



PREFEITURA MUNICIPAL DE GLAUCILÂNDIA

CNPJ: 01.612.496/0001-17

Praça José Brant Maia, 01 – Centro – Glaucilândia – Minas
Gerais

CEP: 39.592-000 – Tel: (38)3236-8136

TERMO DE REFERENCIA

DEMANDANTE: secretária de Administração

RESPONSÁVEL: Rosymeire De Fátima Santos

1- OBJETO: LOCAÇÃO DO IMÓVEL COM ESPAÇO COM CAPACIDADE MINIMA PARA 600 PESSOAS, PARA REALIZAÇÃO DE EVENTOS INSTITUCIONAIS, FESTIVOS OU NÃO

2- JUSTIFICATIVA

A Prefeitura Municipal de Glaucilândia, não possui prédio próprio. Em sua estrutura administrativa, para atender a demanda administrativa da Secretária de administração, visando que o Município necessita de um imóvel com tamanho, instalações e localidade que comporta o número mínimo de 600 pessoas, para realização de eventos institucionais, festivos ou não.

Verificando-se que a estrutura do prédio avaliado pela comissão de avaliação até o momento é o único que atende as necessidades da Secretaria Municipal de administração. Dessa forma, a locação de imóvel torna-se imprescindível para funcionamento das atividades administrativas da secretária, pois será utilizada para realização de eventos não festivos, como reuniões, palestras, treinamentos, congressos, conferências etc, e também para eventos festivos, como confraternizações, local para receber figuras públicas etc. É oportuno destacar que o imóvel supracitado atende os itens de: segurança; operacionalidade; a habitabilidade; saúde dos funcionários e usuários, trazendo conforto térmico, acústico e luminoso, a funcionalidade e acessibilidade; a sustentabilidade; durabilidade, manutenibilidade, dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR, além de suportar o número mínimo de 600 pessoas no local.

3- FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Conforme o art. 74, inc. V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

4- CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

Imóvel na atual conjuntura urbanística do município, o prédio localizado na Rua C, nº 714, bairro Todos os santos, nesta cidade de Glaucilândia-MG

- a) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

- b) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- c) Imóvel em perfeitas condições de uso, nas datas de utilização
- d) Ausência de trincas comprometer a segurança da estrutura;
- e) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- f) Sistema de climatização em perfeitas condições de funcionamento;]
- g) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- h) Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais
- i) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;

5- CONTRATAÇÃO

As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Glaucilândia, doravante denominado CONTRATANTE, e a proponente adjudicatária, doravante denominada CONTRATADO, da Lei nº 14.133/2021, e das demais normas pertinentes.

O prazo de vigência do contrato será de 12 meses, contados a partir da data da publicação do extrato deste instrumento no Diário Oficial, podendo ser prorrogado, nos termos da legislação em vigor, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes.

Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

6- DO PREÇO

O valor avaliado e de R\$ 600 (seiscentos), por diária sendo valor global do contrato no valor de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) no período de 12 meses, valor este de acordo com o laudo de avaliação emitido pela comissão de avaliação.

7- As despesas com a locação do imóvel correrão por conta:

03.01.01.04.122.2.2013.33903600 ficha 74

06.01.01.10.122.0013.20393390903600 ficha 224

07.01.01.12.361.15.2057.33903600 ficha 402

07.02.01.12.361.16.2063.33903600 ficha 454

08.01.01.08.122.4.2066.33903600 – ficha 533

8- DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado .
- II. no Contrato; 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;
- III. Realizar vistoria do imóvel, antes da utilização, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- IV. 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;, exceto limpeza do imóvel após o uso, sendo que este sera por conta da locador.
- V. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI. Os reparos considerados urgentes deverá ser realizado pelo Locador.
- VII. Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- VIII. Permitir. a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- IX. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

- X. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- XI. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais

9- DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;
- II. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura da secretária da secretaria de administração
- III. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- IV. Efetuar a limpeza do local, após a utilização por parte da locatária, e entregar o imóvel sempre limpo para a utilização.

10- RESCISÃO

- I. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis. 14.2 A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.
- II. Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitraljudicial.
- III. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
- IV. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

- V. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

11- EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- I. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos,
- II. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato, sendo a sra^o JULIANA SANTOS DE ANDRADE E SILVA, CPF sob nº26315034810, designada pela portaria nº 046/2023
- III. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.
- IV. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.
- V. sobre as irregularidades apontadas. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito sobre as irregularidades encontradas
- VI. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

Glaucilândia-MG 17 de outubro de 2025

Rosymeire De Fátima Santos
Secretária Municipal de Administração

