



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE N. 279 -35910-000 -MG

CNPJ-18 299 453/0001-26 FONE: (31) 3838-1209

TERMO DE REFERÊNCIA

01 – DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1 - O presente Termo de Referência tem como objeto a **Locação de Imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar, em atendimento a Secretaria Municipal de Assistência Social**, nos termos do Documento de Formalização de Demanda-DFD e Estudo Técnico Preliminar-ETP, elaborados pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

1.2 - O objeto desta contratação é caracterizado como especial: aqueles que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não podem ser descritos na forma do inciso XIII do caput, artigo 6º, c/c artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

02 – DA CONTRATAÇÃO

2.1 - O prazo de vigência será de 12 (doze) meses, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado e/ou alterado, através de termos aditivos, mediante acordo entre as partes.

2.2 - O contrato, se necessário, será reajustado mediante iniciativa do Contratado, desde que observados o interregno mínimo de 12 (doze) meses, com data-base vinculada à data do orçamento estimado, tendo como base a variação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGPM da Fundação Getúlio Vargas.

03 – JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A referida aquisição justifica-se na necessidade de oferecer local apropriado para os atendimentos realizados pelos conselheiros tutelares deste município, respeitando dessa forma o princípio da eficácia e eficiência nas ações realizadas. Visa também oferecer aos conselheiros um local mais apropriado e seguro para a prestação do serviço essencial à



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE N. 279 -35910-000 -MG

CNPJ-18 299 453/0001-26 FONE: (31) 3838-1209

população de Santa Maria de Itabira, conforme estabelecido na Lei 8069, de 13 de julho de 1990.

3.2. A Secretaria Municipal de Assistência Social necessita da respectiva locação, tendo em vista que o imóvel o qual o Conselho Tutelar está funcionando não oferece todas as vantagens do qual o imóvel a ser locado, visto que possui garagem para o veículo do órgão, bem como maior número de salas e está situado em local mais acessível a população além de o município não dispor no momento, de imóveis suficientes para funcionar os seus órgãos e não dispor de recursos financeiros para realizar a aquisição ou construção no momento, necessitando efetuar a locação de imóveis para o melhor atendimento à população de Santa Maria de Itabira nas ofertas de serviços públicos.

3.3. O imóvel está situado na Rua Padre José Martins, 166, Centro. Registrado no ofício de registro de imóveis de Itabira/MG número 1.498.

3.4 - Da Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

3.4.1 - Entende-se pelo não parcelamento do objeto, uma vez que se trata de um único item.

3.4.2. Ademais a Lei Federal nº 14.133/2021, prevê em seu artigo 74, inciso V, que é inexigível a licitação nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

04 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO;

4.1 – Vistoria

4.1.1 – Foi realizado laudo de vistoria de imóvel pela Comissão de Avaliação Prévia, nomeada pelo Decreto Municipal 066/2021 e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, datado de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE N. 279 -35910-000 -MG

CNPJ-18 299 453/0001-26 FONE: (31) 3838-1209

05 de agosto 2024, pela Corretora e Avaliadora de Imóveis Senhora Elisabete Pires Valgas – CRECI/MG 24745 – CNAI Nº 1331.

4.2 – Amostra

4.2.1 - Não há necessidade de apresentar amostra para execução do objeto licitado.

4.3 – Subcontratação

4.3.1 - É vedada a subcontratação total ou parcial do objeto contratado, exceto na hipótese de serviço secundário que não integre a essência do objeto, desde que expressamente autorizada pelo Contratante, mantida em qualquer caso a integral responsabilidade do Contratado.

4.4 - Garantia da contratação

4.4.1 - Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

4.5 - Sustentabilidade:

4.5.1 - Não serão exigidos critérios de sustentabilidade na presente contratação.

05 - EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 - A entrega das chaves do referido imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves ao locatário, iniciando-se a partir daí o período locatício.

5.2 - O Objeto contratado deverá estar dentro das legislações aplicáveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE N. 279 -35910-000 -MG

CNPJ-18 299 453/0001-26 FONE: (31) 3838-1209

5.3. A entrega das chaves será na Secretária Municipal de Assistência Social, localizada a Rua Casemiro Andrade, nº 279, Bairro Centro - Santa Maria de Itabira/MG - CEP: 35.910-000.

5.4 - Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel.

5.5 - O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.

5.6 - A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz o interesse público, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

5.7 - Caso qualquer das partes não tenha interesse na prorrogação, deverá enviar comunicação escrita à outra parte, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato ou da data que pretenda realizar a rescisão, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

06 - GESTÃO

6.1 - O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme art. 115 da Lei nº 14.133, de 2021.

6.2 - A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais gestores e fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelos respectivos substitutos, conforme art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE N. 279 -35910-000 -MG

CNPJ-18 299 453/0001-26 FONE: (31) 3838-1209

6.3 - Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contrato, o fiscal do contrato dará ciência ao Contratado, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas, determinando prazo para a correção.

6.4 - O fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados, de acordo com o § 1º, art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

6.4.1 - Caberão ao gestor os controles administrativos/financeiros necessários ao pleno cumprimento do contrato.

6.5 - O fiscal do contrato informará a seus superiores e ao gestor do contrato, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência, conforme § 2º, art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

6.6 - A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade do Contratado por quaisquer irregularidades, inexecuções ou desconformidades havidas na execução do objeto, aí incluídas imperfeições de natureza técnica ou aquelas provenientes de vício redibitório, como tal definido pela lei civil.

6.7 - O Contratante reserva-se ao direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso o mesmo afaste-se das especificações deste termo de referência, do instrumento convocatório e de seus anexos, e da proposta comercial do Contratado.

6.8 - Constatada a ocorrência de descumprimento total ou parcial do contrato, deverão ser observadas as disposições dos art. 155 a 163 da Lei nº 14.133, de 2021, a fim de apurar a responsabilidade do Contratado e eventualmente aplicar sanções.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE N. 279 -35910-000 -MG

CNPJ-18 299 453/0001-26 FONE: (31) 3838-1209

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

7 - DA FISCALIZAÇÃO

7.1 - A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

7.2 - A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação pelo fiscal designado para assegurar o cumprimento do contrato, nos termos do que prevê o artigo 117 da Lei nº 14.133/21.

7.3 - O gestor ou o servidor designado anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

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

7.5 - Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 137, da Lei nº 14.133/21, no que couber.

7.6 - Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

7.7 - A fiscalização do contrato será exercida pelos servidores:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE N. 279 -35910-000 -MG

CNPJ-18 299 453/0001-26 FONE: (31) 3838-1209

➤ **GESTOR DE CONTRATO**

Nome: Márcia Aparecida Lage

Cargo: Secretária Municipal de Assistência Social

E-mail: assistencia.social@santamariadeitabira.mg.gov.br

Matrícula: 211-02

Telefone ([WhatsApp](#)): (31) 3191-3682

➤ **FISCAL DO CONTRATO**

Nome: Ágata Natiele Mendes Teixeira

Cargo: Assistente Administrativo

Matricula: 0002936

E-mail: agatanatiely55@gmail.com

Telefone (WhatsApp): (31) 985836953

08 - PAGAMENTO

8.1 - O LOCATÁRIO obriga-se a pagar, mensalmente ao LOCADOR a importância de R\$ 1.650,00 (hum mil, seiscentos e cinquenta reais) mensal, perfazendo um valor global de R\$ 19.800,00 (dezenove mil e oitocentos reais).

8.2 – O vencimento do aluguel se dará no último dia útil de cada mês, podendo ser pago pelo Município até o 10º (décimo) dia após o vencimento ao LOCADOR, Seguido do aceite pela Gerência de Material, transcorrido o prazo necessário para tramitação na Contabilidade da Prefeitura.

8.3 – O pagamento do objeto contratado, será efetuado ao LOCADOR através da Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento, com a comprovação de regularidade das obrigações fiscais quais sejam: INSS, Estadual e CNDT.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE N. 279 -35910-000 -MG

CNPJ-18 299 453/0001-26 FONE: (31) 3838-1209

8.4 - O pagamento será efetuado na conta do LOCADOR, através de depósito e/ou transferência bancária, qual seja:

- BANCO DO BRASIL
- AGÊNCIA: 2584-4
- CONTA CORRENTE/POUPANÇA Nº 82031-8
- TITULAR: GERALDA PIRES LAGE.

8.5 - Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, o LOCATÁRIO informará o fato ao LOCADOR que emitirá novo documento de cobrança com as informações corretas, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento.

8.6 - Nos casos de eventuais atrasos de pagamento não justificados, provocados exclusivamente pela Administração, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação da seguinte formula:

$$I = (TX/100)$$

$$EM = I \times N \times VP, \text{ onde:}$$

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso.

8.7 - Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito do reajustamento de preços ou correção monetária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE N. 279 -35910-000 -MG

CNPJ-18 299 453/0001-26 FONE: (31) 3838-1209

8.8 - Se o LOCADOR descumprir qualquer termo ou condição a que se obrigar no presente Contrato, por sua exclusiva culpa, poderá o LOCATÁRIO reter o pagamento até que seja sanado o respectivo inadimplemento, não sobrevivendo, portanto, qualquer ônus ao LOCATÁRIO resultante desta situação.

8.9 - O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

09 – DO REAJUSTE

9.1 - Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços Mercado – **IGPM**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

9.2 - Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

9.3 - Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

9.4 - O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

10 – DAS OBRIGAÇÕES



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE N. 279 -35910-000 -MG

CNPJ-18 299 453/0001-26 FONE: (31) 3838-1209

10.1 - Constituem-se obrigações e responsabilidades do LOCADOR:

10.1.1 - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste Contrato, bem como no termo de vistoria, constante dos autos do Processo;

10.1.2 - Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do imóvel, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do LOCATÁRIO;

10.1.3 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

10.1.4 - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

10.1.5 - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

10.1.6 - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

10.1.7 - Entregar o objeto da presente contratação dentro do prazo constante neste Contrato;

10.1.8 - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação durante a contratação e qualificação exigidas no Processo, bem como as condições para contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

10.1.9 - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE N. 279 -35910-000 -MG

CNPJ-18 299 453/0001-26 FONE: (31) 3838-1209

10.1.10 - Pagar as despesas extraordinárias do imóvel, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como, por exemplo:

- a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;

10.1.11 - Satisfazer, rigorosamente, o objeto desta contratação, em conformidade com todas as condições e os prazos estabelecidos neste Contrato.

10.1.12 - Informar ao Fiscal do Contrato, ou ao seu substituto eventual, quando for o caso, a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando os esclarecimentos necessários;

10.1.13 - Arcar com as despesas decorrentes da não observância das condições constantes deste Contrato;

10.1.14 - Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas obrigações;

10.1.15 – Declarar que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

10.1.16 – Responder pelos vícios anteriores à locação;

10.1.17 – Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

10.2 - Constituem-se obrigações e responsabilidades do LOCATÁRIO:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE N. 279 -35910-000 -MG

CNPJ-18 299 453/0001-26 FONE: (31) 3838-1209

10.2.1 - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo e na forma estipulado (s) neste Contrato;

10.2.2 - Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e condomínio, se houver;

10.2.3 - 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;

10.2.4 - 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;

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

10.2.6 - Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.2.7 - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias;

10.2.8 - Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

10.2.9 - Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE N. 279 -35910-000 -MG

CNPJ-18 299 453/0001-26 FONE: (31) 3838-1209

10.2.10 - Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

10.2.11 - Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto deste Contrato;

10.2.12 - Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal.

10.2.13 - Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

10.2.14 - Pagar as despesas ordinárias entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

- a) O pagamento de taxas de Consumo de água e esgoto água, luz, telefone, que venha a consumir a partir da data da efetivação deste Contrato, despesas decorrentes de lei e respectivas majorações, limpeza e conservação.
- b) Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

10.2.15 - Acompanhar a execução do Contrato, nos termos do inciso III do artigo 104 da Lei nº 14.133/2021, através do gestor do Contrato, que exercerá ampla e irrestrita fiscalização do objeto, a qualquer hora, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, inclusive quanto às obrigações do LOCADOR constantes do presente Contrato;

10.2.16 - Efetuar a juntada aos autos do processo, das irregularidades observadas durante a execução da relação contratual.

11 - DA NORMA DE REGULAMENTAÇÃO DO ÓRGÃO COMPETENTE



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE N. 279 -35910-000 -MG

CNPJ-18 299 453/0001-26 FONE: (31) 3838-1209

11.1 - O Objeto contratado deverá estar dentro das normas e padrões, exigidos pelo órgão competente ao objeto contratado.

12 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

12.1 - O custo estimado total da contratação é de R\$ 19.800,00 (Dezenove mil e oitocentos reais), conforme tabela abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR GLOBAL
1	Locação de Imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar, em atendimento a Secretaria Municipal de Assistência Social.	Mensal	12	R\$ 1.650,00	R\$ 19.800,00
Valor Global					R\$ 19.800,00

13 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1 – As despesas decorrentes deste Contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária, do orçamento vigente do município:

02.14 – Secretaria Municipal de Assistência Social

02.14.012 – Fundo Municipal de Criança e Adolescente

0824300142.033 – Manutenção do Conselho Tutelar

3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

14 - UNIDADE E SERVIDOR RESPONSÁVEL PARA ESCLARECIMENTOS

14.1 - Secretaria Municipal de Assistência Social – Márcia Aparecida Lage.