



TERMO DE REFERÊNCIA

Secretaria demandante:

1. OBJETO / DEFINIÇÕES / INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

1.1 OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL (SALA COMERCIAL - 225 M²) PARA SEDIAR OS DEPARTAMENTOS CONTÁBIL E ADMINISTRATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL E DO CAC - CENTRO DE APOIO AO CIDADÃO "ANTÔNIO DE CAMPOS – ALELUIA", SITUADO NA AVENIDA SINHÁ MOREIRA NÚMERO 210 NO CENTRO DA CIDADE DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ – MG.

1.2 DEFINIÇÕES/INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

TIPO DE LICITAÇÃO: Inexigibilidade Lei Federal nº 14.133/2021, na forma do Art. 74, inciso V, vez que a locação do imóvel é necessária face a suas instalações e características e localização que se torna inviável a locação de outro imóvel pelo Município, face a necessidade de destinação de local exclusivo para atendimento da população, face as centenas de serviços oferecidos aos cidadãos do Município de Santa Rita do Sapucaí, e a própria utilização do segundo piso do imóvel para abrigar o Setor Contábil e Administrativo da Câmara Municipal visando maior qualidade nos serviços administrativos da Câmara, o que irá gerar uma sobra de espaço no prédio da Câmara que será revertida em salas de reunião e para atendimento dos Vereadores, pois hoje o prédio da Câmara não conta com espaços para atendimento.

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL: Trata-se de uma Sala Comercial de 225 m², localizada na Avenida Sinhá Moreira número 210 no centro da cidade de Santa Rita do Sapucaí – MG, CEP: 37536-016, Sala em dois pisos com paredes de alvenaria, rebocadas, com aplicação de tinta látex, piso cerâmico em todo seu interior. O primeiro piso sendo uma sala de recepção com pé direito duplo, com portas de vidro temperado direta para a calçada, um depósito de material de limpeza (DML), e um banheiro a ser construído às expensas do locador. O segundo piso com parte tipo mezanino, sendo um salão amplo, lavabo com revestimento cerâmico nas paredes, e cozinha pequena com paredes parcialmente revestida de cerâmica. A escada que leva ao segundo piso com guarda corpo e corrimão. Piso revestido em cerâmica em todo interior. Vitrões e janelas de vidro temperado possibilitando boa ventilação e iluminação naturais.

JÁ INCLUSOS NO OBJETO DA LOCAÇÃO: Mesas, estações de trabalho, arquivos e cadeiras, sendo: • 01 mesa de reunião 2m x 1m; • 03 mesas em L com baia 2,40m x 0,60; • 03 mesas em L 2,80m x 0,60m; • 01 arquivo vertical de 04 gavetas 0,50m x 0,45m x 1,60m; • 01 arquivo horizontal de 03 gavetas e 02 portas 1,30m x 0,47m x 0,74m; • 01 mesa redonda 1,20m; • 14 cadeiras giratórias; • Rede de dados interna cabeada; • Energia trifásica.

5





- 1) Exclusividade/Benefício ME – Micro Empresa/EPP – Empresa de Pequeno Porte (Art. 48, Lei complementar 123/2006): Não se aplica – Contrato Pessoa Física.
- 2) Condição de Serviço/Bem comum: Locação de Imóvel
- 3) Serviço contínuo: Sim, pois se trata de contratação de locação de imóvel com pagamento de aluguel pela Câmara Municipal de forma mensal.
- 4) Contato do responsável: Leonardo Rezeck Moreira – Assessor de Relações Institucionais.

2. JUSTIFICATIVA

A presente justificativa visa embasar tecnicamente a locação do imóvel localizado na Avenida Sinhá Moreira, nº 210, Centro, Santa Rita do Sapucaí - MG, para a instalação os Departamentos Contábil e Administrativo da Câmara Municipal e do CAC - Centro de Apoio ao Cidadão "Antônio de Campos – Aleluia". A contratação se fundamenta no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispensa a licitação para locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem a escolha necessária às atividades da Administração Pública.

O imóvel em questão atende a todos os requisitos necessários, pois está situado em região central da cidade, de fácil acesso para a população e para servidores, facilitando a prestação de serviços e promovendo maior acessibilidade aos cidadãos. Além disso, a metragem do imóvel, com 225 m², permite acomodar adequadamente as instalações e os serviços prestados, garantindo eficiência e segurança operacional. O imóvel também possui infraestrutura compatível com as necessidades da Administração Pública, incluindo espaços para atendimento ao público, salas administrativas, acessibilidade e condições físicas adequadas ao exercício das atividades.

No aspecto econômico, a locação representa uma solução viável quando comparada a outras opções que demandariam reformas ou investimentos elevados para adequação estrutural. A busca por alternativas na região central revelou a inexistência de outros imóveis que atendessem aos requisitos necessários sem demandar modificações estruturais significativas ou custos elevados. A dispensa de licitação para a locação fundamenta-se no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que permite a contratação direta para locação de imóveis quando suas características de localização e instalação forem necessárias às atividades da Administração Pública. Considerando que o imóvel atende plenamente a tais requisitos, a contratação direta mostra-se justificável e plenamente legal. Diante dos fatores apresentados, a locação do imóvel localizado na Avenida Sinhá Moreira, nº 210, no centro da cidade de Santa Rita do Sapucaí - MG, é tecnicamente justificável e essencial para a instalação os Departamentos Contábil e Administrativo e do Centro de Apoio ao Cidadão "Antônio de Campos – Aleluia". A escolha do imóvel está alinhada às necessidades operacionais e às exigências legais, garantindo maior eficiência e qualidade na prestação dos serviços públicos.

Dessa forma, considerando a impossibilidade de concorrência para essa contratação, bem como a necessidade de atender ao interesse público de forma célere e eficaz, a locação do imóvel por inexigibilidade de licitação se mostra juridicamente viável e alinhada aos princípios administrativos da legalidade, economicidade e eficiência.





3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO/OBJETO COMO UM TODO, QUANTITATIVOS E VALOR

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE E/SERVIÇO	VALOR MENSAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL (SALA COMERCIAL - 225 M²) PARA ABRIGAR O CAC - CENTRO DE APOIO AO CIDADÃO "ANTÔNIO DE CAMPOS – ALELUIA" E O DEPARTAMENTO CONTÁBIL E ADMINISTRATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL, SITUADO NA AVENIDA SINHÁ MOREIRA NÚMERO 210 NO CENTRO DA CIDADE DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ – MG.	Locação	12 meses	R\$ 6.000,00/mensal

FORMAÇÃO DO PREÇO MÉDIO: Foi realizada 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 por Correto de Imóveis devidamente legalizado perante o CRECI (conforme laudo de avaliação que acompanha esse Termo de referência), bem como parecer da Comissão de Avaliação designada pelo Presidente da Câmara Municipal através da Portaria nº. 09 de 27 de janeiro de 2025.

4. HABILITAÇÃO / QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

4.1 A habilitação fiscal, social e trabalhista do locador, deverá ser aferida na forma do Art. 68 da Lei Federal 14.133/2021, podendo ser substituídos ou supridos, no todo ou em parte, por outros meios hábeis a comprovar a regularidade do licitante, inclusive por meio eletrônico, na forma do §1º do Art. 68 da Lei Federal 14.133/2021.

5. AMOSTRA / LAUDO TÉCNICO / PROVA DE CONCEITO

Laudo de Avaliação corretor – Eduardo Henrique Capistrano Cunha Junior – CRECI 38809F e ainda parecer da Comissão de Avaliação que acompanha este termo de referência.

6. LOCAL DE ENTREGA DOS MATERIAIS OU REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS / PRAZO DE ENTREGA OU PRAZO DE EXECUÇÃO

Não se aplica – Objeto Locação de imóvel.

7. GARANTIA DOS MATERIAIS OU SERVIÇOS





Não se aplica.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E DO MUNICÍPIO

8.1. O LOCADOR obriga-se a:

8.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, com a construção de 01 banheiro no Piso 01.

8.1.2. 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 os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

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

8.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

8.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.1.6. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

8.1.7. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

8.1.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

8.1.9. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

8.1.10. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

8.1.11. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

8.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

8.1.13. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação; (sugestão)

8.1.14. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8.2. O LOCATÁRIO obriga-se a:

8.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

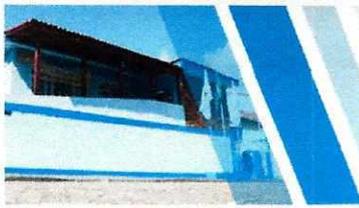
8.2.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

8.2.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;

8.2.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e ao que se destina que é a destinação de resíduo sólido na forma deste termo de referência;

8.2.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;





8.2.7 Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 ao LOCATÁRIO;

10.1 CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

NÃO SE APLICA

11. FISCALIZAÇÃO

Responsável pela Fiscalização: Leonardo Rezeck Moreira – Assessor de Relações Institucionais.

12. VIGÊNCIA DO CONTRATO

Vigência: 12 (meses) meses após a assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado na forma do Art. 107, Lei 14.133/2021.

13. GARANTIA CONTRATUAL

NÃO SE APLICA

14. REAJUSTE/ REPACTUAÇÃO

O reajuste do contrato será anual e seguirá o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M).

15. SANÇÕES

15.1. Em caso de inexecução parcial ou total das condições fixadas no contrato, erros ou atrasos no cumprimento do contrato, infringência do art. 155 da Lei Federal 14.133/2021 e quaisquer outras irregularidades, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao contratado as seguintes sanções:

I – Pelo descumprimento total ou parcial das condições previstas na proposta ou neste contrato, a Contratante poderá aplicar a Contratada as sanções previstas no art. 104 da Lei Federal nº. 14133/21, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal cabíveis;

II – O não cumprimento das condições deste contrato pela CONTRATADA ou pelo CONTRATANTE, ensejará na cobrança de multa no valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor deste contrato.

III – A contratada é responsável direta e exclusivamente pela execução do objeto deste contrato e, conseqüentemente, responde, civil e criminalmente, por todos os danos e prejuízos que, na execução dele, venha direta ou indiretamente, a provocar ou casar para a contratante ou para terceiros.

IV – Não existirá qualquer vínculo contratual entre eventuais sub-contratadas e a Contratante, perante a qual a única responsável pelo cumprimento deste contrato será sempre a contratada.





V – No caso de não pagamento da multa por parte da Contratada no prazo do inciso anterior, o Município inscreverá esta penalidade na dívida ativa, estando assim a contratada sujeita as sanções próprias deste instituto.

17. ASSINATURAS

Declaro que sou responsável pela elaboração do Termo de Referência, que corresponde à **LOCAÇÃO DE IMÓVEL (SALA COMERCIAL - 225 M²) PARA SEDIAR OS DEPARTAMENTOS CONTÁBIL E ADMINISTRATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL E DO CAC - CENTRO DE APOIO AO CIDADÃO "ANTÔNIO DE CAMPOS – ALELUIA", SITUADO NA AVENIDA SINHÁ MOREIRA NÚMERO 210 NO CENTRO DA CIDADE DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ – MG**, para constar como anexo ao edital.

Santa Rita do Sapucaí, 24 de fevereiro de 2025.

Leonardo Rezek Moreira
Assessor de Relações Institucionais

