



TERMO DE REFERÊNCIA

Conforme a Lei 14.133/21

Termo de Referência nº 002/2024

Inexigibilidade de Licitação nº

Processo Administrativo nº

Legislação de regência: Lei Nacional 14.133/21

OBJETO: Contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, de locação de imóvel situado na Rua Joaquim Cesário Resende, nº 118, Bairro Guanabara, Betim/MG, para funcionamento do CRAS Guanabara

SIGILO: () SIM (x) NÃO

REGISTRO DE PREÇOS: () SIM (x) NÃO

FULCRO: ART. 74, V DA LEI 14.133/21

UNIDADE (S) ATENDIDA (S) PELO ESTUDO: MUNICÍPIO DE BETIM - MG

1. DO OBJETO

1.1. NATUREZA

- () Comum
- () Especial
- () Comum de Engenharia
- () Especial de Engenharia
- () Obra
- () Técnico especializado de natureza predominantemente intelectual
- () Especial de Tecnologia da Informação e de Comunicações
- (x) Locação
- () Artigo (s) de luxo, em hipótese autorizada por regulamento

gpk



1.2. QUANTITATIVOS

Locação de 1 (um) imóvel não residencial para funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Guanabara

1.3. PRAZO DO CONTRATO

O contrato administrativo decorrente da presente contratação terá prazo de duração de 12 (doze) meses.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Quando inviável a competição, ausente está o pressuposto lógico para a realização de licitação pública, sendo, pois, inevitável a contratação direta por meio de inexigibilidade.

Nesse sentido, destaca-se o entendimento do Superior Tribunal de Justiça na matéria:

A pedra angular do instituto da inexigibilidade está, portanto, em dados particulares da realidade que tornem a competição inviável pela ausência de pluralidade de alternativas equivalentes. (REsp n. 1.202.715/AC, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 3/11/2011, DJe de 8/11/2011.)

HEINEN (2023) bem leciona que

na *inexigibilidade*, mesmo que o poder público queira, ele não tem como fazer licitação, por *ausência de um pressuposto lógico*, ou seja, *por estar frente a uma completa inviabilidade de competição*.¹

Configurada a situação de inviabilidade de competição, prevê expressamente a Lei 14.133/21 a contratação direta por meio de inexigibilidade de licitação, em rol de situações exemplificativas:

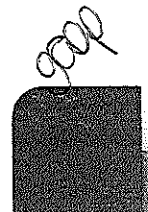
Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
(...)

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

¹ HEINEN, Juliano. **Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos – Lei 14.133/21**. 3. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. p. 569

gmk





3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Para atender a demanda de um imóvel para funcionamento do CRAS Guanabara, o modelo de contratação mais adequado é a locação em comparação à aquisição de um imóvel próprio, por ser o modelo de mais baixo custo.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se no fato de este ser o único imóvel na região que atende plenamente aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da unidade acima descrita. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com caderno de Orientações Técnicas Centro de Referência de Assistência Social – CRAS elaborado pelo Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome, tem-se que:

- O CRAS deve localizar-se em áreas que concentram situações de vulnerabilidade e risco social, com maior concentração de famílias com renda per capita de até ½ salário mínimo;
- É imprescindível que a infraestrutura e os ambientes do CRAS respondam a requisitos mínimos para a adequada oferta dos serviços socioassistenciais de proteção social básica nele ofertados. Todos os CRAS são obrigados a dispor dos espaços necessários à oferta do principal serviço, o Programa de Atenção Integral à Família – PAIF, bem como para a função de gestão territorial da proteção básica;
- O CRAS deve ser uma unidade referência para as famílias que vivem em um território. A mudança de endereço pode constituir um fator que põe em risco esta referência;
- Não é admitido o compartilhamento de espaço físico do CRAS com estruturas administrativas, tais como secretarias municipais de assistência social ou outras secretarias municipais e/ou estaduais, prefeituras, subprefeituras, entre outras;

gok

gop



- Constituem espaços que todo CRAS deve dispor: recepção; sala de atendimento; sala de uso coletivo; sala administrativa; copa e; banheiros;
- Uma primeira recomendação é que todos os ambientes do CRAS sejam providos de adequada iluminação, ventilação, conservação, privacidade, salubridade e limpeza.

Portanto, o imóvel objeto desta locação deve contemplar todos os requisitos citados acima de modo a garantir a melhor execução dos serviços públicos e atendimento à demanda dos usuários.

5. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

- 5.1. O LOCADOR deve entregar o imóvel para o fim a que se destina conforme Laudo de Vistoria realizado pelo setor competente do LOCATÁRIO;
- 5.2. O LOCADOR deve adaptar e/ou permitir a adaptação do layout as necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do LOCATÁRIO;
- 5.3. O LOCADOR deve garantir, durante todo tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 5.4. O LOCADOR deve responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 5.5. São de exclusiva responsabilidade do LOCADOR as despesas decorrentes do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano).
- 5.6. O LOCADOR deve responder pelos problemas estruturais do imóvel que se apresentarem no decorrer do período de locação;
- 5.7. O LOCADOR deve informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente dentro do prazo de validade.

6. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 6.1. As partes contratuais deverão observar fielmente o pacto firmado, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/21 e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial nos termos da lei e do instrumento contratual.

gpm

0000





- 6.2. As comunicações entre o LOCATÁRIO e o LOCADOR devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 6.3. O LOCATÁRIO poderá convocar o LOCADOR para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 6.4. A execução do contrato será fiscalizada por agente público designado pela autoridade competente nos termos da regulamentação municipal e do art. 117, caput, da Lei 14.133/21, já identificado no Documento de Formalização da Demanda.
- 6.5. Além de fiscal, será também designado gestor do contrato nos termos da regulamentação municipal e art. 8º, § 3º da Lei 14.133/21.
- 6.6. O LOCATÁRIO deve pagar o aluguel mensalmente e os encargos de locação exigíveis;
- 6.7. Fica autorizado ao LOCATÁRIO a realizar no imóvel, se necessárias, as benfeitorias que julgar convenientes ao fim a que se destina, as quais, finda a locação, serão retiradas, se não houver prejuízo para o imóvel, em caso contrário, passarão a integrar o mesmo.
- 6.8. São de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO as despesas decorrentes do uso de água, esgoto, luz, telefone e demais taxas a partir do início da locação, devendo o mesmo solicitar as ligações de água e luz, e o desligamento, quando da desocupação do imóvel.

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

O Município efetuará os pagamentos à contratada em até 30 (trinta) dias a contar do quinto dia útil subsequente ao vencido, considerando-se mês vencido o período de 30 dias transcorridos de locação.

8. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

- 8.1. O locador será contratado por meio de inexigibilidade de licitação, em processo administrativo devidamente autuado e autorizado pela Autoridade Competente, nos termos do art. 72 da Lei 14.133/21;

epk

gao



- 8.2. Em que pese a contratação direta, o contratado deverá manter sua regularidade habilitatória durante toda a execução contratual, sob pena de sanções cabíveis nos termos da legislação pertinente;
- 8.3. A seleção se dará a partir da identificação de imóvel que atenda plenamente aos requisitos já enunciados neste documento.

9. DAS ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor da contratação é R\$ 33.600,00 (trinta e três mil e seiscentos reais) pelo período de 12 meses, sendo o aluguel mensal R\$2.800,00 (dois mil e oitocentos reais)

10. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.02.08.244.0073.2292.339036.2660000

10.02.08.244.0073.2295.339036.2660000

11. UNIDADE RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA

Este Termo de Referência foi elaborado pela Secretaria Municipal do Município de Betim - MG, por meio do seu seguinte servidor:

NOME	CARGO/FUNÇÃO	MATRÍCULA	LOTAÇÃO
Luiz Felipe Vieira de Souza	Analista de Recursos Financeiros, Orçamentários, Contratos e Convênios	01736281-4	Divisão Administrativa e Financeira

Betim, 07 de fevereiro de 2024

Luiz Felipe Vieira de Souza
1736281-4 Betim/MG
Divisão Administrativa e Financeira
Secretaria Municipal de Assistência Social

Gabriela Brena Araújo e Silva
Secretaria Municipal de Assistência Social

