



TERMO DE REFERÊNCIA

1 – DO OBJETO DA LICITAÇÃO

1.1. A contratação a ser realizada para os fins previstos neste Termo de Referência tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A INSTALAÇÃO DO CENTRO DE REFERENCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS.**

1.2. Trata-se de serviço comum de caráter contínuo.

1.2.1. Os quantitativos dos itens que compõem o objeto a ser contratado estão relacionados na tabela do item 9.1.

1.3. O prazo de vigência do Contrato será de 48 (quarenta oito) meses.

1.4. O Contrato não poderá ser prorrogado além do limite previsto para dispensa.

2 – DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

2.1. A contratação será regida pelos termos da Lei Nº 14.133/2021, Decreto Municipal Nº 15/2024 e Lei Nº 8.245/1991, e demais legislações vigentes e pertinentes à matéria.

2.2. Por ser uma contratação fundamentada no Art. 74, V, da Lei Nº 14.133/2021, a formulação de Estudo Técnico Preliminar (ETP) foi dispensada por ser facultada a sua elaboração. Conforme o Art. 37 do Decreto Municipal 15/2024.

2.3. Justifica-se a contratação diante da necessidade da instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS.

2.4. A descrição da solução como um todo abrange a locação de imóvel que abrigará o CREAS conforme especificações contidas neste Termo de Referência, em especial no item 9.1.

2.5. Os itens que compõem o objeto relacionado no item 10.1. deste Termo de Referência possuem baixa complexidade e baixo valor.

3 – DO PAGAMENTO

3.1. O pagamento do valor devido pelo fornecimento do item objeto deste Termo de Referência será efetuado pelo Município, até o dia 10 (dez) de cada mês.

3.2.1. Caso venha ocorrer à necessidade de providências complementares por parte do Locador, a fluência do prazo para pagamento será interrompida, reiniciando-se a sua contagem a partir da data em que estas forem cumpridas.

3.2.2. Quaisquer pagamentos não isentarão o Locador das responsabilidades estabelecidas, nem implicarão na aceitação dos itens.

3.2.3. Por ocasião de cada pagamento, serão efetuadas as retenções cabíveis, nos termos da legislação específica aplicável.



3.2.4. O pagamento será feito por crédito em conta corrente na instituição bancaria ou através de cheque nominal ao Locador.

3.2.4.1. Nos termos do Art. 137, §2º, IV da Lei Nº 14.133/2021, o Locador deverá cumprir a ordem de fornecimento ou documento equivalente, mesmo estando o Município em débito para com a mesma, até o prazo de 2 (dois) meses, contado da emissão da nota fiscal. Após esse período, poderá a mesma optar pela rescisão contratual.

3.2.4.2. Nenhum pagamento será efetuado à locatária enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência.

4 – FORNECIMENTO DO OBJETO

4.1. Locação de imóvel para instalação do CREAS, localizada na Rua Nozinho Prates, 1203, Sagrada Família, Coração de Jesus/MG.

4.2. As partes encarregar-se-ão de executar as obras que forem julgadas imprescindíveis à conservação do prédio, cabendo:

4.2.1. Ao Locador, as obras estruturais relativas a infiltrações, reforma de tubulações elétricas e hidráulicas, as de valorização do imóvel, incluindo reparos em paredes, teto, piso, conserto de portas, janelas e fechaduras, e as que atendam aos requisitos de segurança e higiene, exigidos pelas autoridades administrativas;

4.2.2. Ao Locatário, as de manutenção decorrentes do uso do imóvel, incluindo pintura, restauração de emboço, bem como pequenos reparos nas instalações elétricas e hidráulicas ou outras desta natureza.

4.2.3. A introdução de qualquer benfeitoria pelo Locatário, previamente autorizada pelo Locador, incorporar-se-á ao imóvel podendo ser retirada, quando da rescisão, desde que não cause dano ao imóvel.

5– GESTÃO DO CONTRATO

5.1. A contratação decorrente deste Termo de Referência serão geridos pela Secretaria Municipal de Assistência Social por meio de seus representantes legais ou preposto(s) por ele(s) designado(s).

6. DOS DIREITOS, RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

6.1. Efetuar o pagamento de acordo com o estabelecido neste Instrumento e no o ato que autorizou sua lavratura.

6.2. Notificar o Locador, fixando prazo para correção das irregularidades ou defeitos encontrados.

6.3. Observar o disposto neste Instrumento, bem assim no respectivo o ato que autorizou sua lavratura.

6.4. Efetuar pagamento das Tarifas de energia elétrica e distribuição de água e esgoto.



6.5. A Administração não responsabilizará por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo de Contrato, bem como por qualquer dano causado à terceiros em decorrência de ato da Contratada, prepostos ou subordinados.

7. DOS DIREITOS, RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR.

7.1. Cumprir, dentro dos prazos estabelecidos, as obrigações expressamente previstas neste Instrumento, bem assim no respectivo ato convocatório e seus anexos.

7.2. Zelar e garantir a boa qualidade do imóvel, em consonância com os parâmetros fixados e exigidos pelas normas técnicas pertinentes, expedidas pelo Poder Público;

7.3. Atender ao chamado do Locatário para assinatura do Contrato no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da convocação por escrito.

7.4. Comunicar à Prefeitura de Coração de Jesus/MG, por escrito, qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar os esclarecimentos que achar necessários. E deixar a Prefeitura ciente de todos os problemas e as dificuldades que ocorrer na execução do serviço contratado, para que sejam tomadas as medidas cabíveis para sua solução.

7.5. Seguir toda a legislação vigente no que diz respeito à segurança e higiene do trabalho.

7.6. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, exceto nas condições autorizadas no termo de referência ou na minuta de contrato;

7.7. Responsabilizar-se pelas despesas dos tributos (Inclusive IPTU), encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, seguros, prestação de garantia e quaisquer outras que incidam ou venham a incidir na execução do contrato.

7.8. Em tudo agir, segundo as diretrizes do MUNICIPIO.

7.9. O Locador obriga-se a:

7.9.1. Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação/qualificação do processo de que autorizou a celebração deste Contrato;

7.9.2. Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista no Art. 93 da Lei Nº 8.213/1991 e no Art. 116 da Lei Nº 14.133/2021, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz.

7.9.1. Aceitar, nas mesmas condições contratuais, acréscimos ou supressões de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do Contrato, conforme estabelecido no Art. 125 da Lei Nº 14.133/2021.

8. DAS PENALIDADES E MULTAS



8.1. Em caso de inexecução total ou parcial do contrato, bem como de ocorrência de atraso injustificado na execução do objeto deste contrato, submeter-se-á Locador, sendo-lhe garantida plena defesa, as seguintes penalidades:

8.1.1. Advertência;

8.1.2. Multa;

8.1.3. Impedimento de licitar e contratar;

8.1.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar;

8. 2. A multa prevista acima será a seguinte:

8. 2.1. Até 10% (dez por cento) do valor total contratado, no caso de sua não realização e/ou descumprimento de alguma das cláusulas contratuais;

8.3. As sanções previstas nos itens acima poderão ser aplicadas cumulativamente, facultada a defesa prévia do interessado no prazo de 05 (cinco) dias úteis;

8.4. O valor da multa aplicada deverá ser recolhida como renda para o Município, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da notificação, podendo o Locatário, para isso, descontá-la das faturas por ocasião do pagamento, se julgar conveniente;

8.5. O pagamento da multa não eximirá o Locador de corrigir as irregularidades que deram causa à penalidade;

8.6. O Locatário deverá notificar o Locador, por escrito, de qualquer anormalidade constatada durante a prestação dos serviços, para adoção das providências cabíveis;

8.7. As penalidades somente serão relevadas em razão de circunstâncias excepcionais, e as justificadas só serão aceitas por escrito, fundamentadas em fatos reais e facilmente comprováveis, a critério da autoridade competente do Locatário, e desde que formuladas no prazo máximo de 05 (cinco) dias da data em que foram aplicadas.

8 – DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1. Como requisito para contratação será exigido do fornecedor documentos para a habilitação relacionados abaixo:

8.1.1. Identidade e CPF do Locatário;

8.1.2. Comprovante de Residência;

8.1.3. Prova de Regularidade para com a Fazenda Federal;

8.1.4. Prova de regularidade junto à Fazenda Estadual ou Distrital;

8.1.5. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal;

8.1.6. Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho (Certidão Trabalhista).

8.2. Escritura registrada, contrato com firma reconhecida ou matrícula atualizada do imóvel.

9 – RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

9.1. Proprietário/Fornecedor: o imóvel é de propriedade do Sr. **JOSE ANTONIO SOARES MELO**, inscrito no CPF sob o nº 578.326.336-20, residente e domiciliado na Rua Amintas Sales, Nº 1227, Bairro Sagrada Família, na Cidade de Coração de Jesus/MG.

9.2. A razão de escolha do Locador acima identificado deu-se em razão das características localização do imóvel, levando-se em conta o amplo espaço/estrutura para acomodar a **INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERENCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, visto que é o único imóvel disponível e que atenda a demanda da secretária; e considerando ainda:

9.3. Considerando que a cidade de Coração de Jesus é relativamente pequeno e por se tratar de locação de um imóvel em uma determinada área específica da cidade (conforme legislação penitente), não há muitas opções de imóveis disponíveis para ser locado.

10 – DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. Das especificações, quantitativos e preços da locação:

Item	Descrição	QTD	Unidade	Valor Unitário	Valor Total
01	Locação de imóvel	48	Mês	R\$ 1.000,00	R\$ 48.000,00

10.1.1. O imóvel será destinado a abrigar o Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.

10.2. O valor global estimado para fins da contratação do item descritos no item 10.1, é, nos termos dos levantamentos efetuados, de **R\$ 48.000,00 (Quarenta oito mil reais)**. Sendo que, nos termos do Art. 23. da Lei Nº 14.133/2021, valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto. Os valores máximos de aquisição dos itens não poderão ultrapassar, ressalvada hipótese devidamente justificada, os preços de referência apurados pelo Município por meio de ampla pesquisa de mercado.

10.3. Os preços de locação acima apresentados foram obtidos através de Laudo de Avaliação Locativa nos termos do Art.143 do decreto 15/20224.

10.4. O índice de reajustamento de preço deste Termo de Referência é o Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA.

11 – DAS DOTAÇÕES

11.1. As dotações orçamentárias para acobertar as despesas que venham a decorrer, no presente



exercício, com as contratações pretendidas através do procedimento licitatório respectivo - se necessárias e viáveis, são as abaixo descritas e as suas correspondentes no orçamento subsequente:

09.02.03.08.245.0007.2144.33903600 (Ficha 822).

12 – NECESSIDADE DE SIGILO

12.1. A contratação ora pretendida não exige, conforme Art. 10 da IN CGNOR/ME Nº 58/2022, em sua integralidade, classificação sigilosa nos termos da Lei Nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação).

13 – ANEXOS:

12.1. Integra(m) este Termo de Referência, para todos os fins e efeitos, o(s) seguinte(s) anexo(s):

12.1.1. ANEXO I – Minuta de Contrato;

Coração de Jesus/MG, 04 de fevereiro de 2025.

Arlei da Cruz Ribeiro
Secretário Municipal de Assistência Social