



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA AZUL

Estado de Minas Gerais
CNPJ 18.414.565/0001-80
Setor de Compras, Licitações e Contratos

TERMO DE REFERENCIA

1. OBJETO:

1.1 LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA OUVIDORIA MUNICIPAL DE SAUDE NESTA MUNICIPALIDADE

2. JUSTIFICATIVA:

A Secretária Municipal de Saúde, justifica a necessidade da locação do supracitado imóvel para **INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA OUVIDORIA MUNICIPAL DE SAUDE NESTA MUNICIPALIDADE**, pelas considerações a seguir:

Considerando, que há extrema necessidade de um imóvel para atendimento da ouvidoria municipal de saúde

Considerando, que não há no acervo patrimonial de bens imóveis da Administração Pública Municipal, naquela localidade, imóvel disponível para atender às necessidades da ouvidoria municipal de saúde

Considerando, que o imóvel a ser locado é ideal para a atividade a que se destina, qual seja, para atender às necessidades Ouvidoria Municipal da Saude que atenderá a população.

Considerando que o imóvel, devido suas características de projeto, com comodidades de médias áreas, boa estruturação e espaço físico, atende as necessidades deste município;

Considerando, que o imóvel se encontra em excelente localização, que é bem servido pelos melhoramentos públicos básicos, tais como água, energia, além de telefone, serviços postal e coleta de lixo;

Considerando, que o imóvel se apresenta em bom estado de conservação, boa localização e cômoda adequação para o fim a que se destina e, além disso, que o valor do aluguel se encontra em conformidade com o preço praticado no mercado imobiliário, conforme Laudo de Avaliação expedido pela Comissão específica;

Considerando, ainda, que há crédito orçamentário suficiente para atender à despesa global do contrato;

Portanto, entendemos plenamente justificada a referida contratação para locação do imóvel para instalação e funcionamento da Ouvidoria Municipal de Saúde nesta municipalidade.

3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

3.1 A locação do presente objeto encontra-se amparada pelo planejamento das contratações do município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA AZUL

Estado de Minas Gerais
CNPJ 18.414.565/0001-80
Setor de Compras, Licitações e Contratos

4. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

4.1 O valor total estimado para esta locação é de **R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais)**, com base no valor de proposta da proprietária e membros designados para avaliar os preços da locação, através Portaria 001/2025, a quem compete, avaliação dos valores no âmbito do Município de Pedra Azul/MG.

5. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANT TOTAL	VALOR ESTIMADO	
				VLR MENSAL	VLR TOTAL
1	Locação de imóvel por um período de 12 meses, para instalação e funcionamento da Ouvidoria Municipal de Saúde	MENSAL	12	R\$ 900,00	R\$ 10.800,00

5.1 Locação de imóvel para instalação e funcionamento do **OUIDORIA MUNICIPAL DE SAUDE**, localizado na rua Taiobeiras nº 57, - Centro – Pedra Azul – MG – CEP: 39.970-000, por um período de 12 meses, ou seja, 1 (um) ano

6- ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

6.1 Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na Minuta do Contrato de Locação anexada aos autos.

7. DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE:

7.1 Aplica-se ao presente processo os criterios de sustentabilidade nas contratações de bens e serviços da Prefeitura Municipal de Pedra Azul/MG.

7.2 As boas práticas de sustentabilidade deverão ser adotadas pelo locatário na utilização do imóvel locado, baseadas na otimização e economia de recurso e na redução da poluição ambiental. tais coino: racionalização do consumo de energia elétrica, água, dentre outras ações sustentáveis.

8. DOS DEMAIS REQUISITOS

8.1 Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

9. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

9.1 De acordo com a legislação, deverá ser realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, onde será sugerido valor mensal a ser pago.

10. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA AZUL

Estado de Minas Gerais
CNPJ 18.414.565/0001-80
Setor de Compras, Licitações e Contratos

11. DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

11.1 O aluguel mensal deve ser pago até o vigésimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelo LOCADOR e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

11.2 O contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGP-M, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

12. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

12.1 — Cumprir todas as exigências constantes no termo de referência e seus anexos;

12.2 — Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização e o acompanhamento dos fiscais do contratante;

12.3 — Cumprir as exigências das autoridades públicas;

12.4 — Pagar impostos, taxas e multas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel;

12.5 — Fornecer mensalmente recibo do valor pago pelo locatário referente ao aluguel do imóvel;

12.6 — Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

12.7 — Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas;

12.8 — Aprovar qualquer alteração física no imóvel que o locatário pretenda realizar.

13. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

13.1 Efetuar o pagamento relativo ao aluguel no prazo e forma estabelecidos neste termo de referência;

13.2 — Efetuar os pagamentos relativos às despesas de telefone, energia elétrica, água e esgoto até os respectivos vencimentos;

13.3 — Levar ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele seja incumbida, bem como eventuais perturbações de terceiros;

13.4 — Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel provocados por seus agentes;

13.5 — Cientificar o locador de cobranças de tributos, de qualquer intimação, multa ou exigências de autoridades públicas, ainda que dirigida a ele, locatário.

13.6 — Restituir o imóvel ao término do prazo de locação no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

13.7 — Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo locador;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA AZUL

Estado de Minas Gerais
CNPJ 18.414.565/0001-80
Setor de Compras, Licitações e Contratos

13.8 — Comunicar previamente ao locador qualquer alteração física que pretenda realizar no imóvel.

14. DAS SANÇÕES

14.1 - Ocorrendo alguma das hipóteses elencadas no art. 155 da Lei 14.333/2021, fica o contratado infrator sujeito à aplicação das seguintes sanções:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Impedimento de licitar e contratar;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

14.2 - Para a aplicação das sanções, serão observadas as normas contidas nos artigos 156 a 163 da Lei 14.133/2021, assegurado ao contratado infrator o direito ao contraditório e a ampla defesa.

14.3 - Nas hipóteses de cometimento de qualquer infração administrativa, poderão ser aplicadas ao locador, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal as seguintes sanções:

- a) Advertência, pelo cometimento da infração tipificada no art. 155, I da Lei nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) Multa de 5 % (cinco por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, I e II da Lei 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato);
- c) Multa de 10 % (dez por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, III da Lei 14.133/2021 (inexecução total do contrato);
- d) 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 de infração tipificada nos incisos II, III, V e VI, do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- e) 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 de infração tipificada nos incisos VIII, IX, X e XII da Lei 14.133/2021 bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave.

14. JUSTIFICATIVA DA AUSÊNCIA DE ETP

14.1. Considerando a baixa complexidade do objeto da contratação; considerando que é facultada na hipótese do inciso I, art. 72, da Lei 14.133/2021, não foi elaborado o ETP.

15. JUSTIFICATIVA DA AUSÊNCIA DE ANÁLISE DE RISCO

15.1 Justificativa da ausência de Análise de Risco Com base no aspecto discricionário conferido à Administração pelo inc. II, art. 72, da Lei 14.133/2021, entende-se que pela menor



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA AZUL

Estado de Minas Gerais
CNPJ 18.414.565/0001-80
Setor de Compras, Licitações e Contratos

complexidade do objeto não se faz necessária a análise de risco.

16. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

14.1. Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de (12) doze meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo.

14.2 A gestão do contrato ficará a cargo da Secretaria Municipal de Saúde

MARIA APARECIDA DE ALMEIDA
Secretaria Municipal de Saúde