



PREFEITURA DE OURO PRETO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1 Locação de imóvel para sediar as instalações da Controladoria Geral do Município, do Departamento de Atos e Contratos Administrativos – DACAD e da Superintendência de Compras e Licitações, conforme normas e requisitos constados no ETP e neste Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA

A Controladoria Geral do Município, o Departamento de Atos e Contratos Administrativos – DACAD e a Superintendência de Compras e Licitações já se encontram alocadas no presente imóvel que atende plenamente às necessidades dos setores, tanto em relação à sua excelente localização (o imóvel se encontra ao lado da sede da Prefeitura, o que facilita o acesso de outras Secretarias e os trâmites de protocolo de documentos), quanto à infraestrutura oferecida pela construção, que garante o funcionamento de todos os equipamentos utilizados na rotina administrativa, bem como acesso ininterrupto de rede de internet, entre outros.

Destacam-se ainda as boas condições de trabalho que o imóvel proporciona, tratando-se de um prédio muito bem iluminado por luz natural, com espaço físico satisfatório para as demandas dos setores, além de que todas as salas contam com banheiros, ou seja, comodidades que não se encontram reunidas em outros imóveis.

Entretanto, constatou-se que o valor do aluguel estava abaixo do mercado, conforme avaliação imobiliária. Mesmo com os reajustes pelo IPCA, o contrato não poderia ser mantido no patamar atual. Razão pela qual o locador alegou que não tinha interesse de renovar o Contrato que se encontra em vigor.



**OURO
PRETO**

www.ouropreto.mg.gov.br

PREFEITURA DE OURO PRETO

Entendemos razoável o pedido do locador, uma vez que a locação se iniciou em março de 2021, momento em que o Brasil vivenciava uma segunda onda epidêmica do coronavírus, tendo sido a crise econômica no país intensificada. Atualmente, o mercado presencia uma realidade totalmente diversa daquela, sendo que a grande oferta de empregos nas regiões mineradoras tem trazido pessoas das mais diversas localidades, ocasionando o aumento dos aluguéis.

Assim, para alinhar o valor do aluguel com as condições de mercado, um novo contrato será elaborado.

É oportuno destacar que o imóvel atende os itens de: segurança; operacionalidade; habitabilidade; saúde dos funcionários e usuários, trazendo conforto, a funcionalidade e acessibilidade; a sustentabilidade; durabilidade, manutenibilidade, dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

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;

Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;

Lei 12.305/2010 – Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos;

Lei 10.406/2002 – Código Civil;

PREFEITURA DE OURO PRETO

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."

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

O imóvel que melhor se encaixa nas necessidades dos departamentos supra referidos, conforme ETP, Termo de Referência e laudo anexo é o situado na Rua Diogo Vasconcelos 29 - A, Bairro Pilar Ouro Preto, MG, por apresentar as seguintes características:

- O imóvel fica próximo de ponto de ônibus para ser atendido pela rede de transporte público regular, tendo em vista atendimento ao público e aos servidores;
- O imóvel se situa ao lado de grande estacionamento gratuito, também facilitando o deslocamento dos servidores e demais interessados;
- O imóvel atende demanda de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, saneamento e limpeza urbana;
- O imóvel está localizado em área próxima à sede da Prefeitura Municipal de Ouro Preto, o que, em razão da necessidade de tratativas entre os setores, resulta na redução dos custos de deslocamentos de servidores, móveis e documentos;
- O imóvel não possui patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras), ventilado e possui pintura interna em cores claras;
- O imóvel segue as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros do Município;



PREFEITURA DE OURO PRETO

- O imóvel conta, 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;
- O imóvel possui reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário;
- O imóvel está livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção estão de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- Os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estão em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- Possui ponto telefônico, elétrico e de internet;
- Teto, piso e paredes revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras.

5. CONTRATAÇÃO

5.1 As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de Licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado pela Secretaria de Planejamento e Gestão, doravante denominada CONTRATANTE, e a proponente adjudicatária, doravante denominada CONTRATADA.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA



PREFEITURA DE OURO PRETO

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, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.

7. PREÇO

O preço contratado para a locação está de acordo com o praticado no mercado e coerente com a avaliação prévia realizada e apresentada por laudo técnico do Avaliador de Imóveis, respeitada a margem de 5% de negociação entre as partes (tópico 13 do laudo de avaliação). O valor para a locação corresponde a R\$ 8.889,70 (oito mil, oitocentos e oitenta e nove reais e setenta centavos) mensais, totalizando R\$ 106.676,40 (cento e seis mil, seiscentos e setenta e seis reais e quarenta centavos), durante a vigência de 12 (doze) meses, cujo reajuste de valores será feito ao final de cada 12 (doze) meses, adotando-se o índice inflacionário IPCA para fins de atualização.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

02.25.01.04.122.0032.2045.3.3.90.36.00; Fonte de recurso: 1.500.000 Ficha 292, CA 0000;

9. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

9.1 São obrigações da LOCATÁRIA:

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;



PREFEITURA DE OURO PRETO

- 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 LOCADORA 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 interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- 9.1.8 Entregar imediatamente à LOCADORA 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 LOCATÁRIA;
- 9.1.9 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto e IPTU do imóvel;
- 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 LOCADORA

10.1 São obrigações da LOCADORA:

PREFEITURA DE OURO PRETO

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 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, o prêmio de seguro complementar contra fogo que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel; pagar outras despesas extraordinárias de condomínio, bem como outras disposições previstas no Artigo 22 da Lei 8.245/91.

11. RESCISÃO

11.1 A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, 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, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.



PREFEITURA DE OURO PRETO

11.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA 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 LOCATÁRIA, 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, qual sejam:

FISCAL TÉCNICO/ADMINISTRATIVO - AMARO VIANA CARVALHO

- GESTORA - LYGIA DE MELO LEITE

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 locadora será notificada, pelo gestor do contrato.

PREFEITURA DE OURO PRETO

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

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:

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 LOCATÁRIA, 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;

13.1.10. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o



PREFEITURA DE OURO PRETO

conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

13.1.11. 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.

13.2. O fornecedor ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

13.2.1. Advertência, pela falta o subitem 18.1.1, quando não se justificar penalidade mais grave;

13.2.2. 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 edital, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

13.2.3. 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.

13.7. A aplicação das sanções previstas neste termo de referência, 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 CONTRATADA

13.9. Na aplicação das penalidades previstas neste termo de referência deverão ser observadas todas as normas contidas na Lei Federal nº 14.133/2021 11.10. A penalidade será obrigatoriamente registrada no Diário Oficial de Contas - Tribunal de Contas Minas Gerais (TCE) e no caso de suspensão de licitar, o Licitante deverá ser descredenciado por igual período, sem prejuízo das demais cominações.

PREFEITURA DE OURO PRETO

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 nº 14.133, de 2021).

15 DAS PRERROGATIVAS

15.1. O LOCADOR reconhece os direitos do LOCATÁRIO 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 LOCATÁRIA;

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



PREFEITURA DE OURO PRETO

15.1.3 fiscalizar sua execução;

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

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 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 que haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato;

16.3 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.

16.4. Do Reajuste.

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

16.5.2 Após o decurso de um ano os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IPCA, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

16.5.3 No caso de atraso ou não divulgação dos índices de reajustamento, a LOCATÁRIA pagará o LOCADOR a importância calculada pela última variação



PREFEITURA DE OURO PRETO

conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo sejam divulgados os índices definitivos.

16.5.4. 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 LOCADOR.



PREFEITURA DE OURO PRETO

17 DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

17.1. O LOCADOR 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.

18 DAS VEDAÇÕES

18.1. É vedado o LOCADOR:

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 o LOCATÁRIO 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/MT, 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 LOCATÁRIO.

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.

PREFEITURA DE OURO PRETO

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 LOCATÁRIO e o LOCADOR, 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 LOCATÁRIO, para a execução do serviço objeto deste contrato, deterá acesso a dados pessoais dos representantes do LOCADOR, 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 LOCADOR 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 LOCATÁRIO.

20.5. O LOCADOR fica obrigada a comunicar ao LOCATÁRIO 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 LOCADOR das obrigações, sanções e responsabilidades que possam incidir em razão das situações violadoras acima indicadas.

PREFEITURA 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 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1 Se antes de findar o prazo pactuado para a locação do imóvel, o Locatário optar por rescindir o contrato, ou, venha o LOCATÁRIO a inadimplir com as obrigações resultantes deste e que implique na rescisão do presente instrumento, deverá ser oportunizado à Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão, ocupante do imóvel em comento, a formalização de novo contrato de locação, em que estas serão as locatárias, caso seja este o interesse das instituições, passando assim, a deterem os mesmos direitos e deveres do que aquele que as sucederam, gozando dos mesmos prazos, termos, valores e eventuais reajustes previstos no instrumento firmado.

22.1.1 – Na hipótese acima, eventuais parcelas inadimplidas deverão ser exigidas apenas perante ao Município Ouro Preto;

22.2 - O LOCADOR do imóvel caso solicite a rescisão do contrato de locação firmado com o Município sem justo motivo dentro do prazo de vigência do instrumento, responderá judicialmente pelos prejuízos causados à Prefeitura Municipal de Ouro Preto, em virtude das benfeitorias realizadas no imóvel locado pelo Município, considerando que as Instituições são auditadas pelos órgãos de controle e possuem legislação com critérios rigorosos a serem respeitados, devendo estar claro para o



PREFEITURA DE OURO PRETO

Locador a integralidade do Acordo de Cooperação Técnica firmado entre as locatária e o Município de Ouro Preto, aprovado por meio de legislação municipal.

23. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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

Considerando que a Controladoria Geral do Município, o Departamento de Atos e Contratos Administrativos (DACAD) e a Superintendência de Compras e Licitações estão atualmente instalados neste imóvel, que atende integralmente às necessidades dos setores.

A localização privilegiada, ao lado da sede da Prefeitura, facilita o acesso de outras Secretarias e a tramitação de documentos. A infraestrutura do prédio também é adequada, garantindo o funcionamento dos equipamentos administrativos e o acesso contínuo à internet.

Ademais, o imóvel oferece boas condições de trabalho, com iluminação natural abundante e espaço físico suficiente para as demandas dos setores. A presença de banheiros em todas as salas é uma comodidade diferenciada em relação a outros imóveis.

Contudo, uma avaliação imobiliária constatou que o valor do aluguel estava muito abaixo do praticado no mercado. Mesmo com os reajustes pelo IPCA, a manutenção do contrato no valor atual não seria possível. Diante disso, o locador manifestou seu desinteresse na renovação do contrato vigente.

Consideramos razoável o pedido do locador. O contrato de locação teve início em março de 2021, período em que o Brasil enfrentava a segunda onda da epidemia de coronavírus, intensificando a crise econômica. O cenário atual é significativamente



OURO
PRETO

www.ouopreto.mg.gov.br

PREFEITURA DE OURO PRETO

diferente, com o aquecimento do mercado de trabalho nas regiões mineradoras atraindo pessoas de diversas localidades e, conseqüentemente, elevando os valores dos aluguéis.

Logo, a opção considerada mais adequada é a realização de um novo contrato de locação de imóvel, com o valor da contratação mais adequado ao mercado.

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;

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.

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

PREFEITURA DE OURO PRETO

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

25.1 A fiscalização e a gestão do Contrato ficará a cargo da Controladoria Geral do Município.

25.3 Compete ao fiscal do contrato:

25.3.1 Responsabilização pela vigilância e garantia da regularidade e adequação dos serviços; 26.3.2 Ter pleno conhecimento dos termos contratuais que irá fiscalizar, principalmente de suas cláusulas, assim como das condições constantes do termo de referência, com vistas a identificar as obrigações in concreto tanto da contratante quanto da contratada.

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

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

25.3.4 Exigir da contratada o fiel cumprimento de todas as condições contratuais assumidas. 26.3.6 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;

25.3.5 Recusar serviço irregular, não aceitando material diverso daquele que se encontra especificado no termo de referência e respectivo contrato, assim como observar, para o correto recebimento, a hipótese de outro oferecido em proposta e com qualidade superior ao especificado e aceito pela Administração;

25.3.6 Comunicar por escrito qualquer falta cometida pela contratada;



PREFEITURA DE OURO PRETO

25.3.7 Comunicar formalmente ao gestor do contrato as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após os contatos prévios com a contratada.

25.4 Cabe ao Gestor do Contrato:

25.4.1 Consolidar as avaliações recebidas e encaminhar as consolidações e os relatórios à contratada;

25.4.2 Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente;

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

25.4.4 Emitir avaliação da qualidade do serviço;

25.4.5 Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais;

25.4.6 Analisar relatórios e documentos enviados pelos fiscais do contrato;

25.4.7 Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais apontadas pelos fiscais;

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

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

25.4.10 Orientar o fiscal do contrato para a adequada observância das cláusulas contratuais.

25.4.11 Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual, sob sua responsabilidade e providenciar os trâmites de renovação contratual com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do termo final;

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

PREFEITURA DE OURO PRETO

26. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO;

O aluguel deverá ser pago ao LOCADOR, mensalmente, por intermédio da solicitação (pedido parcial) e executado pelo Gestor do contrato e atestado pelo Secretário Municipal da pasta.

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 - DO FORO

28.1. O Foro da Comarca de Ouro Preto é competente para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Ouro Preto, 22 de maio de 2025.


Aline das Graças Eduardo
Secretária Municipal de Planejamento e Gestão


Lygia de Melo Leite
Gestora
Lygia de Melo Leite
Controladora Geral