



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCOS DO MOJI
CNPJ: 01.601.656/0001-22 - Estado de Minas Gerais
Rua Antônio Mariano da Silva, 36 – Centro – CEP: 37.563-000.
Telefone: (035) 3445-6900 - E-mail: administracao@tocosdomoji.mg.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA (TR)

ÓRGÃO: Prefeitura Municipal de Tocos do Moji/MG

Departamento Requisitante: Departamento Municipal de Administração

Responsável pela Demanda: Vera Lúcia Alves **Mat.:** 91

Contato/E-mail para esclarecimentos: administracao@tocosdomoji.mg.gov.br (35) 3445-6900

1 – CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Locação de imóvel, conforme descrito abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	CÓDIGO	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	293.000.007	Locação de imóvel constituído de um salão com área de 152,47 m ² , com dois banheiros, situado na Praça Pedro Felipe da Rosa, 146, centro	Mês	12	750,00	9.000,00

1.2. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto Municipal nº 3058/2024.

1.3. Os bens objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

1.4. O prazo de vigência da presente contratação é de 1 (um) ano, contados da data de assinatura do contrato, prorrogável por até 1 (um) ano, na forma dos artigos 107 da Lei nº 14.133, 01 de abril de 2021.

1.5. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2 – FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:



“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.”

2.2. Não há no Município Tocos do Moji / MG, imóveis pertencentes à Município, com disponibilidade para acomodar a Agência de Correios.

3 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. A locação do imóvel supra citado, se faz necessária para o funcionamento da agência de Correio no Município, conforme acordado no contrato nº 058/2017, firmado entre o Município de Tocos do Moji e a Empresa Brasileira de Correio e Telégrafos, é de responsabilidade do Município a cessão de espaço para a instalação/funcionamento dos Correios. Leva-se também em consideração que este imóvel já vinha sendo locado anteriormente para o mesmo fim, o que não gera mais custos de mobilização e desmobilização e de instalação.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

4.2 É vedada a sublocação imóvel.

5 – EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O contratado deverá entregar o imóvel ao contratante em perfeitas condições de uso, de acordos com as especificações deste Termos de Referencia no ato da assinatura do contrato.

6 – GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, 01 de abril de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCOS DO MOJI

CNPJ: 01.601.656/0001-22 - Estado de Minas Gerais

Rua Antônio Mariano da Silva, 36 – Centro – CEP: 37.563-000.

Telefone: (035) 3445-6900 - E-mail: administracao@tocosdomoji.mg.gov.br

6.4. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o contratado para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.5. 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).

6.6. 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.

6.6.1. O fiscal do contrato anotará 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. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º);

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

6.6.3. 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.

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

6.6.5. 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.

6.7. O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

6.7.1. Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

6.8. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCOS DO MOJI

CNPJ: 01.601.656/0001-22 - Estado de Minas Gerais

Rua Antônio Mariano da Silva, 36 – Centro – CEP: 37.563-000.

Telefone: (035) 3445-6900 - E-mail: administracao@tocosdomoji.mg.gov.br

contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.8.1. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.8.2. 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 ultrapassarem a sua competência.

6.8.3. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

6.8.4. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

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

6.10. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

7 – CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

7.2. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela Contratada está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

7.3. Caso seja verificado que a Contratada deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º



14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a Contratante.

7.4. No caso de atraso pela Contratante, os valores devidos à Contratada serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice INPC de correção monetária.

7.5. O pagamento será realizado através de transferência bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela Contratada.

7.6. A Contratante efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação, se for o caso.

8 – FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Forma de seleção e critério de julgamento da proposta.

8.1.1. O imóvel da LOCADORA foi selecionado devido às características das instalações e por sua localização, na forma do inciso V do caput do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021, condicionada a locação ao preenchimento de todos os requisitos constantes no § 5º do mesmo dispositivo legal.

8.1.1. Exigências de habilitação

Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

- a) Cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- b) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas;
- c) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional;
- d) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho;
- e) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e Municipal do domicílio ou sede do fornecedor;
- f) Certidão Negativa cível de execução;
- g) Escritura do imóvel.

9 – ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. A locação do imóvel tem o custo mensal fixado em R\$ 750,00 (Setecentos e cinquenta reais), conforme valores apurados em Laudo de Avaliação do Imóvel.

10 – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTARIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município de Tocos do Moji.



10.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação: 02 04 00 01.122.0001.2007, ficha 079

10.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

11 – DAS OBRIGAÇÕES ENTRE AS PARTES

11.1. DO CONTRATADO:

11.1.1. Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações do Contratado:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;
- e) Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- f) 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 Contratada.

11.2. DO CONTRATANTE:

11.2.1. Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da Contratante:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;
- b) Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- d) Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- e) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Contratado, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- f) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás (se houver), água e esgoto.

11.3. BENFEITORIAS:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCOS DO MOJI

CNPJ: 01.601.656/0001-22 - Estado de Minas Gerais

Rua Antônio Mariano da Silva, 36 – Centro – CEP: 37.563-000.

Telefone: (035) 3445-6900 - E-mail: administracao@tocosdomoji.mg.gov.br

- a) As benfeitorias necessárias realizadas pela Contratante, ainda que não autorizadas pela Contratada, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991, facultado o desconto mensal no aluguel ou retenção.
- b) As benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela Contratante, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

Tocos do Moji, 06 de janeiro de 2024.

Vera Lúcia Alves

Diretor Municipal de Administração