



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DA DESCRIÇÃO DO OBJETO

1.1. O presente Termo tem por objeto: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA NOSSA SENHORA APARECIDA, Nº 31, BAIRRO APARECIDA, BRAZÓPOLIS/MG, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS/BRAZPREV.**

1.2. Especificação dos Itens e Estimativa de Despesa:

a. O valor anual estimado do contrato de locação é de R\$ 12.753,12 (doze mil, setecentos e cinquenta e tres reais e doze centavos), a serem pagos em 12 (doze) parcelas mensais, no valor de R\$ 1.062,76 (Um mil e sessenta e dois reais e setenta e seis centavos).

ITE M	DESCRIÇÃO	QUANT ID.	V. UNIT.	V. TOTAL
01	Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Brazópolis/Brazprev	12	R\$ 1.062,76	R\$12.753,12
TOTAL: Doze mil, setecentos e cinquenta e tres reais e doze centavos				

1.3. Da classificação do objeto:

a. O objeto é classificado como bem/serviço de natureza COMUM, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.



1.4. Do prazo de vigência:

- a. O prazo de vigência do presente instrumento será de 12 (doze) meses, a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que as condições, a necessidade e os preços permaneçam vantajosos para o Instituto BRAZPREV, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do artigo 107 da Lei Federal nº 14.1333/2021;
- b. Eventuais alterações contratuais obedecerão ao disposto na Minuta Contratual e no artigo 124 e da Lei Federal nº 14.1333/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação em questão justifica-se em razão das necessidades deste Instituto, pela locação de um imóvel situado à Rua Nossa Senhora Aparecida nº 31, bairro Aparecida, Brazópolis/MG, para o funcionamento do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Brazópolis/BRAZPREV.

2.2. O Instituto não possui sede própria e está com suas instalações neste local, desde o ano de 2019, atendendo todos os segurados, pensionistas e aposentados.

2.3. Tendo em vista que o Instituto BRAZPREV não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizadas pelo Instituto, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo é o único capaz de atender as necessidades da presente unidade, em virtude de suas instalações, espaço e localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado, conforme laudo de avaliação.

2.4. A contratação de locação de imóvel é especificado na Lei Federal nº 14.333 como inexigibilidade de licitação, uma vez que se enquadra perfeitamente nas disposições do artigo 51, parágrafo único e inciso V do caput do art. 74 ambos da Lei nº 14.133/22, como se depreende pelo texto transcrito.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução proposta é a locação de um imóvel situado à Avenida Nossa Senhora Aparecida, nº 31, Bairro Aparecida, Brazópolis/MG, para o funcionamento do Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de Brazópolis/BRAZPREV, para as atividades administrativas e atendimento aos segurados, aposentados e pensionistas, observando que o Instituto já se encontra neste imóvel desde 2019, prestando atendimento. Salientando também que o Instituto



BRAZPREV não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizados pelo Instituto, sendo a escolha do imóvel ambicionada por ser o um imóvel na área que atende as necessidades do Instituto e sua localização.

3.2. Da Execução

a. A assinatura do contrato deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias após a convocação do proprietário do imóvel pelo Instituto.

3.4. Do Recebimento

a. O responsável pelo recebimento do imóvel, deverá atestar a sua qualidade, devendo rejeitar o que esteja em desacordo com o especificado neste Termo de Referência.

b. O imóvel será recebido de forma provisória e definitiva pelo fiscal e/ou gestor do contrato.

b.1. O recebimento provisório se dará em até 10 (dez) dias após a entrega do imóvel;

b. O imóvel será recebido definitivamente em até 30 (trinta) dias após o recebimento provisório;

c. Se, após o recebimento provisório, constatar-se que o imóvel foi entregue em desacordo com a proposta, com defeito/má qualidade, fora de especificação ou incompletos, após a notificação por escrito à CONTRATADA/LOCADORA, serão interrompidos os prazos de recebimento e suspenso o pagamento, até que sanada a situação.

d. O contratado será obrigado a substituir/refazer, às suas expensas, no todo ou em parte, os serviços ou materiais que não estiverem em conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência, ou ainda, que estiverem com defeitos ou imperfeições.

e. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do imóvel nem a responsabilidade pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

3.3. Da garantia

a. Não será solicitada garantia.

3.4. Da Subcontratação

a. Não será admitida a subcontratação do objeto.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.3. Dos documentos de habilitação:

4.3.1. Para fornecimento do objeto pretendido, será exigida a seguinte documentação:

a. Documento de identidade da pessoa física;



- b. Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- c. Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Estaduais – do domicílio ou sede da Proponente;
- d. Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Municipais - do domicílio ou sede da Proponente;
- e. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas e;
- f. Documentação de Comprovação de propriedade do Imóvel.

5. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Constituem obrigações da CONTRATADA/LOCADORA

- a. Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;
- b. Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- c. Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;
- d. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- e. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- f. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- g. Auxiliar a **LOCATÁRIA** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- h. Fornecer à **LOCATÁRIA** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- i. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à **LOCATÁRIA**;
- j. Notificar a **LOCATÁRIA**, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- l. Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.



5.4. Constituem obrigações da CONTRATANTE/LOCATÁRIA

- a. Designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução do contrato;
- b. Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
- c. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do imóvel recebido provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- d. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- e. Efetuar o pagamento à proponente vencedora no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital;
- f. Emitir a Solicitação e a respectiva Nota de Empenho e comunicar à contratada para que efetue a entrega do bem ou prestação do serviço.
- g. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- h. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- i. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- j. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- k. 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;
- l. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;
- m. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;



AUTARQUIA MUNICIPAL CRIADA PELA LEI

COMPLEMENTAR Nº02, DE 30/11/2015

Endereço: Rua Nossa Senhora Aparecida Nº.: 31 – Centro
Brazópolis/MG - CEP 37530-000 – Tel.: (35)3641-1018

BRAZPREV

Proc.º

Folha

Sev.º

- n. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- o. Consentir a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado à **LOCATÁRIA** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991.
- p. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- q. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- r. Entregar imediatamente o **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à **LOCATÁRIA**;
- s. Pagar as despesas ordinárias do imóvel, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
1. Consumo de água, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 2. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- t. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica e água e esgoto(se houver);
- u. Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

6. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.3. A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal nº 013/2024, que “Regulamenta Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para disciplinar a atuação de agentes públicos no desempenho de atividades de agente de contratação, membro de comissão de contratação, equipe de apoio, gestor e fiscal do contrato no âmbito da administração pública municipal direta, autárquica e fundacional”.

6.4. As comunicações serão realizadas pelo fiscal ou gestor do contrato ao preposto indicado pela contratada.

7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

7.1. Os aluguéis serão pagos ao **LOCADOR** mensalmente, mediante a apresentação de



**AUTARQUIA MUNICIPAL CRIADA PELA LEI
COMPLEMENTAR Nº02, DE 30/11/2015**

Endereço: Rua Nossa Senhora Aparecida Nº.: 31 – Centro
Brazópolis/MG - CEP 37530-000 – Tel.: (35)3641-1018

BRAZPREV

Serviço

recibos, elaborados com observância da legislação em vigor, no último dia do mês, podendo ser efetuado o pagamento até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

7.2. A parte da contratação cabe ao Instituto Locatário o pagamento das taxas referente a energia elétrica e consumo de água, mensalmente.

7.3. A conta corrente deverá estar em nome do **LOCADOR**.

7.4. Nenhum pagamento será efetuado ao **LOCADOR** enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. O valor total estimado para a contratação é de R\$ 12.753,12 (Doze mil, setecentos e cinquenta e tres reais e doze centavos), a serem pagos em 12 (doze) parcelas mensais.

8.2. O valor a ser contratado, se deu após avaliação imobiliária realizada pelo Sr. Doryan Sant Clar Chaves, CRECI nº 19353 levando em conta os valores dos imóveis na região em que está localizado e os valores praticados pelo mercado imobiliário da cidade de Brazópolis/MG.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

9.1. O futuro contratado será selecionado mediante **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com fundamento no artigo 74 – inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, por se tratar de imóvel cujas características de instalação e de localização tornam necessárias sua escolha.

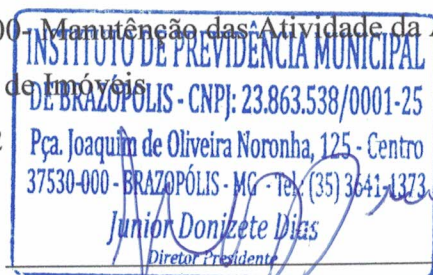
10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da execução do objeto correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Instituto, na dotação abaixo discriminada:

03.01.01.09.272.02.2300 - Manutenção das Atividades da Administrativas do BRAZPREV

3.3.3.9.36.14- Locação de Imóveis

Fonte de Recursos: 802



JUNÍOR DONIZETI DIAS

Diretor Presidente do Instituto de Previdência do Município de Brazópolis