TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a **locação de imóvel tipo galpão, situado na Rua São Benedito, nº 20/2, Bairro Centro, no Município de Ipuiúna/MG, destinado à instalação e funcionamento de unidade de malharia a ser desenvolvida em cooperação com o Município de Ipuiúna/MG**, observadas as características físicas e de localização indispensáveis ao atendimento da finalidade pública pretendida.

1.2. A contratação compreenderá exclusivamente a disponibilização do imóvel para uso da Administração, nas condições físicas e de localização descritas neste Termo de Referência e no respectivo contrato de locação.

1.3. A unidade produtiva objeto da cooperação será vinculada à empresa inscrita no **CNPJ nº 58.175.973/0001-41**, sem que tal circunstância altere a natureza do objeto da presente contratação, que consiste na locação do imóvel pelo Município.

1.4. A contratação será realizada por **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que devidamente demonstrados nos autos os requisitos legais aplicáveis à escolha do imóvel.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação encontra fundamento na necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para a instalação e funcionamento de unidade destinada às atividades de malharia desenvolvidas em cooperação com o Município de Ipuiúna/MG.

2.2. A escolha de imóvel determinado decorre da necessidade de que o espaço apresente, simultaneamente, características de localização, área, estrutura física, acessibilidade, condições de funcionamento e demais requisitos compatíveis com a finalidade pretendida pela Administração.

2.3. A Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece, em seu art. 51, que a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia, ressalvada a hipótese do art. 74, inciso V. Nessa hipótese, a escolha direta é admitida quando as características de instalação e localização do imóvel tornarem necessária sua escolha.

2.4. Para o enquadramento no art. 74, inciso V, deverão integrar o processo de contratação direta, especialmente:

a) avaliação prévia do imóvel e de seu estado de conservação;

b) avaliação dos custos de eventuais adaptações necessárias, quando imprescindíveis;

c) análise do prazo de amortização de eventuais investimentos;

d) certificação da inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda às necessidades da Administração; e

e) justificativa da singularidade do imóvel e da vantagem de sua escolha para a Administração.

2.5. A contratação deverá, ainda, observar o disposto no art. 72 da Lei nº 14.133/2021, com a devida instrução do processo de contratação direta, inclusive quanto à justificativa da escolha do contratado, justificativa de preço, comprovação da habilitação, disponibilidade orçamentária, parecer jurídico quando cabível e autorização da autoridade competente.

3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução consiste na locação de imóvel já existente e disponível no Município de Ipuiúna/MG, com características compatíveis com a instalação de uma unidade de malharia.

3.2. A utilização de imóvel já construído mostra-se adequada à necessidade administrativa, evitando a necessidade de aquisição de terreno, elaboração de projeto, execução de obra e demais providências necessárias à construção de novo espaço.

3.3. O imóvel deverá possibilitar sua utilização para a finalidade prevista, observadas as condições de segurança, higiene, ventilação, iluminação, acessibilidade e demais requisitos aplicáveis ao uso pretendido.

3.4. A solução deverá permitir a instalação dos equipamentos e estruturas necessárias ao funcionamento da unidade de malharia, respeitadas as características e limitações do imóvel.

4. DAS CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. O imóvel objeto da contratação deverá corresponder ao seguinte:

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
01	Locação de imóvel tipo galpão, situado na Rua São Benedito, nº 20/2, Bairro Centro, Ipuiúna/MG, destinado à instalação e funcionamento de unidade de malharia em cooperação com o Município de Ipuiúna/MG.	Mês	12

4.2. O imóvel possui área útil mínima de **139,16 m²**, devendo apresentar, no mínimo, as seguintes características:

a) 01 (um) galpão coberto;

b) 01 (um) banheiro/sanitário;

c) condições adequadas de ventilação;

d) condições adequadas de iluminação natural e artificial;

e) estrutura compatível com a instalação de rede lógica e telefonia;

f) disponibilidade de 01 (uma) vaga para estacionamento;

g) condições de acessibilidade compatíveis com a utilização pretendida;

h) localização no endereço indicado neste Termo de Referência.

4.3. As características acima constituem requisitos mínimos de utilização do imóvel, devendo ser verificadas pela Administração antes da formalização da contratação.

5. DA JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL

5.1. A escolha do imóvel situado na Rua São Benedito, nº 20/2, Bairro Centro, Ipuiúna/MG, deverá ser fundamentada nas características de localização e instalações que o tornam adequado à finalidade pretendida pela Administração.

5.2. A localização do imóvel deverá ser considerada em conjunto com sua área útil, configuração interna, existência de galpão coberto, instalações sanitárias, acessibilidade, ventilação, iluminação e possibilidade de instalação dos equipamentos necessários à unidade de malharia.

5.3. A escolha do imóvel específico deverá ser respaldada por avaliação técnica e mercadológica, demonstrando que as condições oferecidas são compatíveis com as necessidades administrativas e com o valor de locação proposto.

5.4. A contratação direta não decorre simplesmente da existência de um imóvel disponível, mas da necessidade de escolha de imóvel que apresente características específicas de instalação e localização capazes de atender adequadamente à finalidade pública.

5.5. Deverá constar dos autos documento que certifique a inexistência de imóvel público vago e disponível que possa atender satisfatoriamente à necessidade apresentada.

6. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. O imóvel deverá estar livre e desembaraçado para utilização pelo Município, ressalvadas as condições expressamente previstas no contrato.

6.2. O locador deverá comprovar sua propriedade ou legítima posse e disponibilidade jurídica para realizar a locação.

6.3. Deverão ser apresentados os documentos necessários à comprovação da titularidade do imóvel e da legitimidade do representante que celebrar o contrato.

6.4. O imóvel deverá estar em condições adequadas de uso, conservação, segurança, higiene e funcionamento, consideradas as características e a finalidade da contratação.

6.5. Eventuais adequações no imóvel somente poderão ser realizadas mediante prévia autorização da Administração e observadas as responsabilidades definidas no contrato.

6.6. O imóvel deverá possuir condições de utilização compatíveis com as normas municipais aplicáveis e com sua destinação.

7. DA VIGÊNCIA

7.1. O prazo de vigência da contratação será de **12 (doze) meses**, contados da data definida no contrato.

7.2. A vigência poderá ser prorrogada, desde que demonstrada a necessidade da Administração, mantida a vantajosidade da contratação e observados os requisitos e limites estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021 e pela legislação aplicável às locações.

7.3. Eventual prorrogação deverá ser formalizada antes do término da vigência contratual e precedida das verificações necessárias quanto à manutenção da necessidade, adequação do imóvel e compatibilidade do preço.

8. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

8.1. Considerando as informações constantes da fase preparatória, o valor estimado da locação é de:

Valor mensal: R$ 2.000,00 (dois mil reais).

Valor estimado para 12 meses: R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

8.2. O valor definitivo da contratação deverá ser respaldado pela avaliação do imóvel e pela pesquisa de mercado que integrarão o processo administrativo.

8.3. A Administração deverá verificar a compatibilidade do valor de R$ 2.000,00 mensais com os preços praticados no mercado para imóveis de características semelhantes, especialmente considerando localização, área, estado de conservação, instalações e finalidade de utilização.

8.4. O valor da contratação compreenderá exclusivamente o aluguel, sem prejuízo das demais despesas que, por sua natureza ou por disposição contratual, sejam atribuídas ao locador ou ao Município.

9. DA FORMA DE PAGAMENTO

9.1. O pagamento do aluguel será realizado **mensalmente**, até o dia 20 (vinte) de cada mês, mediante observância das condições estabelecidas no contrato.

9.2. O pagamento ficará condicionado à comprovação da regular utilização do imóvel e à inexistência de pendências de responsabilidade do locador que impeçam a continuidade da contratação.

9.3. O pagamento será realizado por meio de transferência bancária para conta de titularidade do contratado, ou por outro meio formalmente admitido pela Administração.

10. DO REAJUSTAMENTO

10.1. Os valores contratados poderão ser reajustados, quando cabível, após o interregno mínimo legal, mediante aplicação do índice de reajustamento previsto no contrato.

10.2. O índice de reajuste deverá ser definido no instrumento contratual, observada a legislação aplicável às locações e o equilíbrio econômico-financeiro da contratação.

10.3. Eventual reajuste deverá ser formalizado nos autos e observar a disponibilidade orçamentária correspondente.

11. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

11.1. A execução do objeto ocorrerá mediante a disponibilização do imóvel ao Município, em condições adequadas para utilização durante todo o período de vigência contratual.

11.2. O imóvel deverá permanecer disponível para utilização da Administração durante a vigência do contrato, observadas as condições nele estabelecidas.

11.3. O locador deverá assegurar o uso pacífico do imóvel pelo Município durante o período contratual.

11.4. A entrega das chaves e a disponibilização do imóvel serão formalizadas mediante termo ou documento equivalente.

11.5. O imóvel deverá ser mantido nas condições de conservação compatíveis com aquelas verificadas por ocasião da contratação, ressalvado o desgaste decorrente do uso regular.

12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

12.1. São obrigações do locador:

a) entregar o imóvel em condições adequadas de uso;

b) garantir o uso pacífico do imóvel durante a vigência contratual;

c) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, quando de sua responsabilidade;

d) realizar as manutenções que lhe forem atribuídas pela legislação e pelo contrato;

e) comunicar imediatamente ao Município qualquer fato que possa comprometer a utilização do imóvel;

f) fornecer os documentos necessários à comprovação da propriedade ou legitimidade para locação;

g) permitir a fiscalização do imóvel pelos representantes da Administração;

h) cumprir integralmente as condições estabelecidas no contrato;

i) responsabilizar-se pelos tributos, encargos e demais despesas que lhe sejam atribuídos por lei ou pelo contrato;

j) manter, durante a vigência contratual, as condições necessárias à regularidade da contratação.

13. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

13.1. São obrigações do Município:

a) efetuar o pagamento dos aluguéis nos prazos estabelecidos;

b) utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista no contrato;

c) zelar pela conservação do imóvel durante sua utilização;

d) comunicar ao locador a existência de problemas ou defeitos cuja solução seja de sua responsabilidade;

e) permitir a realização de inspeções previamente comunicadas, quando necessárias;

f) restituir o imóvel ao término da contratação nas condições previstas no contrato, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal;

g) cumprir as demais obrigações previstas no contrato.

14. DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

14.1. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) formalmente designado(s) pela Administração, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

14.2. Compete ao fiscal acompanhar a utilização do imóvel, verificar o cumprimento das obrigações contratuais e comunicar ao gestor eventuais irregularidades.

14.3. Compete ao gestor do contrato coordenar o acompanhamento da execução contratual, promover os registros necessários e adotar as providências administrativas pertinentes.

14.4. A fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade do contratado pelas obrigações assumidas.

14.5. A designação nominal do gestor e do fiscal deverá constar do instrumento de designação ou do contrato, conforme organização administrativa do Município.

15. DA MEDIÇÃO E DO RECEBIMENTO

15.1. Considerando a natureza do objeto, a medição corresponderá à disponibilização efetiva do imóvel durante cada período mensal de referência.

15.2. O recebimento mensal será atestado pelo responsável pela fiscalização do contrato, mediante verificação da manutenção das condições de utilização do imóvel.

15.3. Eventuais ocorrências que comprometam a utilização do imóvel deverão ser registradas e comunicadas ao gestor do contrato para adoção das providências cabíveis.

16. DA FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO CONTRATADO

16.1. A contratação será realizada diretamente, por **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

16.2. A escolha do contratado decorrerá da identificação do proprietário ou legítimo possuidor do imóvel que, após avaliação e análise administrativa, demonstrar que o bem atende às necessidades específicas da Administração.

16.3. A inviabilidade de competição deverá estar caracterizada pelas características de instalação e localização do imóvel, e não apenas pela preferência subjetiva da Administração.

16.4. A contratação deverá ser precedida da verificação dos documentos de habilitação e regularidade exigíveis, na extensão compatível com a natureza da contratação.

16.5. O processo deverá conter a razão da escolha do contratado e a justificativa do preço, nos termos do art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

17. DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO

17.1. A Administração deverá demonstrar que o valor mensal de **R$ 2.000,00** é compatível com o valor de mercado para imóvel com características semelhantes.

17.2. Para essa finalidade, deverá ser considerada a avaliação do imóvel, levando-se em conta, entre outros aspectos:

a) localização;

b) área útil;

c) características construtivas;

d) estado de conservação;

e) instalações existentes;

f) acessibilidade;

g) possibilidade de utilização para a finalidade pretendida;

h) valores praticados para imóveis semelhantes na região.

17.3. A avaliação deverá integrar o processo de contratação direta e constituir fundamento para a justificativa do preço.

18. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

18.1. Deverá ser juntada aos autos declaração ou certificação emitida pelo setor competente do Município demonstrando a inexistência de imóvel público vago e disponível que possua características suficientes para atender à necessidade administrativa.

18.2. A certificação deverá considerar a finalidade específica da contratação, especialmente a necessidade de espaço físico com características compatíveis com a instalação da unidade de malharia.

19. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

19.1. As despesas decorrentes da contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Órgão/Unidade: Serviços de Secretaria

Dotação: 02.01.04.0122.0001.2.2006

Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

19.2. A efetiva contratação ficará condicionada à comprovação da existência de disponibilidade orçamentária suficiente para suportar a despesa.

19.3. Caso o contratado seja pessoa jurídica, a classificação orçamentária deverá ser conferida pelo setor contábil, inclusive quanto ao elemento de despesa adequado à natureza do contratado, antes da formalização da contratação.

20. DA SUSTENTABILIDADE

20.1. Sempre que aplicável, deverão ser observadas práticas de utilização racional dos recursos, especialmente quanto ao consumo de energia elétrica e água,

manutenção adequada das instalações e destinação correta dos resíduos produzidos nas atividades desenvolvidas no imóvel.

20.2. A utilização do imóvel deverá observar a legislação ambiental, sanitária, de segurança e de acessibilidade aplicável à atividade desenvolvida.

21. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

21.1. O descumprimento das obrigações assumidas pelo contratado sujeitará o responsável às sanções administrativas cabíveis, observados os arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021 e as disposições previstas no contrato.

21.2. A aplicação de qualquer penalidade deverá observar o contraditório e a ampla defesa, bem como a proporcionalidade entre a conduta praticada e a sanção aplicada.

21.3. Sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis, poderão ser adotadas as medidas necessárias à preservação do interesse público e à regular execução contratual.

22. DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

22.1. O contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, na legislação aplicável às locações e nas condições estabelecidas no instrumento contratual.

22.2. A extinção contratual deverá ser formalizada e devidamente motivada, observados os direitos das partes.

22.3. Ao término da contratação, o imóvel deverá ser restituído ao locador mediante termo de entrega ou documento equivalente, observadas as condições contratuais.

23. DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

23.1. Eventuais alterações contratuais serão formalizadas nos termos da legislação aplicável e somente poderão ocorrer quando juridicamente admitidas e devidamente justificadas.

23.2. As alterações não poderão descaracterizar o objeto originalmente contratado.

24. DA PROTEÇÃO DE DADOS

24.1. As partes deverão observar, quando aplicável, as disposições da Lei Federal nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, especialmente quanto ao tratamento de dados pessoais necessários à execução do contrato.

25. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

25.1. O imóvel deverá permanecer destinado à finalidade prevista no contrato durante a vigência da locação.

25.2. Nenhuma alteração estrutural no imóvel poderá ser realizada pelo Município sem prévia autorização do proprietário e sem observância das exigências legais eventualmente aplicáveis.

25.3. As despesas e responsabilidades relacionadas ao imóvel serão atribuídas às partes conforme a legislação aplicável e as disposições específicas do contrato de locação.

25.4. A contratação deverá ser formalizada por instrumento contratual adequado, contendo todas as condições necessárias à execução do objeto.

25.5. Os casos omissos serão solucionados pela Administração, observada a Lei nº 14.133/2021, a legislação aplicável às locações e os princípios que regem as contratações públicas.

26. DA RESPONSABILIDADE PELA ELABORAÇÃO

26.1. O presente Termo de Referência foi elaborado para subsidiar a contratação de imóvel destinado à instalação e funcionamento de unidade de malharia em cooperação com o Município de Ipuiúna/MG.

Ipuiúna/MG, 21 de setembro de 2026.

JEQUILEIA MORAIS DE CASTRO FERREIRA
Chefe de Gabinete
Prefeitura Municipal de Ipuiúna/MG