



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA

1. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

1.1. A contratação em questão encontra amparo legal no artigo 74, inciso V da Lei Federal N.º 14.133, de 2021, para ser realizada de forma direta, por inexigibilidade de licitação, conforme transcrito a seguir:

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.

2. DO OBJETO

1.1. Constitui Objeto do presente Termo de Referência a **LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO À RUA JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA CASTELO (JUCA CASTELO), N.º 119, BAIRRO CENTRO, DE PROPRIEDADE DE ROGÉRIO TOLEDO RENNÓ, DESTINADO À INSTALAÇÃO E USO COM FINS NÃO-RESIDENCIAIS PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS, POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, ART. 74, INCISO V DA LEI FEDERAL N.º 14.133/21**, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

3. DA JUSTIFICATIVA

3.1. A locação de um imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos fundamenta-se na necessidade em oferecer à comunidade uma estrutura adequada para a gestão e execução das políticas públicas voltadas aos serviços essenciais ao Município.

3.2. A adequada instalação da Secretaria Municipal de Obras em um imóvel locado visa promover um ambiente mais propício à eficiência administrativa e ao atendimento aos cidadãos. O interesse público é evidenciado na melhoria da qualidade dos serviços prestados à população e na otimização dos recursos públicos.

3.3. De maneira concisa, a locação de um imóvel destinado à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos é uma medida estratégica e necessária para atender às demandas do município, proporcionando um ambiente adequado que fomente a eficiência operacional e, por conseguinte, o atendimento às necessidades da população.

3.4. A Inexigibilidade de Licitação encontra amparo legal na Lei Federal N.º 14.133/21, Art. 74, Inciso V, visto que se trata de serviço de locação de imóvel.

3.5. Ressalta-se que foi apresentada Certidão de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis no acervo patrimonial do Município de Santa Rita do Sapucaí, para instalação da Secretaria Municipal de Educação, bem como o Laudo de Avaliação do Imóvel realizado pelo Engenheiro Civil do Município de Santa Rita do Sapucaí.



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

4. DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

4.1. Foi elaborado Estudo Técnico Preliminar em conformidade com a Lei Federal N.º 14.133/2021, que será utilizado para instrução do processo de inexigibilidade de licitação.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES E DESCRIÇÕES DETALHADAS DO OBJETO

5.1. As especificações e quantidades constam no quadro abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UND.	QTD.
0001	Locação de imóvel para instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Obras.	Sv.	12

5.2. O valor do aluguel mensal é de R\$ 3.500,00 (Três Mil, Quinhentos Reais), perfazendo o valor total de R\$42.000,00 (Quarenta e Dois Mil Reais) para o período de 12 (doze) meses.

6. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

6.1. Geral:

6.1.1. Documentação legal do imóvel e do(s) proprietário(s), incluindo registro, certidões negativas de ônus, comprovante de regularidade fiscal e demais documentos necessários para a formalização do contrato.

6.1.2. Laudo de vistoria do imóvel assinado por servidor com qualificação técnica adequada.

6.1.3. Certidão comprovando a (in)existência de imóveis públicos vagos e disponíveis no acervo patrimonial do Município de Santa Rita do Sapucaí, justificando a inexistência de imóvel público disponível, ou, caso existente, o motivo deste não atender às necessidades da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos.

6.2. Específica:

6.2.1. Para este objeto não é necessária a apresentação de documentação técnica específica.

7. DOS PRAZOS E PROCEDIMENTOS

7.1. Do Pagamento:

7.1.1. O pagamento dar-se-á até a segunda terça-feira do mês subsequente.

7.1.2. O pagamento efetuado pelo Município estará sujeito às eventuais retenções expressamente previstas em Lei, se for o caso.

7.3. Da Vigência:

7.3.1. A vigência do Contrato terá validade de 12 (doze) meses a partir da data de publicação.

7.3.2. O Contrato poderá ser prorrogado, quando atender ao disposto no Art. 107 da Lei Federal N.º. 14.133/21, de acordo com o Interesse Público.

7.3.2.1. Na ocorrência de Prorrogação Contratual, após 12 (doze) meses do início da vigência, os valores poderão ser reajustados de acordo com o IPCA ou, na falta dele, por outro índice que venha a substituí-lo, juntado prévio parecer da Secretaria de Administração, Recursos Humanos e Finanças.

8. DA(S) DOTAÇÃO(ÕES) ORÇAMENTÁRIA(S):

8.1. As despesas decorrentes deste objeto correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

02.07.15.122.0402.2.123.339036 - 405 - Manutenção da Secretaria Municipal de Obras e Desen. Urbano / Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física.

9. DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

- 9.1. O imóvel locado não poderá ter sua destinação alterada, sob pretexto algum, a não ser por autorização expressa do(s) Contratado(s).
- 9.2. A cessão ou transferência dos direitos do presente Contrato, e ou sublocação total ou parcial do imóvel, *somente poderão ser feitas mediante prévio e expresse consentimento do(s) Contratada(s).*
- 9.3. O(s) Contratada(s) obriga(m)-se, por si e seus sucessores, a cumprir o presente Contrato *e não exigir o imóvel durante todo o prazo ajustado*, salvo nos casos de infrações contratuais ou venda do imóvel, dos quais o Contratante deverá ser notificado com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;
- 9.4. Todas as obrigações estipuladas neste Contrato são exigíveis nos prazos e pelas formas convencionadas, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

10. DA COMISSÃO DE APOIO TÉCNICO, GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1. Pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos:

- 10.1.1. A fiscalização do Contrato estará a cargo da servidora Carmen Shirley Rosa.
- 10.1.2. A responsabilidade da execução documental do Contrato estará a cargo da Servidora Paula Eduarda dos Santos Costa.
- 10.1.3. A responsabilidade da gestão, execução material e prática do Contrato estará a cargo do Secretário Municipal de Ciência, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico, Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos.

Santa Rita do Sapucaí, 30 de abril de 2024.

Gustavo Henrique Baracat

Secretário Municipal de Ciência, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico
Ordenador de Despesas da Sec. Municipal de Obras e Serviços Urbanos e Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária,
Abastecimento e Meio Ambiente