



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Locação de 1 (um) imóvel com área total 175,98m², localizado na Rua José Veríssimo nº 122, bairro São José, destinado ao funcionamento da Unidade do Conselho Tutelar do Município de Capitão Andrade/MG.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. Justifica-se a locação do imóvel em questão, para dar continuidade as atividades do Conselho Tutelar. Considerando que o Conselho Tutelar é um órgão essencial ao Sistema de Garantia de Direitos, responsável por zelar pelo cumprimento dos direitos das crianças e adolescentes, concebido pela Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990, para garantir proteção de toda criança e adolescente do Brasil.

De acordo com a Resolução do Conanda nº 231, de 28 de dezembro de 2022, a Sede do Conselho Tutelar deve atender alguns requisitos para sua instalação e funcionamento, vide:

Art. 17. O Conselho Tutelar funcionará em local de fácil acesso, preferencialmente já constituído como referência de atendimento à população.

§ 1º A sede do Conselho Tutelar deverá oferecer espaço físico, instalações e equipamentos que permitam o adequado desempenho das atribuições e competências dos conselheiros e o acolhimento digno ao público, contendo, no mínimo:

(...)

II - sala reservada para o atendimento e recepção ao público;

III - sala reservada e individualizada para as pessoas em atendimento, com recursos lúdicos

para atendimento de crianças e adolescentes;

IV - sala reservada para os serviços administrativos;

V - sala reservada para os Conselheiros Tutelares;

Assim, se verifica que o ambiente físico do imóvel está em consonância com a Resolução 231/2022, bem como as diretrizes do ESTATUTO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE, ao oferecer espaço físico que comporte a atuação do colegiado do Conselho Tutelar e a privacidade dos atendimentos, de forma a evitar prejuízos a intimidade das crianças e dos adolescentes.

Acrescenta-se que o imóvel está situado em local de fácil acesso para a população, já constituído como referência de atendimento à população.

A escolha do imóvel, baseia-se, por este ser um imóvel que atende os interesses da Administração, vez que o referido imóvel já é utilizado pelo Conselho Tutelar há mais de 04 anos e o local já ser de conhecimento público, ademais, a troca do local seria oneroso para a Administração pública, haja vista todo o mobiliário estar devidamente instalado e em pleno funcionamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITÃO ANDRADE
Estado de Minas Gerais
Rua: Messias Nogueira da Silva, 500 – centro.
CNPJ: 66.229.105/0001-25 – CEP 35123-000 – Fone: 3231-9124

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A presente licitação obedecerá, as disposições a Lei Federal nº. 14.133, de 1º de abril de 2021:

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.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

- I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

4. DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

4.1. Documentos do Locador (Pessoa física):

- Cópia da Cédula de Identidade e do CPF/MF;
- Cópia de comprovante de endereço em nome do proprietário;
- Declaração de Inexistência de Impedimento para Contratar ou Licitar com a Administração Pública. (Anexo I)
- Prova de Regularidade para com a Fazenda Federal (Certidão Conjunta Negativa da Dívida Ativa da União e Receita Federal);
- Prova de Regularidade com a Fazenda Municipal da sede do Locatário;
-

4.2. Documentação do Imóvel:

- Cópia do Registro do Imóvel;
- Declaração do Locador de que o imóvel está apto a ser utilizado para a finalidade a qual se destina o objeto deste Termo de Referência, sob pena de aplicação das penalidades a serem previstas no instrumento contratual. (Anexo II)

5. ESPECIFICAÇÃO DA LOCAÇÃO A SER REALIZADA

- **DESCRIÇÃO:**

Item	Descrição do Imóvel	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
001	Imóvel com área total 175,98m ² , localizado na Rua José Veríssimo nº 122, bairro São José, destinado ao funcionamento da Unidade do Conselho Tutelar do Município de Capitão Andrade/MG.	12	R\$ 600,00	R\$ 7.200,00



6. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1 São obrigações do LOCADOR:

- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;
- II. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- III. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- VI. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- VII. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica e regularidade fiscal) e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- VIII. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1 São obrigações da LOCATÁRIA:

- I. Pagar o aluguel no prazo estipulado no Contrato;
- II. 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;
- III. Realizar vistoria do IMÓVEL, antes do início da locação;
- IV. Restituir o IMÓVEL, finda a locação, nas condições em que o recebeu, elaborado quando da vistoria inicial, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;
- V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- VII. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica;
- VIII. Permitir a vistoria do IMÓVEL pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- IX. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- X. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

8. PRAZO DE VIGÊNCIA

- 8.1. A Contar da data de sua assinatura o contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, podendo haver a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do art. 107 da lei 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITÃO ANDRADE
Estado de Minas Gerais
Rua: Messias Nogueira da Silva, 500 – centro.
CNPJ: 66.229.105/0001-25 – CEP 35123-000 – Fone: 3231-9124

9. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

- 9.1. O valor total estimado é de R\$ 600,00 (Seiscentos reais) mensais, totalizando R\$ 7.200,00 (Sete mil e duzentos reais) anual;
- 9.2. Efetuar o pagamento, em até 30(trinta) dias úteis após a apresentação de da(s) Nota(s) Fiscal(is) correspondente(s) ao(s) item(s) fornecido(s) que será devidamente atestada por funcionário designado pelo Município de Capitão Andrade/MG.
- 9.3. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que a Contratada 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 a Contratante.

10. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

DESPESA	DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA	NOMENCLATURA	FICHA
266	02.061.2.168.3.3.90.36.00.00.00.00	ADM. DA SMAS – GESTÃO E ADM. DA SMAS – Outros serviços de terceiros – pessoa física.	1.500.000.0000
314	02.063.2.171.3.3.90.36.00.00.00.00	FUNDO MUN. DO DIREITO DA CRIANÇA E ADOLESC. – MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DO C.M.D.C.A – Outros serviços de terceiros – pessoa física.	1.500.000.0000

11. DAS ALTERAÇÕES E REAJUSTES CONTRATUAIS

- 11.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do Art. 124 da Lei nº 14.133/2021.
- 11.2 O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual, pelo índice de reajuste – IGPM, ou em caso de falta deste índice, o reajuste do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento do aluguel.

12. DAS GARANTIAS

- 12.1. Não haverá exigência de garantia contratual.

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 13.1. Comete infração administrativa o fornecedor que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:
- 13.1.1. dar causa à inexecução parcial do contrato;
- 13.1.2. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 13.1.3. dar causa à inexecução total do contrato;
- 13.1.4. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITÃO ANDRADE
Estado de Minas Gerais
Rua: Messias Nogueira da Silva, 500 – centro.
CNPJ: 66.229.105/0001-25 – CEP 35123-000 – Fone: 3231-9124

- 13.1.5. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 13.1.6. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 13.1.7. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- 13.1.8. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa ou a execução do contrato;
- 13.1.9. praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- 13.1.10. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 13.1.11. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame.
- 13.2. O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:
- a) Advertência pela falta do subitem 13.1.1 deste termo de referência, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor estimado dos itens prejudicados pela conduta do fornecedor, por qualquer das infrações dos subitens 13.1.1 a 13.1.11;
- c) 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 dos subitens 13.1.8 a 13.1.11, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;
- 13.3. Na aplicação das sanções serão considerados:
- 13.3.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;
- 13.3.2. as peculiaridades do caso concreto;
- 13.3.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- 13.3.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- 13.3.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 13.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.
- 13.5. A aplicação das sanções previstas neste termo de referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.
- 13.6. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 13.7. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.
- 13.8. As sanções por atos praticados no decorrer da contratação estão previstas nos anexos a este Aviso.

14. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITÃO ANDRADE
Estado de Minas Gerais
Rua: Messias Nogueira da Silva, 500 – centro.
CNPJ: 66.229.105/0001-25 – CEP 35123-000 – Fone: 3231-9124

14.1. A fiscalização do Contrato será de responsabilidade da Secretaria Municipal da Assistência Social por meio do servidor Maria Edmar Alves Scarabelli.

Capitão Andrade, 27 de setembro de 2023.

Atenciosamente,

LEILIANE DOS REIS ROSA MIRANDA
Secretário Municipal da Assistência Social