



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, nº 228 – Bairro Centro – Arcos – MG – CEP 35588-000

CNPJ: 18.306.662/0001-50 - Telefone: (37) 3359-7900

TERMO DE REFERENCIA

Da: Secretaria Municipal de Planejamento.

Para: Departamento de Licitação

1. OBJETO

2. O presente Termo de Referência tem como objetivo Locação do imóvel (galpão) localizado na Avenida Marginal I, nº 481, Bairro Industrial II, destinado a instalar o Almoxarifado municipal para atendimento a todas as secretarias que compõe a esfera municipal.

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

O processo de Inexigibilidade para contratação de aluguel de imóvel localizado na Av. Marginal I, nº 481, Bairro Industrial II, Arcos MG, para instalação do Almoxarifado municipal, no qual, pretende-se a centralização do armazenamento de materiais aplicados nas diversas secretarias da administração em um único espaço, se justifica por se tratar de um imóvel com características específicas conforme:

Estar localizado em área não central e de fácil acesso para caminhões, uma vez que a região central apresenta dificuldade de estacionamentos e manobras de grandes veículos (caminhões);

Conter área suficiente para instalação de todos os serviços necessários como, recebimento, conferência, armazenamento, estocagem, controle e expedição de materiais aplicados nas diversas secretarias da administração municipal;

Estar em condições de instalação do almoxarifado centralizado sem a necessidade de grandes investimentos e alterações de estrutura para adequação ao propósito.

3.1.FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Visto que a Administração não possui outro imóvel próprio que atenda às necessidades requeridas. A busca do imóvel se fundamentada na Lei 14.133/2021, segundo art 74 inciso V na modalidade inexigibilidade que dispõe sobre a dispensa de licitação na locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração.

Visando subsidiar a tomada de decisão na escolha do novo imóvel a ser locado, foi elaborado um levantamento de galpões sob propriedade da Administração . Por meio deste estudo vislumbra-se, ainda, a necessidade de instalação de rede estruturada, com boa localização incompatível com a estrutura física dos prédios atuais.

A viabilidade financeira satisfatória ficou demonstrada através de avaliação imobiliária independente. Além de se pretender a redução de gastos, uma vez que será centralizado em um único imóvel os materiais que atualmente estão armazenados em 3 imóveis locados como almoxarifados da saúde, da educação e central



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, nº 228 – Bairro Centro – Arcos – MG – CEP 35588-000

CNPJ: 18.306.662/0001-50 - Telefone: (37) 3359-7900

E que, após varias buscas e pesquisas, o imóvel apresentou-se como o único em condições, características e localização apropriadas.

4. DESCRIÇÃO DO OBJETO

O imóvel objeto da presente locação será NÃO RESIDENCIAL e para este fim exclusivamente deverá ser utilizado sendo o imóvel (galpão) localizado na Avenida Marginal I, nº 481, Bairro Industrial II, Arcos-MG.

5. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- 5.1.** Disponibilizar o imóvel a partir da assinatura do contrato e publicação do extrato do mesmo no Diário Oficial;
- 5.2.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas hidráulico e a rede elétrica;
- 5.3.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 5.4.** Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do PRÉDIO, como, por exemplo:
 - 5.4.1.** obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - 5.4.2.** pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - 5.4.3.** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 5.5.** Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo Locatário ou seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;
- 5.6.** Somente após a aquiescência do Locatário, o Locador poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, a manter o prazo contratual.
- 5.7.** Cumprir os prazos de entrega determinados neste Termo de Referência.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- 6.1.** O Locatário se obriga a destinar o imóvel, objeto do futuro contrato, exclusivamente ao funcionamento das atividades da Rodoviária, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do Locador;
- 6.2.** Efetuar anualmente o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;
- 6.3.** Proceder ao reparo e manutenção quando necessários em todos os equipamentos da rede elétrica, cabeamento estruturado e rede de dados e voz;
- 6.4.** Arcar com as despesas relativas ao fornecimento de água tratada e a coleta e afastamento de esgoto, bem como de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública;
- 6.5.** Efetuar os pagamentos nas datas e prazos estipulados em contrato;
- 6.6.** Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante do
- 6.7.** Locador, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;
- 6.8.** Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por meio do Gestor do Contrato, exigindo seu fiel e total
- 6.9.** cumprimento;



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, nº 228 – Bairro Centro – Arcos – MG – CEP 35588-000
CNPJ: 18.306.662/0001-50 - Telefone: (37) 3359-7900

- 6.10.** Notificar, formal e tempestivamente, o Locador sobre irregularidades observadas.
- 6.11.** Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

7. DO VALOR

O valor mensal da locação é de R\$ 6.8000,00 (seis mil e oitocentos reais) mensais que será pago pelo Locatário, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, por meio de depósito ou Ordem de Pagamento, a ser efetuado em nome dos Proprietários do Imóvel, cabendo a cada um deles a terça parte do valor mensal, que suportarão todas as despesas bancárias incidentes sobre os mesmos.

As despesas de energia elétrica, água/esgoto, condomínio, e IPTU, após a assinatura do contrato são de responsabilidade do Locatário e serão assumidas após o recebimento do imóvel.

8. PAGAMENTO

- 8.1.** O CONTRATANTE realizará o pagamento no prazo de 30 (trinta) dias, contado da prestação do serviço e da apresentação do documento fiscal correspondente, acompanhado da respectiva ordem de execução de serviço.
- 8.2.** Não será efetuado qualquer pagamento à contratada, em caso de descumprimento das condições de habilitação e qualificação exigidas.
- 8.3.** Os pagamentos encontram-se ainda condicionados à apresentação das seguintes comprovações: Documentação relativa à regularidade para com a Seguridade Social (INSS), Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), Trabalhista e Fazendas Federal, Estadual e Municipal e Certidão Negativa do Contribuinte Municipal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Fica facultada às partes, a rescisão do contrato decorrente da locação a qualquer tempo, mediante pré-aviso dessa intenção, com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência;

Na situação de força maior ou caso fortuito que impeça o uso do imóvel para o fim que estiver destinado, considerar-se-ão resolvidas as obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se o Locatário, de comum acordo com o Locador aguardar o restabelecimento das condições de uso regular do imóvel;

A gestão e o acompanhamento do contrato ficarão a cargo do setor competente a ser indicado pela Contratante;

A contratação correlata a este objeto visa garantir a disponibilidade de edifício com as características determinadas neste Termo de Referência, inclusive infra-estrutura de iluminação, hidráulica, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, redes lógica e de dados em cabeamento estruturado e rede elétrica estabilizada, sem que estas características impliquem em ônus para o Administração, de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública.



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, nº 228 – Bairro Centro – Arcos – MG – CEP 35588-000

CNPJ: 18.306.662/0001-50 - Telefone: (37) 3359-7900

Servirá de fundamento à formalização do contrato de locação, a Lei nº 8.245/91, e, no que couber, da Lei nº 14.133/21.

Concordância com o Termo de Referência

Arcos, 17/10/2023

Secretário Municipal de Planejamento