



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO:

1.1. Locação de imóvel localizado à Rua Maria das Dores Dias, nº 222, Centro, Olhos D'Água/MG, para a instalação de Oficina do CRAS, que atenderá como espaço para oficinas e cursos oferecidos no Centro de Referência de Assistência Social do município de Olhos D'Água - MG.

ITEM	DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL	Qtde	Unid.
01	Locação de imóvel localizado à Rua Maria das Dores Dias, nº 222, Centro, Olhos D'Água/MG, para a instalação de Oficina do CRAS, que atenderá como espaço para oficinas e cursos oferecidos no Centro de Referência de Assistência Social do município de Olhos D'Água - MG.	12	Mês

1.2. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, desde que demonstrada a vantajosidade da manutenção da contratação, o interesse da Administração e o atendimento aos requisitos legais aplicáveis.

1.3. A prorrogação da vigência contratual observará o disposto no art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que mantidas as condições que justificaram a contratação e demonstrada, a cada prorrogação, a vantajosidade para a Administração.

1.4. O imóvel deverá permanecer disponível para utilização da Administração durante todo o período de vigência contratual, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no respectivo instrumento contratual.

1.5. As condições do imóvel constatadas pela Administração no momento da contratação encontram-se devidamente registradas no Termo de Vistoria, acompanhado de registro fotográfico, documentos que integram o processo de contratação e servirão como referência para a fiscalização da ocupação e, quando do encerramento da locação, para a verificação das condições de devolução do imóvel.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO:

2.1. A presente contratação tem por finalidade a locação de imóvel situado à Rua Maria das Dores Dias, nº 222, Centro, Olhos D'Água/MG, para instalação e funcionamento da Oficina do CRAS, destinado à realização de oficinas, cursos, atividades socioeducativas, reuniões e demais ações desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Assistência Social. A contratação justifica-se pela necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para a realização das atividades desenvolvidas pela Oficina do CRAS, garantindo melhores condições de organização, atendimento aos usuários e execução das ações

mbraez



socioassistenciais promovidas pelo Município.

A contratação justifica-se pela necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para a realização das atividades desenvolvidas pela Oficina do CRAS, garantindo melhores condições de organização, atendimento aos usuários e execução das ações socioassistenciais promovidas pelo Município.

A existência de um espaço específico para funcionamento da Oficina do CRAS contribui para o adequado desenvolvimento das atividades, permitindo a realização organizada de oficinas, cursos, encontros, reuniões e demais ações coletivas, proporcionando ambiente apropriado para participação dos usuários e para o desenvolvimento das atividades previstas pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

O imóvel objeto da contratação foi previamente avaliado pela Administração, tendo suas características, localização e condições de conservação e utilização verificadas por meio de Termo de Vistoria e registro fotográfico, constantes dos autos do processo, sendo considerado adequado para atender à finalidade pretendida.

A localização do imóvel, suas dimensões e características físicas mostram-se compatíveis com as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, proporcionando condições adequadas para a instalação da Oficina do CRAS e para o desenvolvimento das atividades socioassistenciais destinadas aos usuários dos serviços ofertados pelo Município.

A locação do imóvel apresenta-se, ainda, como solução adequada e economicamente viável para o atendimento da necessidade administrativa identificada, considerando a necessidade de disponibilização de espaço físico apropriado para a realização das atividades e a avaliação das alternativas existentes para atendimento da demanda.

2.2. Foi realizada vistoria do imóvel, conforme laudo elaborado pela unidade técnica em anexo.

2.3. O Documento de Formalização da Demanda, Estudo Técnico Preliminar e o laudo de vistoria que consta dos autos do procedimento administrativo ficam fazendo parte integrante do presente Termo de Referência independentemente de transcrição.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

3.1. A solução proposta consiste na locação de imóvel localizado na Rua Maria das Dores Dias, nº 222, Centro, Olhos D'Água/MG, com área aproximada de 75,00 m², para instalação e funcionamento da Oficina do CRAS, destinada à realização de oficinas, cursos, atividades socioeducativas, reuniões e demais ações desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

A solução contempla a disponibilização do imóvel durante o período de vigência contratual, em condições adequadas para o desenvolvimento das atividades da Oficina do CRAS, considerando suas características de localização, dimensão,

mbraez



estrutura física, conservação e demais condições verificadas previamente pela Administração, conforme Termo de Vistoria e registro fotográfico constantes dos autos do processo de contratação.

A escolha da locação do imóvel apresenta-se como solução adequada para atender à necessidade identificada, permitindo à Administração dispor de espaço físico específico para a realização das oficinas, cursos, atividades socioeducativas e demais ações coletivas, proporcionando melhores condições para organização e execução das atividades destinadas aos usuários dos serviços socioassistenciais.

A solução compreende, ainda, a manutenção da disponibilidade do imóvel durante a vigência contratual, assegurando a continuidade das atividades desenvolvidas na Oficina do CRAS e evitando prejuízos decorrentes da ausência de espaço físico apropriado para sua realização.

Dessa forma, a solução como um todo mostra-se adequada, eficiente e economicamente viável para o atendimento da necessidade da Secretaria Municipal de Assistência Social, contribuindo para a continuidade, organização e qualidade das atividades socioassistenciais desenvolvidas pelo Município e para o atendimento da população de Olhos D'Água/MG.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. A presente contratação será regida pela Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente pelo disposto no art. 74, inciso V, quando caracterizada a inviabilidade de competição para a locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

Aplicam-se, ainda, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), bem como os regulamentos municipais pertinentes.

Eventual prorrogação contratual observará o disposto no art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que demonstrada a vantajosidade da manutenção da contratação e o interesse da Administração

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel objeto da presente contratação deverá atender às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social para instalação e funcionamento da Oficina do CRAS, observando-se os seguintes requisitos:

- a) estar localizado na Rua Maria das Dores Dias, nº 222, Centro, Olhos D'Água/MG;
- b) possuir área e características físicas compatíveis com a finalidade de realização de oficinas, cursos, atividades socioeducativas, reuniões e demais ações desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Assistência Social;
- c) apresentar condições adequadas de estrutura, conservação, segurança, ventilação, iluminação e instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;

mbraves



- d) apresentar condições adequadas para a permanência dos usuários e servidores e para o desenvolvimento das atividades previstas para a Oficina do CRAS;
 - e) estar disponível para utilização durante todo o período de vigência contratual;
 - f) ter suas condições e características previamente verificadas pela Administração, conforme Termo de Vistoria e registro fotográfico constantes dos autos;
 - g) a contratação deverá observar as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e demais normas aplicáveis.
- O imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para a finalidade prevista neste Termo de Referência, cabendo às partes observar as responsabilidades relativas à conservação, manutenção, segurança e utilização do bem, conforme estabelecido no contrato.

6. DOS EFEITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. A contratação pretendida proporcionará a disponibilização de espaço físico adequado para a instalação e funcionamento da Oficina do CRAS, possibilitando a realização de oficinas, cursos, atividades socioeducativas, reuniões e demais ações desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

Como resultado, espera-se proporcionar melhores condições para a organização e execução das atividades socioassistenciais, ampliar as condições de atendimento e participação dos usuários e garantir maior continuidade e eficiência às ações desenvolvidas pela Oficina do CRAS, contribuindo para a qualidade dos serviços e atividades ofertados à população de Olhos D'Água/MG.

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

7.1. O pagamento do valor mensal da locação será efetuado pela Administração mediante apresentação do documento de cobrança correspondente ao período de referência, observadas as condições estabelecidas no contrato e as exigências necessárias à regular liquidação da despesa.

7.2. O pagamento será efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado do recebimento do documento de cobrança pela Administração, desde que regularmente apresentado e acompanhado, quando cabível, da documentação necessária à liquidação da despesa.

7.2.1. O atesto e a liquidação da despesa deverão ocorrer dentro do prazo estabelecido no item 7.2, após a verificação do cumprimento das condições da locação e das demais obrigações contratuais.

7.2.2. Havendo erro ou inconsistência no documento de cobrança, ausência de documentação necessária ou qualquer outra circunstância que impeça a regular liquidação da despesa, o LOCADOR será comunicado para promover a correção ou complementação necessária.

mbranz



7.2.3. Na hipótese de atraso no pagamento por responsabilidade exclusiva da Administração, o valor devido será atualizado monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, divulgado pelo IBGE, a contar do primeiro dia subsequente ao vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo das demais disposições previstas na legislação e no instrumento contratual.

7.3. Para fins de atesto, liquidação da despesa e pagamento do aluguel, o responsável pela fiscalização do contrato deverá verificar se o imóvel permaneceu, durante o período de referência, disponível à Administração e em condições adequadas ao uso a que se destina, em conformidade com as condições estabelecidas no contrato e no Termo de Vistoria.

7.4. O pagamento somente será realizado após a regular liquidação da despesa e o cumprimento das condições estabelecidas no contrato, não sendo admitido pagamento antecipado, ressalvadas as hipóteses legalmente admitidas.

8 – DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão pelas dotações orçamentárias nº: 08.02.03. 08.245.0005.2082. 33903600. P. F 1500000000 Recursos Não Vinculados de Impostos 0621

9 – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

9.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei Federal nº 14.133/2021 e, no que couber, da Lei Federal nº 8.245/1991, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial

9.2. As comunicações entre o CONTRATANTE e o LOCADOR deverão ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, para esse fim, o uso de correio eletrônico ou outros meios eletrônicos de comunicação oficialmente utilizados pela Administração.

9.3. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado pela Administração, que deverá verificar o cumprimento das obrigações contratuais, especialmente quanto à disponibilidade e às condições de utilização do imóvel, comunicando ao gestor do contrato eventuais ocorrências que possam comprometer a adequada execução contratual.

9.4. O LOCADOR deverá atender às solicitações da Administração relacionadas às obrigações previstas no contrato, especialmente aquelas referentes à manutenção e aos reparos de sua responsabilidade, nos prazos estabelecidos pela Administração ou, na ausência de prazo específico, em prazo razoável compatível com a natureza da ocorrência.

9.5. A fiscalização exercida pela Administração não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR pelas obrigações assumidas no contrato,

mbraer



inclusive quanto aos danos causados à Administração ou a terceiros decorrentes de sua responsabilidade.

Fiscalização

9.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

9.7. O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

9.7.1. O fiscal do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

9.7.2. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

9.7.3. O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

9.7.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

9.7.5. O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

Gestor do Contrato

9.8. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

9.9. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassem a sua competência.

9.10. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e

mfraser



anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

10. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

10.1. Objetivando a instrução do processo, foi realizada vistoria e avaliação prévia do imóvel, bem como levantamento dos preços praticados no mercado imobiliário do Município de Olhos D'Água/MG, considerando as características, localização e área do imóvel objeto da contratação.

10.2. Conforme levantamento de mercado realizado, para imóveis comerciais situados na Zona Z1, foi identificada a faixa de valores de R\$ 8,93/m² (faixa inferior), R\$ 10,15/m² (faixa média) e R\$ 11,37/m² (faixa superior). Considerando a área de 75,00 m² do imóvel avaliado, os valores de referência correspondem, respectivamente, a R\$ 669,75, R\$ 761,25 e R\$ 852,75 mensais.

10.3. Considerando a vistoria realizada, as características e condições do imóvel, bem como a análise dos preços praticados no mercado local, o valor mensal da locação foi estabelecido em R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais), perfazendo o valor total de R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais) para o período de 12 (doze) meses.

10.4. Registra-se que o valor mensal da locação de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) encontra-se abaixo do valor correspondente à faixa inferior identificada no levantamento de mercado, de R\$ 669,75 (seiscentos e sessenta e nove reais e setenta e cinco centavos), demonstrando, sob a perspectiva do valor de referência levantado, a compatibilidade e a vantajosidade econômica da contratação para a Administração Pública.

11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

11.1. A medição para fins de pagamento será realizada mensalmente, considerando a efetiva disponibilização do imóvel para utilização da Administração, em conformidade com as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato.

11.2. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, após a verificação, pelo fiscal do contrato, da regularidade da disponibilização e das condições de utilização do imóvel, observadas as condições previstas no instrumento contratual.

11.3. O pagamento será realizado mediante o regular processamento da despesa e apresentação do documento de cobrança correspondente, quando aplicável, desde que devidamente atestado pelo responsável pela fiscalização do contrato e cumpridas as condições necessárias à liquidação da despesa.

mBrauer



11.4. O valor mensal da locação será de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais), perfazendo o valor total de R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais) para o período de 12 (doze) meses.

11.5. Na hipótese de atraso no pagamento por responsabilidade exclusiva da Administração, serão observadas as disposições previstas no contrato quanto à atualização monetária do valor devido.

11.6. Não será efetuado pagamento antecipado, sendo o pagamento condicionado à efetiva disponibilização do imóvel e ao cumprimento das condições estabelecidas no contrato.

Prazo de pagamento

11.7. O pagamento será efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado do recebimento do documento de cobrança pela Administração, desde que regularmente apresentado e acompanhado, quando cabível, da documentação necessária à liquidação da despesa, observadas as condições estabelecidas no neste Termo de Referência.

11.7.1. O atesto e a liquidação da despesa deverão ocorrer dentro do prazo previsto no item 11.7, não constituindo novos marcos para o reinício da contagem do prazo de pagamento.

11.7.2. Na hipótese de atraso no pagamento por responsabilidade exclusiva da Administração, o valor devido será atualizado monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, divulgado pelo IBGE, a contar do primeiro dia subsequente ao vencimento até a data do efetivo pagamento.

11.7.3. Além da atualização monetária prevista no item anterior, incidirá multa de 0,2% (dois décimos por cento) ao dia, limitada a 2% (dois por cento), calculada sobre o valor não pago tempestivamente, observadas as demais condições estabelecidas no instrumento contratual.

Forma de pagamento

11.8. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, mediante crédito em conta bancária de titularidade do LOCADOR, em banco, agência e conta corrente indicados no contrato ou em documento formal apresentado à Administração.

11.9. Será considerada como data do pagamento aquela em que for emitida a ordem bancária para pagamento.

11.10. Quando do pagamento, serão efetuadas, quando cabíveis, as retenções tributárias previstas na legislação aplicável, considerando a condição do LOCADOR como pessoa física.

11.11. O Município efetuará as retenções tributárias eventualmente incidentes sobre os valores pagos ao LOCADOR, observando a legislação tributária vigente e as normas aplicáveis à retenção de tributos sobre pagamentos realizados pela Administração Pública a pessoas físicas.

11.12. O valor líquido a ser pago ao LOCADOR será apurado após a realização

mbraver



das retenções tributárias eventualmente devidas, quando cabíveis, sendo os respectivos valores recolhidos pela Administração aos órgãos competentes, na forma da legislação vigente.

12. FORMA DE EXECUÇÃO

Forma de fornecimento

12.1. A execução do objeto ocorrerá de forma contínua, mediante a disponibilização do imóvel ao Município durante todo o período de vigência contratual, para instalação e funcionamento da Oficina do CRAS, destinada à realização de oficinas, cursos, atividades socioeducativas, reuniões e demais ações desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Assistência Social, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

13. DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO DO LOCADOR

13.1. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará a inexistência de impedimentos que possam obstar a contratação do LOCADOR, mediante consulta aos cadastros e sistemas oficiais disponíveis, quando aplicável.

13.2. O LOCADOR, pessoa física, deverá apresentar os seguintes documentos:

13.2.1. Habilitação jurídica e identificação:

- a) Documento oficial de identificação com foto;
- b) Cadastro de Pessoa Física – CPF;
- c) Comprovante de endereço atualizado;

13.2.2. Regularidade fiscal e trabalhista, quando aplicável:

- a) Prova de regularidade perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- b) Prova de regularidade perante a Fazenda Estadual, quando exigível;
- c) Prova de regularidade perante a Fazenda Municipal do domicílio do LOCADOR, quando exigível;
- d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, quando aplicável.

13.2.3. Documentação relativa ao imóvel:

- a) Matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ou outro documento hábil que comprove a propriedade ou a legítima posse e disponibilidade do imóvel para locação;
- b) Comprovante de endereço do imóvel;

mbraer



c) Demais documentos necessários à comprovação da regularidade da propriedade ou da posse e da legitimidade do LOCADOR para celebrar o contrato de locação.

13.3. Caso o imóvel seja administrado por imobiliária ou terceiro legalmente autorizado, deverá ser apresentada documentação que comprove a autorização para representação do proprietário ou legítimo possuidor, mediante procuração, contrato de administração ou instrumento equivalente, conforme o caso.

13.4. Caso o imóvel pertença a mais de um proprietário, todos os titulares deverão anuir à locação ou apresentar instrumento de representação legal que autorize a celebração do contrato.

13.5. A Administração poderá realizar diligências destinadas à verificação da autenticidade e validade dos documentos apresentados, bem como consultar os sistemas e cadastros oficiais disponíveis.

13.6. O LOCADOR deverá declarar que não possui impedimento legal para contratar com a Administração Pública e que não se encontra em situação que impeça a celebração do contrato.

13.7. A documentação apresentada deverá estar válida na data da contratação, admitindo-se, quando cabível, a apresentação de certidões positivas com efeitos de negativas, nos termos da legislação aplicável.

13.8. A contratação ficará condicionada à apresentação da documentação exigida e à comprovação de que o LOCADOR possui legitimidade para disponibilizar o imóvel à locação, bem como à verificação da regularidade do imóvel e de sua adequação à finalidade pretendida pela Administração.

Olhos D'Água/MG, 08 de setembro de 2026


Meiriele Santos Praes Ribeiro

Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, Infância e Juventude