



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 REFERÊNCIA Nº 113.2024 **MUNICÍPIO DE ARCOS/MG**

1. OBJETO

O presente termo O presente instrumento tem como objeto: locação de imóvel na Rua 25 de dezembro, 755, centro, para atender às seguintes finalidades:

A) Sedar, em razão de Acordo de cooperação, Unidade Avançada de Atendimento (UAA) do Tribunal Regional Federal da 6ª Região, e,

B) Sedar, também em razão de Acordo de Cooperação, escola do sistema SEST/SENAT, de acordo com termo de referência e lei 14.133/2021, segundo art 74 inciso V.

2. JUSTIFICATIVA PARA A LOCAÇÃO

Conforme justificativa pagina xxxx

3. DA MODALIDADE E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

O presente Processo Licitatório será realizado na modalidade inexigibilidade, pois se mostra o mais pertinente ao certame.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

5. DESCRIÇÃO DO OBJETO

ITEM	QTD	DESCRIÇÃO DO PRODUTO	UND. MEDIDA	VALOR MÁXIMO	VALOR TOT.AL
1	36 meses	locação de imóvel na Rua 25 de dezembro, 755, centro, para atender às seguintes finalidades: C) Sedar, em razão de Acordo de cooperação, Unidade Avançada de Atendimento (UAA) do Tribunal Regional Federal da 6ª Região, e, D) Sedar, também em razão de Acordo de Cooperação, escola do sistema SEST/SENAT, de acordo com termo de referência e lei 14.133/2021, segundo art 74 inciso V.	MENSAL	R\$ 8.500,00	R\$306.000,00



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. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

6.1. CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

- 6.1.1.** Padrão construtivo adequado à utilização prevista;
- 6.1.2.** Situação edilícia regular perante a Prefeitura;
- 6.1.3.** Edificação que apresente ou seja passível de apresentar, mediante reforma viável sob os aspectos legais, técnicos e econômicos, soluções que garantam a funcionalidade, salubridade, acessibilidade, sustentabilidade, facilidade de manutenção e segurança das instalações e do patrimônio;
- 6.1.4.** O imóvel deverá ser livre, desembaraçado e todo e qualquer ônus e concluído.

6.2. CONDIÇÕES DE EDIFICAÇÃO:

- 6.2.1.** Imóvel, sendo um cômodo Comercial medindo 276,87 m², na rua 25 de dezembro, 755, centro, Arcos/MG.
- 6.2.2.** O fornecimento de energia elétrica, individualizado, deverá ser correspondente a área ofertada;

6.3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

- 6.3.1.** O imóvel a ser contratado esta situado na rua 25 de dezembro, 755, centro, Arcos/MG.
- 6.3.2.** A localização do imóvel é mais próxima da Prefeitura Municipal de Arcos, cerca 300 metros da Rua R. Getúlio Vargas, 228 - Centro, Arcos - MG, 35588-000
- 6.3.3.** Área de acesso fácil e seguro para os usuários, servida por transporte público nas proximidades;
- 6.3.4.** Área servida por infraestrutura urbana (água, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, telefone, guias e sarjetas, pavimentação e drenagem de águas pluviais), bem como por serviço de coleta de lixo;
- 6.3.5.** Área não é alagadiça e/ou sujeita a enchentes;
- 6.3.6. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:**

- Rosalvo Araujo Cunha, CPF:397.237.476-34
- Ana Maria Araujo Cunha, CPF: 447.599.756-91 representada por seu procurador Gustavo Araujo Cunha, CPF: 465.538.786-68
- Silvio Araujo Cunha, CPF: 439.181.746-20
- Gustavo Araujo Cunha, CPF: 465.538.786-68
- Sara Araujo Cunha, CPF:706.456.806-30
- Selmo Araujo Cunha , CPF:590.616.426-04
- Alice Araujo Cunha , CPF:648.451.416-04
- Jucy Araujo Cunha , CPF:872.988.486-15
- Stella Araujo Cunha Miguel, CPF: 008.348.396-95 representada por seu procurador Gustavo Araujo Cunha, CPF: 465.538.786-68

7. DOCUMENTAÇÃO PARA HABILITAÇÃO

PESSOA FISICA



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

- Cédula de identidade com CPF;
- Certidão de casamento recente, com no máximo 90 dias de emissão, se casado;
- Certidão de nascimento recente, com no máximo 90 dias de emissão; se solteiro

REGULARIDADE FISCAL – RELATIVO AO CPF DO TITULAR DONO DO IMÓVEL

- Prova de regularidade para com a Fazenda Nacional, Estadual e Municipal, ou o Distrito Federal, compreendendo os seguintes documentos:
- Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, ou Certidão Conjunta Positiva com efeito negativo, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e Procuradoria - Geral da Fazenda Nacional (PGFN), da sede da licitante;
- Certidão Negativa de Tributos Estaduais ou Certidão Positiva com efeito negativo, expedida pela Fazenda Estadual, da sede da licitante ou Certidão de Não Contribuinte;
- Certidão Negativa de Tributos Municipais ou Certidão Positiva com efeito negativo, expedida pela Fazenda Municipal, da sede da licitante, ou Certidão de Não Contribuinte;

REGULARIDADE TRABALHISTA RELATIVO AO CPF DO TITULAR DONO DO IMÓVEL

- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas ou Certidão Positiva de Débitos com efeito negativo, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho (TST).

PESSOA JURIDICA

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Além das obrigações resultantes da aplicação da Lei nº 14.133/21 e demais normas pertinentes, são obrigações do Locador:

- 8.1.** Disponibilizar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus;
- 8.2.** Disponibilizar o imóvel em estrita observância às especificações contidas no Edital e de sua proposta;
- 8.3.** Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes do imóvel;
- 8.4.** Responsabilizar-se pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.5.** Cumprir todos os itens e obrigações previstas em edital, independente de
- 8.6.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 8.7.** Disponibilizar o imóvel dentro do prazo constante em sua proposta;
- 8.8.** Pagar todos os impostos, especialmente Imposto Territorial Urbano – IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel até durante toda a vigência do Contrato;
- 8.9.** Manter, durante o contrato, todas as condições de habilitação e qualificações exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de



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

aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

- 8.10. Obriga-se, também, a substituir, sem custos adicionais e no prazo de 20 (vinte) dias, qualquer item defeituoso, deteriorado por ocasião da entrega do imóvel.
- 8.11. 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;
- 8.12. Somente após a aquiescência do Locatário, o Locador poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, a manter o prazo contratual.
- 8.13. **Receber o imóvel ao final do contrato com as alterações realizadas pelo locatário, desde que previamente e expressamente autorizadas pelos locadores, sem a necessidade de o locatário (Município) reverter o imóvel à sua condição original.**

9. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- 9.1. Além das obrigações resultantes da aplicação da Lei nº 14.133/21 e demais normas pertinentes, são obrigações da Prefeitura de Arcos:
- 9.2. Efetuar o pagamento conforme este Termo de Referência;
- 9.3. Dar ao Proponente as condições necessárias à regular execução do Contrato;
- 9.4. Realizar vistoria no imóvel escolhido para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, de acordo com o Memorial Descritivo, fazendo constar do Termo de Vistoria a aprovação ou reprovação do imóvel e aos eventuais defeitos existentes;
- 9.5. Comunicar ao Proponente qualquer dano ou defeito cuja reparação à esta incumba;
- 9.6. Responsabilizar pela avaliação do imóvel escolhido, a fim de certificar que o valor do mesmo está de acordo com o praticado no mercado;
- 9.7. Entregar ao Proponente 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 àquele imóvel.
- 9.8. Efetuar o pagamento das contas de energia elétrica, esgoto, água, telefonia e internet: O locatário será responsável por arcar com o pagamento das contas de energia elétrica, esgoto, água, telefonia e internet relacionadas ao imóvel locado durante a vigência do contrato, conforme estabelecido na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91).
- 9.9. Responsabilizar-se **por toda a alteração física** feita no imóvel, para adaptação conforme Acordo de cooperação, Unidade Avançada de Atendimento (UAA) do Tribunal Regional Federal da 6ª Região e Acordo de Cooperação, escola do sistema SEST/SENAT, **com autorização dos locadores;**

10. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL:

10.1. PRAZO DE DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 10.1.1. O LOCADOR se compromete a disponibilizar o imóvel no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos após o recebimento da ordem de



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

serviço, podendo este prazo ser prorrogado por justificativa justa e motivada por igual período.

11. PAGAMENTO

- 11.1.** O valor mensal da locação é de até R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos 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.
- 11.2.** As despesas de energia elétrica, água/esgoto, condomínio, após a assinatura do contrato são de responsabilidade do Locatário e serão assumidas após o recebimento do imóvel.
- 11.3.** O pagamento será realizado mensalmente 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.
- 11.4.** Não será efetuado qualquer pagamento à contratada, em caso de descumprimento das condições de habilitação e qualificação exigidas.
- 11.5.** 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.

12. COMISSÃO E FISCALIZAÇÃO ESPECIAL DE IMÓVEL

- 12.1.** Será composta pelos seguintes servidores nomeados por portaria:

Responsável:	Contato:	MASP
Ricardo Batista de Carvalho	rcarvalho@arcos.mg.gov.br	

Concordância com o Termo de Referência

Arcos, 23 de junho de 2025.

Secretário Municipal de Governo