atuação ocorre em parceria com escolas, organizações sociais e serviços públicos.

3. DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

3.1. O LOCADOR se compromete a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações constantes do laudo de avaliação;

3.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.3. Responder pelos vícios ou defeitos apresentados pelo imóvel em razão do tempo e desgaste natural;

3.1.4. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

3.1.5. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

3.1.6. Arcar com todas as dívidas existentes em relação ao imóvel, objeto da locação;

3.1.7. Efetuar o pagamento da despesa referente ao IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.

3.2. A LOCATÁRIA se compromete a:

3.2.1. Servir-se do imóvel para os fins pactuados no presente contrato e a devolvê-lo ao LOCADOR, limpo e pintado, em condições de uso, com as respectivas chaves, quando finda ou rescindida a locação;

3.2.2. Arcar com os pagamentos das faturas referente a água e energia elétrica (SAAE e CEMIG), pelo tempo que fizer uso do imóvel;

3.2.3. Promover, quando for o caso, com os pequenos reparos que decorrerem do uso pacífico do imóvel, exceto quando tratar-se de problemas estruturais.

4. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

4.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

4.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

4.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

4.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

4.5. A Prefeitura Municipal de Três Pontas, através de representante, exercerá a fiscalização do contrato e registrará todas as ocorrências e as deficiências verificadas em relatório, cuja cópia será encaminhada à locatária, objetivando a imediata correção das irregularidades apontadas.

4.6. As exigências e a atuação da fiscalização pela Prefeitura Municipal de Três Pontas em nada restringe a responsabilidade, única, integral e exclusiva da licitante vencedora, no que concerne à execução do objeto do contrato.

5. DO PAGAMENTO PELO FATO GERADOR

5.1 - Pela locação ora ajustada, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a quantia mensal de R\$ 2.250,00 (dois mil duzentos e cinquenta reais), perfazendo o valor total anual de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais).

5.2 – O pagamento de que trata o item anterior se dará até o 5º (quinto) dia útil, por meio de depósito bancário na conta corrente do LOCADOR, contado a partir da data final do período de adimplemento de cada parcela mensal.

5.3 – Cabe ao LOCADOR arcar com quais impostos, taxas ou encargos relacionados ao contrato de locação, exceto aqueles expressamente atribuídos ao LOCATÁRIO por Lei.

5.4 - Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a CONTRATADA não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, será adotado a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado - FGV), como índice para apuração da compensação financeira, cujo período será entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela.

6. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade **INEXIGIBILIDADE**.

2. Serão exigidos documentos adicionais juntamente com a proposta de preços (para análise da equipe técnica na fase de julgamento da proposta final de preços):

(X) Não

() Sim

Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

1 – Referente à Habilitação Jurídica:

(X) registro comercial, no caso de empresa individual;

(X) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresárias e, no caso sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

(X) inscrição do ato constitutivo em Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova da diretoria em exercício;

2. Referente à Regularidade Fiscal e Trabalhista:

(X) prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

(X) prova de regularidade para com a Fazenda Federal e a Seguridade Social, mediante apresentação de Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil ou pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;

(X) prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, mediante apresentação de certidão emitida pela Caixa Econômica Federal;

(X) prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante mediante apresentação de certidão emitida pela Secretaria competente do Município;

(X) prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante, mediante apresentação de certidão emitida pela Secretaria competente do Estado;

(X) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a justiça do trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou certidão positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das

Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

1. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas correrão a conta das dotações:

Codificação	Código Reduzido/Ficha
02.013.001.0008.0122.2000.2066.33390360000000000000.150000000000	760

2. DO VALOR ESTIMADO

1. O valor total máximo estimado é de **R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais)**

2. Pesquisa de Mercado

☐ Direto com fornecedores

☐ Banco de Preços

☒ Preços praticados pela Administração

3. INDICAÇÃO RESPONSÁVEL NO ÓRGÃO PELOS ENCAMINHAMENTOS DE EVENTUAIS IMPUGNAÇÕES E/OU ESCLARECIMENTOS

Nome: Ezio Carlos de Figueiredo

E-mail: smdsh.compras@trespontas.mg.gov.br

Telefone: (35) 3661-2875

Três Pontas, 10 de março de 2025.

THIAGO VITOR NASCIMENTO
MA SP n.º 4899-4
CHEFE DE DIVISÃO DE PROMOÇÃO SOCIAL