



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1 – OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO CENTRO REFERENCIA E ASSISTNCIA SOCIAL SÃO JOÃO – CRAS – NO MUNICIPIO DE POUSO ALEGRE/ MG.

**1.1. Especificações do Objeto:** Locação de imóvel, com localização na Rua Ouro Fino, 62 – Jardim Amazonas – Pouso Alegre/MG, o imóvel possui uma área de 395,20m<sup>2</sup>, distribuída em espaços bem definidos que incluem uma ampla área de atendimento ao público, espaço específico para o atendimento compatível com os serviços ofertados pelo CRAS tais como oficinas e orientações, cozinha ampla, sanitário para funcionários e usuários e área externa.

### 2 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A Prefeitura de Pouso Alegre busca sempre o bem estar dos munícipes e dos servidores, e o conforto e boas condições do local de trabalho é essencial para que se atinjam esses objetivos, desta forma, a locação de um novo prédio que atenda as necessidades se faz necessário.

A escolha da solução mais vantajosa para a Administração foi à locação de imóvel, sendo o imóvel escolhido localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade, além disso, a estimativa de valores mostrou preço vantajoso para a Administração Pública.

### 3 – DO PRAZO

**3.1.** O locador deverá assinar o Contrato dentro do prazo de 05 (cinco) dias consecutivos, a partir do comunicado expedido pelo Município de Pouso Alegre.



**3.2.** Fica designado como local para assinatura do Contrato a sede da Secretaria de Políticas Sociais, situada na Rua Dr. Jorge Beltrão, 147, Centro, CEP 37.550-264, na cidade de Pouso Alegre – MG.

**3.3.** O prazo de vigência contratual será de 12 (doze) meses, contado do primeiro dia útil subsequente à data de divulgação no Portal de Compras Públicas, podendo ser prorrogado nos termos do artigo 51 da Lei 8.245/91 c/c a Orientação Normativa nº 06 de 01 de abril de 2009 da Advocacia Geral da União (AGU) c/c artigo 105 e seguintes da Lei 14.133/21.

**3.4.** Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

**3.5.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

**3.6.** Toda prorrogação de contrato, será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços - Mercado – IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna – IGPD), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

**3.6.1.** Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

**3.6.2.** A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, de compatibilidade do valor de mercado e de anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.



#### 4 – RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

4.1. As despesas correspondentes à execução do presente contrato correrão por conta da seguinte Dotação Orçamentária:

| FICHA | ORIGEM                                    | DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA                                                | DESCRIÇÃO                                    |
|-------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 999   | SECRETARIA MUNICIPAL DE POLITICAS SOCIAIS | 02.016.000.0008.0244.0025.2030.33390360000000000000.15<br>000000000 | Outros serviços de terceiros - pessoa física |

#### 5 - VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1. O valor do contrato será de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais) como valor global, sendo pago o valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais.

#### 6 – PAGAMENTO

6.1. O aluguel mensal deverá ser pago no mês subsequente ao de utilização do imóvel, considerando a data de assinatura do contrato como vencimento; desde que apresentada oportunamente à conta bancária respectiva pelos LOCADORES e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

6.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

6.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.4. Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento ou transferência, para crédito em banco, agência e conta corrente indicadas pelo locador.



#### 4 – RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

4.1. As despesas correspondentes à execução do presente contrato correrão por conta da seguinte Dotação Orçamentária:

| FICHA | ORIGEM                                    | DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA                                                | DESCRIÇÃO                                    |
|-------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 999   | SECRETARIA MUNICIPAL DE POLITICAS SOCIAIS | 02.016.000.0008.0244.0025.2030.33390360000000000000.15<br>000000000 | Outros serviços de terceiros - pessoa física |

#### 5 - VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1. O valor do contrato será de R\$ 42.000,00 (vinte e oito mil reais) como valor global, sendo pago o valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais.

#### 6 – PAGAMENTO

6.1. O aluguel mensal deverá ser pago no mês subsequente ao de utilização do imóvel, considerando a data de assinatura do contrato como vencimento; desde que apresentada oportunamente à conta bancária respectiva pelos LOCADORES e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

6.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

6.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.4. Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento ou transferência, para crédito em banco, agência e conta corrente indicadas pelo locador.



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

**6.6.** O valor dos encargos, eventualmente incidente, será calculado pela fórmula:  $EM = I \times N \times VP$ , onde EM = Encargos moratórios devidos; N = Números de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; I = Índice de compensação financeira = 0,00016438; e VP = Valor da prestação em atraso.

**6.7.** O LOCATÁRIO fica obrigado a efetuar as retenções na fonte do Imposto de Renda (IR) sobre os pagamentos que efetuarem a pessoas físicas e jurídicas pelo fornecimento de bens ou prestação de serviços em geral, inclusive obras.

**6.8.** A todas as partes, deverão ser observadas as disposições do Decreto Municipal nº 5.706/2023, da Lei Federal nº 9.430/1996, da Instrução Normativa da RFB nº 1.234/2012, da Instrução Normativa da RFB nº 2.145/2023, e eventuais posteriores alterações.

**6.9.** O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

## **7 – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

**7.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato, sob pena de multa e eventual pedido de despejo por falta de pagamento;

**7.2.** 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;

**7.3.** Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

**7.4.** Restituir o imóvel, findada a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;



- 7.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 7.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei 8.245/1991;
- 7.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 7.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 7.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto.
- 7.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista do artigo 27 da Lei nº 8.245/1991.
- 7.11. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137, da Lei nº 14.133/2021, o MUNICÍPIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
- 7.12. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;
- 7.13. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;
- 7.14. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato;



**7.15.** Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às Leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;

**7.16.** Realizar todas as manutenções ordinárias, exceto as de caráter estruturais.

## **8 – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**8.1.** O LOCADOR obriga-se a entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

**8.2.** Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica, capaz de colocar em risco a locação, ou caso exista algum impedimento, prestar esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

**8.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

**8.4.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

**8.6.** Pagar os impostos, inclusive o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e taxas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel;

**8.7.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;

**8.8.** Exibir ao MUNICÍPIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, cujo pagamento seja de sua responsabilidade, os quais serão entregues na secretaria responsável pela locação;

**8.9.** Informar ao MUNICÍPIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente, os quais serão entregues na secretaria responsável pela locação;

**8.10.** Acordar com o MUNICÍPIO sobre o Laudo de Vistoria, manifestando conhecimento das informações, quando solicitado.



**8.11.** Deverá obedecer ao direito de preferência na forma prevista na Lei 8.245/91;

**8.12.** O LOCADOR se responsabilizará pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, caso não tenha prestado informação verdadeira, ou se durante a vigência contratual realizar algum ato que possa ocasionar qualquer tipo de prejuízo ou diminuição total ou parcial na utilização do imóvel, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo órgão interessado, conforme Lei 14.133/21, art. 120;

**8.13.** Manter durante a vigência contratual o imóvel livre para a perfeita utilização do Locatário, não podendo realizar qualquer tipo de embaraço à posse deste;

**8.14.** Não havendo a entrega da(s) chaves e a disponibilização do imóvel pelo LOCADOR no prazo estabelecido e/ou o não atendimento das exigências especificadas neste Projeto Básico e em seus anexos, acarretará a aplicação de sanções ao locador de acordo com a legislação vigente;

## **9 – FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

**9.1.** A Fiscalização quanto à execução do CONTRATO será efetuada por servidores do município, que deverão dispor de amplo acesso às informações e serviços que julgarem necessários.

**9.1.1.** Serão os fiscais do contrato firmado, de acordo com o art. 117 da Lei 14.133/2021, os servidores a seguir indicados:

### **Gestor do contrato / suplente**

**a)** Jean Carlo Aparecido Teixeira - Matrícula 23.812 / Jorge Luis de Godoy – Matrícula 13.070

### **Fiscal técnico /suplente**

**b)** Pedro Paulo Biaso Assis – Matrícula 23.641 / Tássia Dias de Souza – Matrícula 17.861

### **Fiscal Administrativo/ suplente**

**c)** Luzia de Fátima Gusmão Godoy – Matrícula 14.109-3/ Patrícia Pereira Rosa – Matrícula 21.257-2



**9.2.** O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

**9.3.** Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

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

**9.5.** O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

**9.6.** Após a assinatura do contrato, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterà informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da detentora, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

**9.7.** A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal (is), ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

#### **Fiscalização Técnica**

**9.8.** O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

**9.8.1.** O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contratual todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º, e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);



**9.8.2.** Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);

**9.8.3.** O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV).

**9.8.4.** No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico da ata comunicará o fato imediatamente ao gestor da ata. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V).

**9.8.5.** O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

#### **Fiscalização Administrativa**

**9.9.** O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

**9.10.** Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

#### **Gestor do Contrato**

**9.11.** O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do instrumento contratual para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).



**9.12.** O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

**9.13.** O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da detentora, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

**9.14.** O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pela detentora, com menção ao seu desempenho na execução do contrato, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

**9.15.** O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

**9.16.** O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

**9.17.** O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de finanças para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

## **10 – DA MODALIDADE**

A Lei nº 14.133/2021 estipula no art. 74, inciso V e § 5º, que é inexigível a licitação para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas



da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível como o valor de mercado, segundo avaliação imobiliária prévia.

A locação de imóvel para atender às necessidades da Administração Pública muitas vezes demanda a análise cuidadosa das características específicas do imóvel em questão, bem como das peculiaridades do serviço a ser prestado no local. Nesse contexto, a Lei 14.133/21, que institui Normas Gerais de Licitações e Contratos Administrativos, prevê em seu artigo 74, inciso V, a possibilidade de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel.

*“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.”*

Diante disso, apresentamos as seguintes justificativas para a adoção da inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel destinado a sediar o CRAS visando suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Políticas Sociais:

**Acessibilidade:** Situado em uma área estratégica e bem servida por transporte público, o imóvel é de fácil acesso tanto para pedestres quanto para veículos. A localização é segura, bem iluminada e conta com infraestrutura urbana adequada.

**Capacidade de Adequação:** O layout do imóvel permite a realização de adaptações necessárias para a instalação dos equipamentos e mobiliários específicos do CRAS. Há espaço suficiente para ajustes futuros, se necessário, incluindo a instalação de prateleiras, balcões e infraestrutura tecnológica.

**Compatibilidade de Preço:** O valor de locação determinado pelo laudo de avaliação para o imóvel é compatível com os preços de mercado na região, assegurando uma boa relação custo-benefício para a administração pública.

Diante do exposto, considerando a singularidade do imóvel, a especificidade do serviço prestado pela Secretaria de Políticas Sociais, a vantajosidade econômica da contratação direta e a necessidade de garantir a eficiência na prestação do serviço no CRAS,



justifica-se plenamente a adoção da INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO para a locação do imóvel em questão, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/21.

## **11 – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**11.1.** São aplicáveis as sanções previstas no Capítulo I da Lei Federal n.º 14.133/21, as previstas na Lei 8.245/1991 e demais normas pertinentes.

**11.2.** Salvo ocorrência de caso fortuito ou de força maior, devidamente justificada e comprovada, ao não cumprimento, por parte da(s) proponente(s) vencedora(s), das obrigações assumidas, ou a infringência de preceitos legais pertinentes serão aplicadas, segundo a gravidade da falta, nos termos dos artigos 156 e 162 da Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações, as seguintes penalidades:

I - Advertência, sempre que for constatada irregularidade de pouca gravidade, para a qual tenha(m) a proponente(s) vencedora(s) concorrido diretamente, ocorrência que será registrada no Cadastro de Fornecedores do Município de Pouso Alegre;

II – Multa de 1% (um por cento) sobre o valor mensal do aluguel, por dia de atraso, em caso de não entrega das chaves e disponibilização do imóvel no prazo estabelecido e/ou não atendimento das exigências especificadas nesse Termo de Referência, até o limite de 10 dias, atrasos superiores a este, aplicar-se-á o disposto no inciso III;

III – Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, na hipótese do não cumprimento de qualquer das obrigações assumidas;

IV – Na hipótese de rescisão do contrato, além da aplicação da multa correspondente, aplicar-se-á suspensão ao direito de licitar com o Município de Pouso Alegre, bem como o impedimento de com ela contratar, pelo prazo de até dois anos;

V – Declaração de inidoneidade, quando a proponente vencedora deixar de cumprir com as obrigações assumidas, praticando falta grave, dolosa ou culposa;

Parágrafo Segundo - As penalidades previstas nesta cláusula têm caráter de sanção administrativa, consequentemente a sua aplicação não exime a(s) proponente(s) vencedora(s) de reparar os eventuais prejuízos que seu ato venha a acarretar ao Município;



**11.3.** A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o Contrato dentro do prazo estabelecido pela Administração caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, ficando sujeito, a critério da Administração e garantida à prévia defesa, às penalidades estabelecidas nos incisos I, III e IV do art. 156 da Lei Federal nº. 14.133/21 e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do ajuste.

**11.4.** Mesmo se tratando de inexigibilidade de licitação, se a contratada não celebrar o contrato, deixar de entregar ou apresentar documentação falsa, ensejar o retardamento da execução de seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do contrato, comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal, ficará impedido de licitar e contratar com a União, Estados, Distrito Federal ou Municípios e, será descredenciado no Sicaf, pelo prazo de até 05 (cinco) anos, sem prejuízo das multas previstas em edital e no contrato e das demais cominações legais.

**11.5.** As sanções são independentes e a aplicação de uma não exclui a aplicação de outras.

**11.6.** Fica estabelecida a multa ao LOCATÁRIO, de 10% do valor total do contrato, por cada descumprimento das obrigações assumidas contratualmente.

## **12 – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

**12.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas por escrito, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

**12.2.** O LOCATÁRIO fica autorizado a fazer, no imóvel a ser locado, as adaptações necessárias para o fiel cumprimento da demanda do locatário, obrigando-se, porém, a restituir o bem, ao final da locação, ao seu estado inicial.

**12.3.** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.



**12.4.** Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

### **13 – JUSTIFICATIVA**

O ordenamento jurídico pátrio, mediante a Constituição de 1988, bem como, a Lei Federal 14.133/21, consagra a licitação como regra geral para as contratações, estabelecendo o processo licitatório, zelando pela legalidade, isonomia, sigilo das propostas, e imparcialidade. Entretanto, a inexigibilidade de licitação é uma exceção assegurada pela Constituição em seu art. 37, inciso XXI, para resguardar os casos específicos que ensejam do amparo legal, o que se refere no presente caso.

Nesse sentido, dentre as hipóteses de exceção previstas na Lei de Licitações nº 14.133/21, destaca-se a inexigibilidade de licitação, disciplinada no inciso V, art. 74 da lei em comento, a qual preceitua que é inexigível a licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração da lei mencionada. O procedimento de inexigibilidade de licitação é uma exceção, o qual visa adequar-se aos parâmetros e exigências legais para sua efetivação.

É importante ressaltar que, conforme recomendações da Norma Operacional Básica do SUAS (NOB-SUAS), os Centros Referência e Assistência Social- CRAS devem ser instalados preferencialmente em territórios que concentrem situações de vulnerabilidade e risco social. Diante dessa necessidade, o presente Termo de Referência tem como objetivo principal a locação de um imóvel que proporcione condições ideais e salubres para o desempenho das atividades dessa instituição.

É imprescindível que o novo espaço atenda às exigências e normas técnicas de ergonomia e saúde do trabalho, visando garantir o bem-estar dos colaboradores e a eficiência operacional. Além disso, a escolha de um local adequado visa aprimorar o atendimento ao público.

Além de atender às exigências legais, a locação permite uma rápida implantação para início das atividades, evitando a burocracia e os custos associados à construção ou aquisição de um imóvel próprio. Dessa forma, o município pode concentrar seus



recursos financeiros em outras áreas prioritárias, garantindo uma gestão mais eficaz dos recursos públicos.

Ao proporcionar um ambiente adequado para o funcionamento do CRAS, o município não apenas cumpre com suas obrigações legais, mas também investe no bem-estar e na segurança da comunidade. Um espaço de trabalho seguro e funcional reflete diretamente na qualidade dos serviços prestados à população, contribuindo para a promoção da segurança pública e o amparo em situações de emergência. Sendo assim, a locação do imóvel não apenas satisfaz as necessidades administrativas, mas também reforça o compromisso do município com o cuidado e o bem-estar de seus cidadãos.

Portanto, resta configurada a inexigibilidade de licitação, nos moldes do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133 de 2021, tornando viável e necessária a presente locação, pois neste caso, devido à demora dos trâmites e desenvolvimento dos atos licitatórios, os custos necessários à licitação ultrapassarão os benefícios que dela poderão advir, sendo desvantajoso economicamente, logo, impõe-se como solução necessária a contratação direta, respeitando-se os princípios de legalidade, celeridade, economicidade, moralidade e eficácia dos atos administrativos.

#### **14 – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**14.1.** O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

**14.1.1.** A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

**14.2.** Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133 de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.



**14.2.1.** Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V a VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente à culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

**14.2.2.** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**14.3.** Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o MUNICÍPIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

**14.4.** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

**14.5.** 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.

**14.6.** O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

**14.6.1.** Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

**14.6.2.** Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

**14.6.3.** Indenizações e multas.

## **15 – MEDIDAS ACAUTELADORAS**

**15.1.** Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.



TR

## **16 – DAS ALTERAÇÕES**

**16.1.** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 da Lei nº 14.133, de 2021 e Lei 8.245, de 1991.

## **17. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**17.1.** O serviço a ser contratado enquadra-se na classificação de serviços comuns, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

**17.2.** A execução do objeto seguirá o disposto no Termo de Referência.

**17.3.** A execução do objeto deverá obedecer ao disposto na Lei nº 14.133/2021, e demais legislações pertinentes.

## **18 – DOS CASOS OMISSOS**

**18.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste Termo de Referência reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133 de 2021, subsidiariamente, bem como, nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

## **19 – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**19.1** O presente Termo de Referência foi elaborado no uso das atribuições legais e normativas aplicáveis, integrando o processo administrativo formalizado com vistas à instauração da inexigibilidade de licitação e constituindo-se parte do Contrato.

Pouso Alegre, 09 de abril de 2025.

**Marcela Reis Severino do Nascimento**  
**Secretária de Políticas Sociais**