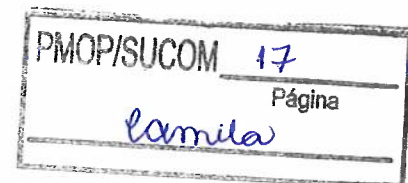




PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

TERMO DE REFERÊNCIA



Demandante: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

1. OBJETO

1.1 Locação de imóvel para sediar as instalações do Conselho Tutelar de Ouro Preto – CTOP, órgão vinculado a esta Secretaria sob a responsabilidade da Diretoria de Proteção Social Especial de Alta Complexidade, conforme normas e requisitos constados no ETP e neste Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA

A demanda em análise refere-se a possível locação de outro imóvel, destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar de Ouro Preto – CTOP órgão vinculado a esta Secretaria sob a responsabilidade da Diretoria de Proteção Social Especial de Alta Complexidade, haja vista, que o imóvel foi posto a venda pelo proprietário, desta feita há necessidade de um espaço apropriado para a execução da política de atendimento dos direitos da criança e do adolescente, no município de Ouro Preto.

Será avaliado portanto um imóvel que garanta a qualidade dos serviços prestados, tendo em vista que o atual como dito está a venda não havendo no momento previsão de compra de imóvel pela Secretaria.

A necessidade da contratação se evidencia em razão de que o imóvel que atualmente o Conselho ocupa está a venda, não havendo alternativa para resolução da questão, senão locação de um novo espaço para atender a demanda administrativa e usuários, contratar um espaço adequado para realização dos atendimentos.

Justifica-se que, além do espaço físico, não há no momento orçamento para compra de um imóvel para operacionalizar a atividade - fim do CTOP.

Destacamos, que a nova locação de um novo imóvel proporcionará a busca por imóvel com recepção que comporte os usuários do órgão, mais salas de atendimento técnico e divididas por profissionais, reduzindo a possibilidade de atendimento em espaço aberto, além de poderem ser adaptadas para realização de pequenos grupos e armazenarem os arquivos; possibilitará ainda mais espaço e área adaptada com acesso adequado; com sala para os agentes administrativos e presidência.

Salienta-se que não medimos esforços para a compra do imóvel, no entanto, o recurso que possuímos não é permitido por Lei para aquisição de imóvel, situação que foi confirmada em reunião no dia 04 de setembro de 2024, com continuação no dia 12 de setembro de 2024, com o Conselho Municipal da Criança e Adolescente – CMDCA, como não temos outra fonte pagadora para esse fim, não nos restando realizar escolhas nesse momento que encontrar um outro imóvel para locação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

A ata da reunião do Conselho não consta no processo, pois a próxima reunião acontece no dia 17 de outubro de 2024, e há urgência na locação deste imóvel devido a expiração do prazo do aluguel da casa onde o Conselho possui sede atualmente.

Para além disso e ante a ausência de imóveis públicos disponíveis, fundamenta-se ainda mais, a necessidade de locação de um imóvel com capacidade física para alocar os oito servidores, bem como os equipamentos e mobiliários, e atender com mais conforto e comodidade o público usuário do CTOP.

É importante registrar que a Secretaria e o CTOP, por meio de seus representantes, desde a situação, buscam por imóveis compatíveis com as necessidades e que possua localização central tendo sido encontrado o imóvel ao qual pretende-se alugar.

Acrescenta-se ainda, que é imprescindível que o imóvel seja bem localizado, pois é unidade que atendia em local acessível.

Nesse sentido, é relevante que esteja localizado próximo a área central, por motivos de logística e economia, já que é de fácil acesso aos pontos de parada de transporte público, de transição de suporte de atendimentos de empresas de fornecimento de energia elétrica e prestadora dos serviços de água e esgoto, Escolas, dentre outras viabilidades necessárias para os trâmites dos serviços administrativos e dos usuários.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

CF/88;

Lei Federal 14.133/2021, em especial o Art. 51 e disposto no inciso V do caput do art. 74;

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

Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências no que couber;

Lei 10.406/2002 e posteriores alterações – Código Civil;

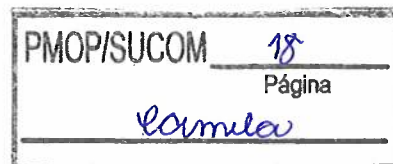
Política Nacional de Assistência Social (PNAS).

Será adotada inexigibilidade uma vez que, conforme o art. 74, inc. V da Lei Federal 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

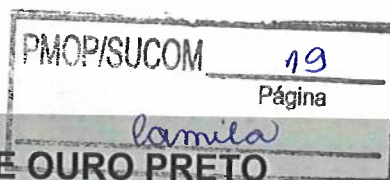
Além disso, em atenção aos requisitos do §5º, do artigo 74, da Lei n. 14.133/21 vislumbra-se que: i) houve a avaliação prévia do bem, seu estado de conservação, Avaliação do imóvel realizada por empresa credenciada pela Prefeitura Municipal de Ouro Preto; ii) Declaração do Departamento de Bens Patrimoniais do município que atestou a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO-CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

O imóvel que melhor se encaixa nas necessidades do CTOP, conforme ETP, Termo de Referência e Laudo de avaliação anexos é o situado na rua Paraná, nº 141, Bairro Centro, CEP 35400-105, Ouro Preto/MG por apresentar as seguintes características:



[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

- 4.1. O imóvel deve contar com acessos para o público em geral e de serviços, bem como fácil acesso dos automóveis que atendem o CTOP;
- 4.2. O imóvel deve se possível próximo de ponto de ônibus para atendimento pela rede transporte público regular;
- 4.3. Imóvel deve atender, demanda de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, saneamento e limpeza urbana;
- 4.4. O imóvel não deve possuir patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas, parte elétrica e outras) e deve estar com as paredes cobertas por revestimentos ou tinta própria;
- 4.5. O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros e cozinha em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso;
- 4.6. O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário;
- 4.7. O imóvel deve atender aos requisitos mínimos previstos na norma de acessibilidade (NBR 9050);
- 4.8. O valor da contratação será aquele obtido através do Laudo de Avaliação e/ou definido em comum acordo com o (a) proprietário (a) do imóvel, desde que o mesmo esteja dentro do intervalo mínimo e máximo estipulado no Laudo de Avaliação.

5. CONTRATAÇÃO

5.1 As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a SMDS representada pelo seu Secretário Municipal de Desenvolvimento Social, doravante denominado CONTRATANTE, e a proponente adjudicatária, doravante denominada CONTRATADO.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA e GARANTIA CONTRATUAL

6.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado conforme art 106 da lei 14.133/21, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes.

6.2 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

6.3 Não se aplica garantia Contratual.

7. PREÇO e REAJUSTE

O preço contratado para a locação está de acordo e coerente com a avaliação prévia realizada e apresentada por laudo técnico da empresa contratada pelo município. O valor para locação corresponde a R\$ 5.070,00 (cinco mil e setenta reais) mensais, totalizando R\$ 60.840,00 (sessenta mil e oitocentos e quarenta reais) durante a vigência de 12 (doze) meses, cujo reajuste de valores será feito ao final de cada 12 (doze) meses, adotando índice inflacionário IGP/M para fins de atualização.

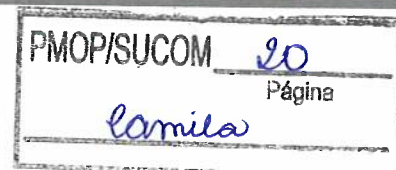
8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta:

02.29.01.08.243.0081.2141 3.3.90.39 FICHA : 598 FR 1.500 Código de Aplicação 0000 -



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO



OPERACIONALIZAÇÃO DO CONSELHO TUTELAR

9. OBRIGAÇÕES DA (O) LOCATÁRIA (O)

9.1 São obrigações da (O) LOCATÁRIA (O):

9.1.2 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

9.1.3 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

9.1.4 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

9.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

9.1.6 Comunicar à (ao) LOCADORA (O) qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

9.1.7 Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e se for o caso por escrito da (o) LOCADORA (O), exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;

9.1.8 Entregar imediatamente à (AO) LOCADORA (O) os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à (AO) LOCATÁRIA (O);

9.1.9 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

9.1.10 Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

9.1.11 Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

9.1.12 Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

9.1.13 Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

10. OBRIGAÇÕES DA (O) LOCADORA (O)

10.1 São obrigações da (O) LOCADORA (O):

10.1.2 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 sua proposta;

10.1.3 Atender o padrão de infraestrutura do Documento de Arrecadação Municipal a ser fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento;

10.1.3 Garantir o uso pacífico do imóvel locado; manter a forma e o destino do imóvel; responder por vícios ou defeitos anteriores à locação; fornecer ao locatário, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega; pagar taxas de administração imobiliária e de intermediações; pagar os impostos, taxas, pagar outras despesas extraordinárias de condomínio, bem como outras disposições previstas no Artigo 22 da Lei 8.245/91.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

PMOP/SUCOM

21
Página

Camila

11. RESCISÃO

11.1 A (O) LOCATÁRIA(O) poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à (ao) LOCADORA (O), sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

11.2 A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

11.3 Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral judicial.

11.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a (o) LOCATÁRIA (O) poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

11.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à (ao) LOCADORA (O) ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

11.6 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

12. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da (o) LOCATÁRIA (O), inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos;

12.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato. Logo, para gerir este contrato fica responsável a Sra. Tayana Aparecida Lopes Gomes, Presidente Conselho Tutelar de Ouro Preto.

12.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

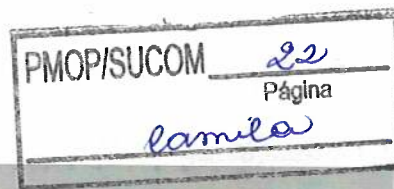
12.4 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

12.5 sobre as irregularidades apontadas. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, pelo gestor do contrato.

12.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela (o) LOCADORA (O).

13. DAS PENALIDADES

13.1 Comete infração administrativa o LOCADOR que cometer quaisquer das condutas previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

- 13.1.1. dar causa à inexecução parcial do contrato;
- 13.1.2. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à (ou) LOCATÁRIA (O), ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 13.1.3. dar causa à inexecução total do contrato;
- 13.1.4. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- 13.1.5. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 13.1.6. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 13.1.7. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- 13.1.8. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;
- 13.1.9. fraudar a dispensa eletrônica ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- 13.1.10. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 13.1.11. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.
- 13.1.12. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame.
- 13.1.12. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, e alterações caso ocorrer.
- 13.2.2. O atraso injustificado no fornecimento do objeto sujeitará o fornecedor à multa de mora, que será aplicada considerando as seguintes proporções:
 - 13.2.1. 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, na entrega de material ou execução de serviços/obras, calculado sobre o valor correspondente à parte inadimplente, até o limite de 9,9% (nove inteiros e nove décimos por cento), que corresponde a até 30 (trinta) dias de atraso;
 - 13.2.2. 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) por dia de atraso que exceder o subitem anterior, na entrega de material ou execução de serviço, calculados desde o trigésimo primeiro dia de atraso, sobre o valor correspondente à parte inadimplente, em caráter excepcional e a critério do órgão contratante, limitado à 20% (vinte por cento) do valor total da avença;
- 13.3 O fornecedor ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:
 - 13.3.1. Advertência, pela falta o subitem 18.1.1, quando não se justificar penalidade mais grave;
 - 13.3.2. Multa Compensatória de: a) de 0,5% (cinco décimos por cento) até 10% (dez por cento) sobre o valor estimado do item prejudicado, nos casos previstos nos subitens 13.1.1, 13.1.4 e 13.1.6; b) de 10% (dez por cento) até 20% (quinze por cento) sobre o valor estimado do item prejudicado, nos casos previstos nos subitens 13.1.3, 13.1.5, 13.1.7; c) de 20% (vinte por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor estimado do item prejudicado;

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

13.3.3. Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 13.1.2 a 13.1.7 deste TR, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

13.3.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 13.1.8 a 13.1.12, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

13.4. A sanção de multa moratória prevista pelo item 13.2 não impede a aplicação da multa compensatória prevista pelo item 13.3.2 deste TR.

13.5. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

13.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela (o) LOCATÁRIA (A) a (O) LOCADORA (O), além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

13.7. A aplicação das sanções previstas neste edital, em hipótese alguma, atenua a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

13.8. Em qualquer caso de aplicação de sanção, será assegurado o direito ao contraditório e ampla defesa da (O) CONTRATADA (O).

13.9. Na aplicação das penalidades previstas neste edital deverão ser observadas todas as normas contidas na Lei Federal nº 14.133/2021

13.10. A penalidade será obrigatoriamente registrada no Diário Oficial de Contas - Tribunal de Contas Minas Gerais (TCE/MG) e no caso de suspensão de licitar, o Licitante deverá ser descredenciado por igual período, sem prejuízo das demais cominações.

14. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

14.1. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

14.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

14.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

14.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

14.3. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

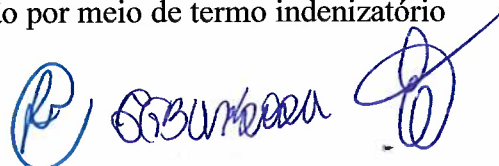
14.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

14.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.3.3. Indenizações e multas.

14.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

15. DAS PRERROGATIVAS





PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

15.1. O (A) LOCADOR (A) reconhece os direitos do (A) LOCATÁRIO (A) relativos ao presente Contrato e à rescisão administrativa de que trata o art. 104 da Lei nº. 14.133/2021, bem como as prerrogativas abaixo elencados:

15.1.1 modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos da (a) LOCATÁRIA (A);

15.1.2 extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados nesta Lei;

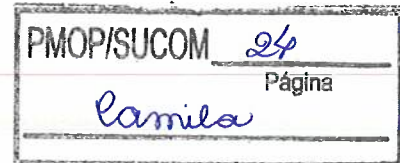
15.1.3 fiscalizar sua execução;

15.1.4 aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

15.1.5 ocupar provisoriamente bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato nas hipóteses de:

15.1.5.1 risco à prestação de serviços essenciais;

15.1.5.2 necessidade de acautelar apuração administrativa de faltas contratuais pelo (O) LOCADOR (A), inclusive após extinção do contrato.



16. DA ALTERAÇÃO, REAJUSTE, REPACTUAÇÃO E REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

16.1. Este instrumento poderá ser alterado na ocorrência dos fatos estipulados no artigo 124, da Lei nº 14.133/21.

16.2. É admissível a alteração subjetiva do contrato proveniente da fusão, cisão ou incorporação do LOCADOR (A) com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica:

16.2.1. Todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original;

16.2.2. Sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato;

16.2.3. Não haja prejuízo à execução do objeto pactuado; e 16.2.4. Haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato;

16.3. O (A) LOCADOR (A) é deve aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários.

16.4 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

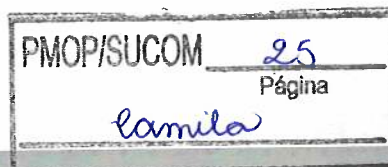
16.5. Do Reajuste

16.5.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado na data da avaliação do imóvel, conforme anexo.

16.5.2 Após o interregno de um ano os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice INPC/IGP-M, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

16.5.3 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

16.5.4 No caso de atraso ou não divulgação dos índices de reajustamento, a (a) LOCATÁRIA (O) pagará o LOCADOR (A) a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo sejam divulgados os índices definitivos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

16.5.5 Nas aferições finais, os índices utilizados para reajuste serão, obrigatoriamente, os definitivos.

16.5.6 Caso os índices estabelecidos para reajustamento venham a ser extintos ou de qualquer forma não possam mais ser utilizados, serão adotados, em substituição, os que vierem a ser determinados pela legislação então em vigor.

16.5.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

16.5.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

16.6. Do Reequilíbrio Econômico-Financeiro:

16.6.1 Com fundamento no disposto pelo art. 124, II, “d” da Lei 14.133/21, o valor do contrato poderá ser alterado para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato.

16.6.2. Os pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro devem ser instruídos com documentos que comprovem a ocorrência de algumas das situações previstas pelo item anterior.

16.6.3. Os pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro devem ser apreciados pela administração, a qual deve emitir laudo técnico ou instrumento equivalente, expedido pelo setor competente, por meio do qual é certificado se o fato ou ato ocorrido repercutiu nos preços pactuados no contrato.

16.6.4. Na análise dos pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro não deve ser avaliada a margem de lucro da empresa, mas sim se o fato superveniente é capaz de trazer impactos financeiros que inviabilizem ou impeçam a execução do contrato pelo preço firmado inicialmente.

16.6.5. O reequilíbrio econômico-financeiro será realizado por aditivo contratual.

16.7. Nos casos de revisão de preços, poderão ser concedidos, caso haja motivo relevante, que importe na variação substancial do custo de execução do serviço junto ao distribuidor, devidamente justificado e demonstrado pelo(A) LOCADOR(A).

16.8. Somente haverá revisão de valor quando o motivo for notório e de amplo conhecimento da sociedade, não se enquadrando nesta hipótese simples mudança de fornecedor ou de distribuidora por parte do (A) LOCADOR(A);

16.9. Os reajustes e reequilíbrio serão promovidos levando-se em conta apenas o saldo não retirado, e não servirão, em hipótese alguma, para ampliação de margem de lucro.

16.10. Os reajustes e reequilíbrio dos preços não ficarão adstritas a aumento, devendo o (A) LOCADOR (A) repassar a (O) LOCATÁRIA (O) as reduções que possivelmente venham ocorrer em seus respectivos percentuais.

16.11 Tais recomposições poderão ser espontaneamente ofertadas pelo (A) LOCADOR(A) ou requeridas pela (A) LOCATÁRIA(A).

17. DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

17.1. O (A) LOCADOR (A) deverá observar para que durante toda a vigência do contrato, seja mantida a compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação, conforme a Lei nº 14.133/21 e alterações.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

18. DAS VEDAÇÕES

18.1. É vedado o (A) LOCADOR (A):

18.1.1. Caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira;

18.1.2. Interromper a execução contratual sob alegação de inadimplemento por parte da LOCATÁRIO, salvo nos casos previstos em lei.

19. DA PUBLICIDADE

19.1. Caberá ao (A) LOCATÁRIO (A) providenciar a publicação do extrato deste Contrato e de seus eventuais aditivos, no Portal Nacional de Contratações, sítio oficial da internet e Diário Oficial de Contas – TCE/MG, observados os prazos previstos no art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

19.2. As despesas resultantes da publicação deste Contrato e de seus eventuais aditivos, correrão por conta do (A) LOCATÁRIO (A).

20. DA PROTEÇÃO DE DADOS

20.1. É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

20.2. Sem prejuízo da aplicação das normas previstas pela Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, as partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações – em especial os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis – repassados em decorrência da execução contratual, em consonância com o disposto na Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual.

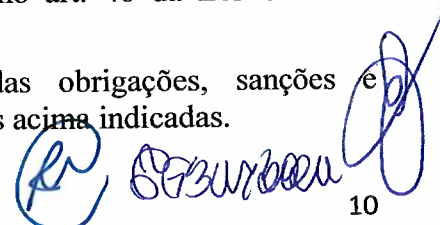
20.2.1. O dever de sigilo e confidencialidade permanecem em vigor mesmo após a extinção do vínculo existente entre o (A) LOCATÁRIO (A) e o (A) LOCADOR (A), e entre esta e seus colaboradores, subcontratados, prestadores de serviço e consultores.

20.3. Em atendimento ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, o (A) LOCATÁRIO(A), para a execução do serviço objeto deste contrato, deterá acesso a dados pessoais dos representantes do LOCADOR (A), tais como número do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial, e cópia do documento de identificação, os quais serão tratados conforme as disposições da Lei nº 13.709/2018.

20.4. O (A) LOCADOR (A) declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo (A) LOCATÁRIO(A).

20.5. O(A) LOCADOR(A) fica obrigada a comunicar ao (A) LOCATÁRIO (A) em até 24 (vinte e quatro) horas qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados.

20.5.1. A comunicação não exime o (A) LOCADOR (A) das obrigações, sanções e responsabilidades que possam incidir em razão das situações violadoras acima indicadas.





PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

20.6. O descumprimento de qualquer das cláusulas acima relacionadas ensejará, sem prejuízo do contraditório e ampla defesa, na aplicação das penalidades cabíveis.

21. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À EXECUÇÃO DO CONTRATO

21.1. A execução do presente contrato e aos casos omissos aplicam-se as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e suas alterações, bem como os Decretos Federais e Municipais que a regulamentam, Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), lei nº 8.078/1990 e demais legislações aplicáveis ao caso.

22. DO FORO

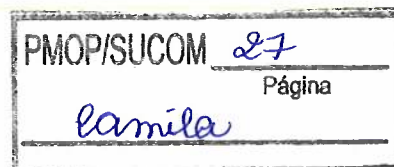
22.1. O Foro da Comarca de Ouro Preto é competente para dirimir questões oriundas deste contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E, por haverem assim pactuado, assinam, este instrumento na presença das testemunhas abaixo.

23. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, VII

Considerando a inexistência de imóveis no município para atender os serviços prestados pelo CTOP, considerando a necessidade de um novo local com localização em área de fácil acesso pelos usuários, de boa logística, localizado próximo a área central, que o imóvel situado na rua Paraná, nº 141, Bairro Centro, CEP 35400-105, Ouro Preto/MG, é o ideal para alocar toda a estrutura de equipamentos, mobiliários e servidores públicos do CTOP, serviço vinculado a essa Secretaria. O imóvel deverá atender todos os requisitos legais necessários à contratação/locação com a Administração e atender as seguintes exigências:

- A Área construída do imóvel no piso inferior é de 156.00m², contendo área para salas, instalações sanitárias, sala para reuniões, arquivos, copa/cozinha; área de espera para atendimento do público externo.
- Estar localizado, preferencialmente, próximo a área central;
- Proximidade, preferencialmente, ao sistema de transporte coletivo;
- Ter o mínimo de acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR 9050/2020;
- Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- Instalações hidrossanitárias em pleno funcionamento de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento ou infiltrações em paredes, telhados e lajes. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- Imóvel deverá estar em perfeitas condições de uso, com habite-se;



Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

(Handwritten signature)

PMOP/SUCOM	28
	Página
Camila	

**PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO**

- Teto, piso e paredes deverão ser revestidos (tintas próprias de paredes e ou revestimento cerâmico e etc), com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
- Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- Deverão os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em
- Perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que ocuparão o imóvel; isso será feito através da Diretoria e Coordenação da SMDS responsável pelo equipamento;
- No mínimo uma Cozinha, equipada com pias, torneiras, tomadas de energia (110V/220V), com espaço suficiente para a colocação de 1 geladeira, de 1 forno de micro-ondas e de mesa para refeição de servidores e prestadores de serviço;
- Que o novo prédio precisa atender os requisitos mínimos necessários para a instalação dos setores, facilitando a operacionalidade entre os setores envolvidos.

Logo, a opção considerada mais adequada é a locação de imóvel com características residenciais com vocação comercial. O valor da contratação mais adequado ao mercado e as necessidades da CTOP, dentro dos valores avaliados estaria em torno de R\$5.070,00/mês.

Salienta-se que esse valor foi estimado com base no Laudo de Avaliação, com área mínima necessária para atender as necessidades do CTOP, calculada com base no quantitativo da equipe.

Salienta-se que, de acordo com a Lei 14133/2021 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;

(Avaliação anexa)

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

(Declaração anexa fornecida e assinada por Everton Roberto Araújo e Wedson Nicanor)

Brandão - Departamento de Bens Patrimoniais do município)

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

(Declaração anexa fornecida Pelo CTOP)

PMOP/SUCOM	29
Página	
Lamila	

24. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

O regime de execução do objeto deste Termo de Referência é o de Empreitada por preço Unitário (mensal).

25. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A fiscalização e a gestão do contrato ficará a cargo de servidores designados pelo órgão Contratante que deveram acompanhar, fiscalizar e verificar a conformidade do objeto desta licitação;

25.1 A Gestão do Contrato ficará a cargo da CTOP.

25.2 Compete ao Gestor do contrato:

25.2.1 Responsabilização pela vigilância e garantia da regularidade e adequação dos serviços;

25.2.2 Ter pleno conhecimento dos termos contratuais que fiscalizará, principalmente de suas cláusulas, assim como das condições constantes do termo de referência, com vistas a identificar as obrigações *in concreto* tanto da (o) contratante quanto da (o) contratada (o).

25.2.3 Conhecer e reunir-se com o preposto, CASO HOVER, da (O) contratada (O) com a finalidade de definir e estabelecer as estratégias da execução do objeto, bem como traçar metas de controle, fiscalização e acompanhamento do contrato.

25.2.4 Disponibilizar toda a infraestrutura necessária, assim como definido no contrato e dentro dos prazos estabelecidos.

25.2.5 Exigir da (o) contratada (o) o fiel cumprimento de todas as condições contratuais assumidas.

25.2.6 Comunicar à Administração a necessidade de alterações do quantitativo do objeto ou modificação da forma de sua execução, em razão do fato superveniente ou de outro qualquer, que possa comprometer a aderência contratual e seu efetivo resultado;

25.2.7 Comunicar por escrito ao DACAD qualquer falta cometida pela (o) contratada (o);

25.2.8 Comunicar formalmente ao DACAD as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após os contatos prévios com a contratada.

25.2.9 Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação de penalidade cabíveis, garantindo a defesa prévia à Contratada;

25.2.10 Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais;

25.2.11 Analisar relatórios e documentos enviados pelo contratado (a);

25.2.12 Recomendar a aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais;

25.2.13 Providenciar o pagamento das faturas emitidas pela contratada, mediante a observância das exigências contratuais e legais;

25.2.14 Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, observando que o valor do contrato não seja ultrapassado;

25.2.15 Manter a observância das cláusulas contratuais.

25.4.16 Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade e encaminhar à Secretaria de Administração a minuta do termo aditivo de renovação contratual com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do termo final;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

25.2.17 Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;

26. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

O aluguel deverá ser pago ao LOCADOR até o vigésimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel. O pagamento será realizado por meio de TED - TRANSFERÊNCIA ELETRÔNICA DISPONÍVEL OU VIA PIX, creditada em CONTA CORRENTE OU POUPANÇA de titularidade do LOCADOR. A conta em que será creditado o valor devido pela locação deverá ser indicada pelo LOCADOR.

27. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL;

O imóvel foi selecionado por atender os critérios constados no item 4.2 do Estudo Técnico Preliminar.

28. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Em conformidade com a avaliação de empresa credenciada pelo município de Ouro Preto, verificou-se que o valor estimado da referida contratação é de R\$ 5.070,00 (Cinco mil e setenta reais) mensais, conforme Laudo de Avaliação.

A desmobilização e mobilização ocorrerá através do próprio CTOP em questão com apoio da SMDS/OP, embora o CTOP possui veículo e pessoal para esse fim.

O imóvel selecionado foi aquele que atendeu a todos os quesitos constados no item 4.2 do ETP.

As necessidades de adaptações para atender o CTOP serão feitas pelo apoio logístico da Secretaria.

Salienta-se que, de acordo com a Lei 14133/2021 Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

Salienta-se que, de acordo com a Lei 14133/2021 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;
(Avaliação anexa)

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
(Declaração anexa fornecida e assinada por Everton Roberto Araújo e Wedson Nicanor Brandão - Departamento de Bens Patrimoniais do município)

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

Em face do exposto, segue o Termo de Referência, que corresponde à locação do imóvel situado na rua Paraná, nº 141, Bairro Centro, CEP 35400-105, Ouro Preto/MG, com área 156,00 m², para alocar toda a estrutura de equipamentos, mobiliários, Conselheiros e terceirizados, órgão vinculado à

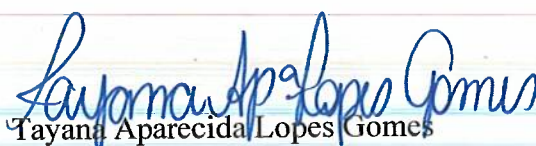
(Assinatura)

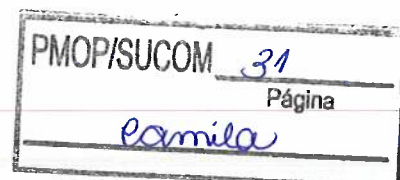


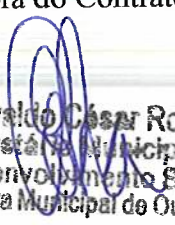
PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

toda a estrutura de equipamentos, mobiliários, Conselheiros e terceirizados, órgão vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social para constar como anexo ao Estudo Técnico Preliminar – ETP.

Ouro Preto, 09 de outubro de 2024.


Tayana Aparecida Lopes Gomes
Gestora do Contrato




Edvaldo César Rocha
Secretário Municipal de
Desenvolvimento Social
Prefeitura Municipal de Ouro Preto

Edvaldo César Rocha
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social