



TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 158/2025. OURO FINO - MG

O imóvel identificado possui localização estratégica, próximo ao CRAS do bairro, o que facilita o atendimento à população e a comunicação entre os funcionários. Além disso, contém comodidades e banheiros com acessibilidade.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel situado na Rua Joaquim Pitaguary, nº - Alto, Ouro Fino/MG, CEP: 37570-000, matrícula nº 1.340, próximo ao CRAS do bairro no Município de Ouro Fino - MG, o qual atende plenamente às necessidades da administração pública em relação ao atendimento do programa bolsa família e cade único.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A licitação é dispensável por se enquadrar na Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 74, inciso V, que dispõe:

“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.”

3. JUSTIFICATIVA DE PREÇO

A Comissão Permanente de Avaliação de Bens Patrimoniais fez vistoria no local escolhido pela Diretora de Saúde e constatou que o imóvel atende plenamente às necessidades



operacionais da Assistência Social.

O imóvel apresenta boa localização, próximo aos departamentos municipais e ao CRAS do bairro o que facilita a integração e as atividades administrativas. Durante a vistoria, verificou-se que o imóvel possui quatro comodors, sendo dois quartos, sala, copa, cozinha, garagem e lavanderia.

A comissão destaca ainda que o imóvel está em boas condições de conservação e uso, não sendo necessária nenhuma reforma ou adaptação, o que reforça a economicidade da locação e a sua compatibilidade com o interesse público.

Outro ponto que merece destaque é que o imóvel em questão atende plenamente às necessidades da Assistência Social, sendo adequado para o funcionamento das atividades pretendidas. Ressalta-se ainda que, no momento, o Município não dispõe de outro imóvel com as mesmas características e condições para atender à demanda. Além disso, o valor do imóvel está compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme avaliação realizada.

4. PARTICIPAÇÃO NA INEXIGIBILIDADE.

O locatário encaminhará, através de e-mail, a proposta com a descrição do objeto ofertado, o preço, os dados do imóvel, escritura e documentos de seus proprietários.

O preço ofertado será de exclusiva responsabilidade do locador, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

A apresentação da proposta implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições

nelas contidas, em conformidade com o que dispõe este Termo de Referência, assumindo o proponente o compromisso de executar os serviços nos seus termos.

5. FORMA, PRAZO E LOCAL

Os serviços têm natureza de bens e serviços especiais: aqueles que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não podem ser descritos na forma do inciso XIII do **caput**, artigo 6º, da Lei Federal nº 14.133/2021, exigida justificativa prévia do contratante.

6. ASPECTOS DA CONTRATAÇÃO

Será firmado Termo de Contrato ou emitido instrumento equivalente para formalização da contratação. O contratado terá o prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contados a partir da data de sua convocação, para assinar o Termo de Contrato ou aceitar instrumento equivalente, conforme o caso (Nota de Empenho), sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Termo de Referência.

O prazo previsto para assinatura do contrato ou aceitação da nota de empenho ou instrumento equivalente poderá ser prorrogado nos termos do disposto no art. 107 da Lei nº 14.133/21.

O Aceite da Nota de Empenho ou do instrumento equivalente, emitida ao locador adjudicado, implica no reconhecimento de que:

- Referida Nota está substituindo o contrato, aplicando-se à relação de negócios ali estabelecida as disposições da Lei nº 14.133, de 2021;
- A contratada se vincula à sua proposta e às previsões contidas no Termo de Referência e seus anexos;
- A contratada reconhece que as hipóteses de rescisão são aquelas previstas



nos artigos 137 e 138 da Lei nº 14.133/21 e reconhece os direitos da Administração previstos nos artigos 137 a 139 da mesma Lei.

O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, conforme prazo de validade da proposta, prorrogável por igual período a bem do interesse desta Administração.

Na assinatura do contrato ou do instrumento equivalente será exigida a comprovação das condições de habilitação e contratação consignadas neste Termo de Referência, que deverão ser mantidas pelo fornecedor durante a vigência do contrato.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O imóvel identificado possui boa localização esta proximo ao CRAS do bairro. O novo imóvel permitirá maior integração com as famílias atendidas e as demais estruturas administrativas e operacionais do centro da cidade, otimizando o serviço prestado.

8. CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO DO OBJETO

O locador deverá entregar o imóvel ora locado livre de impedimentos, em estado de servir ao uso a que se destina e deverá mantê-lo livre e desembaraçado de quaisquer ônus durante todo o prazo da locação , incluindo as eventuais renovações.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal 4.221/2023, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

I - A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por fiscal (is) ou por seu(s) respectivo(s) substituto(s);

II - Compete ao Fiscal do Contrato abaixo identificado exercer a verificação concreta do objeto, devendo o servidor designado verificar a qualidade e procedência da prestação do objeto respectivo, encaminhar informações ao gestor do contrato, atestar documentos fiscais,

exercer o relacionamento necessário com a contratada, dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, etc.

III - Dentre as responsabilidades do(s) fiscal (is) está a necessidade de anotar, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, inclusive quando de seu fiel cumprimento, determinando o que for necessário para a regularização de eventuais faltas ou defeitos observados;

IV - Compete ao Gestor do Contrato abaixo identificado exercer a administração do contrato, com atribuições voltadas para o controle das questões documentais da contratação, quais sejam, verificar se os recursos estão sendo empenhados conforme as respectivas dotações orçamentárias, acompanhar o prazo de vigência do contrato, verificar a necessidade e possibilidade da renovação/prorrogação, bem como estudar a viabilidade de realização de reequilíbrio econômico-financeiro e da celebração dos respectivos termos aditivos, etc.

Fiscal do contrato, conforme quadro abaixo:

Departamento	Nome	Cargo
Assistência Social	Leila Veronez	Chefe de Assistência Social

Gestor do contrato, conforme quadro abaixo:

Departamento	Nome	Cargo
Saúde	Margarete Ameida Hermes	Diretora de Saúde

10. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

A forma de pagamento do Município de Ouro Fino é por empenho de despesa.

O pagamento será realizado em até 5 (cinco) dias após o recebimento da respectiva



fatura corretamente preenchida, pelo departamento competente do Departamento de Contabilidade. Se o término deste prazo coincidir com dia em que não houver expediente na Prefeitura, considerar-se-á como vencimento o primeiro dia útil imediato;

O documento de cobrança deverá ser emitido em nome da Prefeitura Municipal de Ouro Fino, trazendo o número do empenho e do processo licitatório;

O pagamento será efetuado por meio de crédito em conta corrente dos LOCADORES, devendo esta informar o número do Processo Licitatório, Nome do Banco e número da Agência e da Conta Corrente, como também registrá-los no próprio Recibo Fiscal.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade, nos termos dos artigos 74º, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

12. ESTIMATIVA DO VALOR DA LOCAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$ 11.400,00 (onze mil e quatrocentos reais) – aluguel mensal R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais), conforme proposta encaminhada e anexa.

13. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

São obrigações da locatária:

- I - Efetuar o devido pagamento ao LOCADOR, nos termos do presente instrumento;
- II - Dar ao LOCADOR as condições necessárias à regular execução do contrato;
- III - Designar servidor pertencente ao quadro da LOCATÁRIA, para ser responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução do objeto do presente contrato;
- IV - Cumprir todas as demais cláusulas do presente contrato.



14. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

São obrigações do locador:

- I – Notificar o LOCATÁRIO caso haja o interesse de vender o imóvel ou aliená-lo;
- II - Responsabilizar-se por todos os ônus e tributos, emolumentos, honorários ou despesas incidentes sobre o objeto contratado;
- III - Cumprir todas as demais cláusulas do presente contrato.

15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Ficha 420 020702 08 244 0013 2070 339036

Ouro Fino, 08 de julho de 2025

Margarete Almeida Hermes
Diretora de Saúde