



PREFEITURA MUNICIPAL DE FERVEDOURO

ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Honório Pedrosa Ferraz, nº 25, Centro, Fervedouro/MG, CEP 36.815-000
CNPJ: 26.139.790/0001-84 – Tel.: (32) 3742-1590
www.fervedouro.mg.gov.br | email: compraselicitacoes@fervedouro.mg.gov.br



TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 075/2024

INEXIGIBILIDADE Nº 024/2024

1 – DO OBJETO

1.1– Constitui objeto deste termo a Locação de Imóvel Urbano, conforme especificações e quantitativos da planilha abaixo:

| ITEM | ESPECIFICAÇÃO | UN | QUANT. | VALOR MENSAL | VALOR TOTAL |
|------|---|--------|--------|--------------|-------------|
| 1 | LOCAÇÃO DE 01 IMÓVEL – 5 cômodos: 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, 2 quartos e 1 lavanderia. | mensal | 12 | 400,00 | 4.800,00 |

2– ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

- 2.1 - IMÓVEL CONTENDO CÔMODOS: 05 cômodos: 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, 2 quartos e 1 lavanderia.
- 2.2 – O imóvel deverá estar em perfeito estado de conservação, em boas condições estruturais, sem rachaduras, infiltrações ou outros problemas que comprometam a segurança dos ocupantes.
- 2.2.1- Telhado ou laje sem goteiras ou vazamentos.
- 2.2.2- Ambientes bem ventilados e iluminados, com janelas que permitam a circulação de ar e entrada de luz natural.
- 2.3- O sistema elétrico e hidráulico deverá estar em perfeito funcionamento, com tomadas, interruptores, encanamentos e esgoto em boas condições.
- 2.3.1- O imóvel deverá estar conectado à rede de abastecimento de água e esgoto.
- 2.4- Segurança: A localização deverá ser em áreas seguras, evitando regiões de risco ambiental ou com alta incidência de violência.
- 2.4.1- As portas e janelas deverão ser seguras, com fechaduras e trancas adequadas.
- 2.5- O imóvel deverá estar localizado em uma área com acesso a serviços básicos, como transporte público, escolas, hospital e áreas comerciais.

3– DA EXECUÇÃO DO SERVIÇO

- 3.1– O LOCADOR deverá ter disponibilidade e capacidade de locar o imóvel localizado na Rua Alagoas, nº09, bairro Cidade Nova, Fervedouro/MG, conforme condições deste Termo de Referência.
- 3.2- A entrega do imóvel dar-se-á imediatamente após a assinatura do contrato;
- 3.3- No Laudo de Vistoria constará do relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;
- 3.4- O Contratado deverá entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação hidráulica, instalação elétrica, forro, pintura, paredes e sanitário(s).

4– DO PRAZO DE ENTREGA

- 4.1– A locação deverá ser imediata a contar da data da assinatura do contrato e da emissão do empenho.

5– JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

- 5.1- O objeto do presente Termo de Referência, elaborado pela Secretaria Municipal de Assistência Social, da Prefeitura de Fervedouro/MG, é a escolha da melhor solução para atender à necessidade e requisitos para a locação de imóvel para atender a família M. A. A. que se encontra em vulnerabilidade social, conforme relatório realizado pela equipe do CRAS de Fervedouro. Vale ressaltar que especificando os critérios de seleção, o processo de avaliação e os procedimentos administrativos envolvidos na contratação e acompanhamento das famílias beneficiadas que se encontram em situação de vulnerabilidade social, garante-lhes melhores condições de vida e segurança. Esse auxílio visa proporcionar moradia digna e segura, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida das famílias.
- 5.2- Essa contratação justifica-se na necessidade de locação de imóvel pela Secretaria de Assistência Social Municipal para abrigar famílias em situação de vulnerabilidade. A medida buscará proporcionar moradia digna e segura para as famílias que dela necessitar, tem por objetivo garantir seus direitos básicos e promover sua inclusão social dos assistidos.
- 5.3- A locação de imóveis para atender famílias em situação de vulnerabilidade está amparada na Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS) - Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993, que dispõe sobre a organização da Assistência Social e determina a proteção social a indivíduos e famílias em situação de risco e vulnerabilidade. Assim como, na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 6º, reconhece a moradia como um direito social fundamental, essencial



PREFEITURA MUNICIPAL DE FERVEDOURO

ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Honório Pedrosa Ferraz, nº 25, Centro, Fervedouro/MG, CEP 36.815-000
CNPJ: 26.139.790/0001-84 – Tel.: (32) 3742-1590
www.fervedouro.mg.gov.br | email: compraslicitacoes@fervedouro.mg.gov.br



para a dignidade humana e a inclusão social. Prover habitação adequada é uma das responsabilidades do poder público, especialmente em casos de extrema necessidade, como no caso em questão.

5.4- O aluguel social é uma política pública essencial para atender famílias que se encontram em situação de risco e vulnerabilidade social, sem condições financeiras para arcar com os custos de moradia. A concessão desse benefício busca prevenir a marginalização social, garantir o direito à moradia e promover a inclusão social dessas famílias.

5.5- Contratação direta da Locação do Imóvel pelo período de 12 (doze) meses nos termos do Art. 74, Inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.6- Considerando que o Art. 74, Inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/2021 trata de inexigibilidade da licitação quando inviável a competição nos casos em que a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, atendidos os requisitos necessários

6- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1- A referida contratação compreende na locação de 01 imóvel que possa suprir a necessidade emergencial de viabilizar local seguro para famílias em situação de vulnerabilidade social. O Auxílio do Aluguel Social visa proporcionar moradia digna e segura, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas.

7- PESQUISA DE PREÇOS

7.1 - O valor total previamente estimado para esta contratação é de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) mensal, totalizando o valor anual de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais).

7.1.1- Justificativa: Mediante a situação emergencial, viabilizar local seguro para família de **M. A. A.** em situação de vulnerabilidade social terem moradia digna e segura, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida dos mesmos.

7.2 – Tendo como embasamento os imóveis já locados no município, o valor está de acordo com o praticado no mercado.

8- PARCELAMENTO DO OBJETO

8.1 - Não haverá parcelamento do objeto, uma vez que se trata de locação contínua, para um período de 12 (doze) meses ininterruptos.

9 – SUSTENTABILIDADE

9.1- Na locação de imóveis para aluguel social pela Secretaria Municipal de Assistência Social, diversos impactos ambientais poderão surgir, especialmente em áreas urbanas densas. Um dos principais impactos será o aumento da demanda por recursos naturais, como água e energia, o que poderá pressionar os serviços públicos e aumentar o consumo de recursos. Outro possível impacto é a geração de resíduos sólidos, uma vez que um maior número de pessoas em um imóvel poderá resultar em mais lixo doméstico, exigindo uma infraestrutura adequada para coleta e destinação correta.

9.2- Para mitigar esses impactos, algumas medidas poderão ser adotadas, será possível incentivar à separação e reciclagem de resíduos sólidos, que poderá reduzir o impacto ambiental do aumento na geração de lixo. Programas de educação ambiental voltados aos moradores também poderão ser fundamentais para conscientizá-los sobre práticas sustentáveis, ajudando a reduzir os impactos a longo prazo e promover um uso mais equilibrado dos recursos naturais.

9.3- Além disso, os moradores receberão da Secretaria de Assistência Social, orientações para que possa manter o imóvel em perfeitas condições e possam contribuir com práticas de sustentabilidade para evitar desperdício de recursos naturais e demais danos que poderão ocorrer por causa da utilização do local.

10 – CONTRATAÇÃO DE MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

10.1 – Não se aplica, por se tratar de locação de imóvel com contratação direta através de Pessoa Física.

11 – CLASSIFICAÇÃO DOS BENS E SERVIÇOS COMUNS

11.1 – O objeto desta inexigibilidade de licitação é classificado como serviço comum, pois possui especificações usuais de mercado e padrões de qualidade definidas em edital, conforme estabelece o Inciso XIII do Art. 6º da Lei Federal nº 14.133/2021.

12 – DO LOCAL E DO PRAZO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, E DOS CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

12.1 – O serviço terá início imediato após assinatura do contrato.

12.2- Os serviços devem ser recebidos pelo responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações no Termo de Referência e na proposta.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FERVEDOURO

ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Honório Pedrosa Ferraz, nº 25, Centro, Fervedouro/MG, CEP 36.815-000
CNPJ: 26.139.790/0001-84 – Tel.: (32) 3742-1590
www.fervedouro.mg.gov.br | email: compraselicitacoes@fervedouro.mg.gov.br



- 12.3– O Locador deverá entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação hidráulica, instalação elétrica, forro, pintura, paredes em perfeitas condições;
- 12.4- O Locador deverá garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada.
- 12.5- O Locador deverá pagar os impostos (IPTU e TPEI) incidentes sobre o imóvel;
- 12.6- O Locador deverá incorrer nas despesas relacionadas com:
- 12.6.1- as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
- 12.6.2- desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, da presente locação.
- 12.7- Quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, os serviços poderão ser corrigidos ou refeitos ou substituídos no prazo fixado pelo Fiscal de Contrato, à custa do Contratado, e no caso de não serem atendidas as determinações deverão ser rejeitados.
- 12.8– Cabe ao fiscal do Contrato avaliar o caso concreto para o fim de fixar prazo para as correções.

13 – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO

13.1- DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

13.1.1- O LOCADOR obriga-se a:

- 13.1.1.1- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 13.1.1.2- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 13.1.1.3- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 13.1.1.4- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 13.1.1.5 - Realizar, junto com a LOCATÁRIA, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 13.1.1.6 - Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc.;
- 13.1.1.7 - Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 13.1.1.8 - Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.
- 13.1.1.9 – Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- 13.1.1.10 - Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 13.1.1.11 - Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 13.1.1.12 - Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- 13.1.1.13 - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 13.1.1.14 - Notificar a LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 13.1.1.15 - Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

13.2- DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

13.2.1 - A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 13.2.1.1 - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 13.2.1.2 - Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 13.2.1.3 - Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;
- 13.2.1.4 - Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 13.2.1.5 - Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- 13.2.1.6 - Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 13.2.1.7 - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FERVEDOURO

ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Honório Pedrosa Ferraz, nº 25, Centro, Fervedouro/MG, CEP 36.815-000
CNPJ: 26.139.790/0001-84 – Tel.: (32) 3742-1590
www.fervedouro.mg.gov.br | email: compraselicitacoes@fervedouro.mg.gov.br



13.2.1.8 - Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus moradores, agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

13.2.1.9 - Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

13.2.1.10 - Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbabções de terceiros;

13.2.1.11 - Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

13.2.1.12 - Pagar as despesas ordinárias, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

- a) consumo de água e esgoto e luz;
- b) limpeza, conservação e pintura das instalações;
- c) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos;
- d) pequenos reparos nas instalações elétricas e hidráulicas;

13.2.1.13 - 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 de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991).

14 - FORMA DE PAGAMENTO

14.1 - O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

14.2- Os pagamentos deverão ser realizados em Conta Corrente informada pelo LOCADOR.

15- CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DOS FORNECEDORES E REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

15.1 - As exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal e trabalhista são as usuais para a generalidade dos objetos, conforme disciplinado no termo de referência e contemplam.

15.1.1 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO JURÍDICA: Cédula de identidade no caso de pessoa física.

15.1.2 – DOCUMENTOS DE REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA:

- a) Documentos pessoais do proprietário do imóvel (identidade, CPF e comprovante de endereço);
- b) Certidões Negativas de Débito - Pessoa Física: federal, estadual, municipal e trabalhista.

15.2 – O critério de julgamento da proposta tem como base nas características de instalações e localização do imóvel a ser locado, bem como o preço ofertado.

16 – SUBCONTRATAÇÃO

16.1 - Não será admitida a subcontratação do objeto contratual, sendo a locação feita diretamente com o proprietário do imóvel.

17 - GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

17.1 - Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, uma vez que se trata de locação de imóvel, para atender a uma demanda específica, e a aplicação de garantias pode tornar sua execução mais complexa.

18 - VIGÊNCIA

15.1 – O contrato a ser firmado terá vigência de até 12 (doze) meses contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado através de aditivo conforme Lei nº 8.245, de 1991.

19- DO REAJUSTE

19.1 - Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

19.2 - Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

19.3 - Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FERVEDOURO

ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Honório Pedrosa Ferraz, nº 25, Centro, Fervedouro/MG, CEP 36.815-000
CNPJ: 26.139.790/0001-84 – Tel.: (32) 3742-1590
www.fervedouro.mg.gov.br | email: compraselicitacoes@fervedouro.mg.gov.br



19.4 - O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

20 – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

20.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento deste exercício, na dotação abaixo discriminadas:

2.12.00.08.244.0023.2.0103-339036-1500

2.12.00.08.244.0023.2.0103-339036-1660

21 – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

21.1 – O licitante e o contratado que incorram em infrações sujeitam-se às sanções administrativas previstas no Art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021 sem prejuízo de eventuais implicações penais nos termos do que prevê o Capítulo II-B do Título XI do Código Penal.

Fervedouro/MG, 14 de outubro de 2024

CÉLIA DE PAIVA VALENTIM SOUZA
FISCAL DO CONTRATO

LUYAMARA GUIMARÃES PEDROSA
GESTOR DO CONTRATO

SILVANIA MARIA DA SILVA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
RESPONSÁVEL PELA SOLICITAÇÃO