



# CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

## TERMO DE REFERÊNCIA (TR)

(CONTRATAÇÃO DIRETA – INEXIGIBILIDADE ART. 74, V, LEI 14.133/2021)

Processo Administrativo nº 06/2025

### 1 CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

#### 1.1 OBJETO

1.1.1 O presente termo de referência tem como objeto a locação do imóvel, localizado na Avenida José Pires de Araújo, nº 363, Bairro Cachoeira Grande, região central de Pedro Leopoldo, com área aproximada de 267,35m<sup>2</sup> para funcionamento do Centro de Atenção ao Cidadão da Câmara Municipal, por meio de inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

#### 1.2 QUANTITATIVO

Quadro resumo com descrição e quantidade do item:

item	Descrição	Catser	Unid.	Quant.	Vr. Unit. Mensal (R\$)	Vr. Total 48 meses (R\$)
1	Locação de um imóvel de no mínimo 250m <sup>2</sup> , próximo à Rodoviária de Pedro Leopoldo para funcionamento do Centro de Atenção ao Cidadão – CAC – da Câmara Municipal de Pedro Leopoldo.	4316	Mês	48	11.000,00	528.000,00

#### 1.3 PRAZO DE VIGÊNCIA

1.3.1 O prazo de vigência da contratação é de **48 (quarenta e oito) meses** contados da data do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.3.2 O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista que a locação do imóvel é de natureza permanente e essencial para a disponibilização dos inúmeros serviços à



# CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

população pelo Centro de Atenção ao Cidadão - CAC - sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando que o processo de contratação é complexo e demorado.

- 1.3.3 O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação e casos de rescisão nos termos da Lei 14.133/2021.

### 1.4 ALINHAMENTO AO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO

- 1.4.1 A Contratação está alinhada com o Plano de Contratação Anual – PCA – para 2025. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual/2025, conforme detalhamento a seguir:

- I) ID PCA no PNCP: <https://pncp.gov.br/app/pca/20131090000167/2025;>
- II) Data de publicação no PNCP: 18/12/2024;
- III) Id do item no PCA: [https://www.pedroleopoldo.mg.leg.br/transparencia/plano-de-contratacao-anual-pca/2025/plano-de-contratacao-anual-2025/itens-pca-2025.xlsx;](https://www.pedroleopoldo.mg.leg.br/transparencia/plano-de-contratacao-anual-pca/2025/plano-de-contratacao-anual-2025/itens-pca-2025.xlsx)
- IV) Classe/Grupo: Item 26. Locação de imóvel no centro de Pedro Leopoldo próximo à Câmara Municipal de Pedro Leopoldo para funcionamento do Centro de Atenção ao Cidadão - CAC. Elemento de Despesa 3390.39.00 – Locação de Imóvel – Serviços de Terceiros PJ.

## 2 JUSTIFICATIVA, FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1 A contratação se justifica em razão do alto valor da locação atual, o que impacta diretamente na gestão orçamentária, tornando essencial a adoção de medidas que garantam melhor a eficiência na aplicação dos recursos públicos, em conformidade com os princípios da economicidade e da responsabilidade fiscal.
- 2.2 Além da questão financeira, a mudança também se faz necessária devido à localização atual do CAC, que se encontra distante da rodoviária, principal ponto de desembarque da população que utiliza os serviços do órgão, dificultando também o acesso de servidores, colaboradores e cidadãos que dependem do transporte público. Essa limitação impacta a mobilidade e pode comprometer a eficiência dos serviços prestados.
- 2.3 Conforme a Resolução nº 737/2014, no CAC são oferecidos os seguintes serviços: Posto de Identificação onde são emitidas as Carteiras de Identidade; PROCON CÂMARA, que tem como um de seus principais objetivos proteger e orientar permanentemente os cidadãos de Pedro Leopoldo sobre seus direitos e garantias nas suas relações de consumo, processando as reclamações consideradas procedentes; realizar audiências de conciliação extrajudicial entre consumidor e fornecedor de produtos e serviços; Posto de Atendimento Pré-Processual – PAPRE; Internet Popular; Emissão de foto 3x4 e Emissão de Certidões, dentre outros. Essa alteração, portanto, é necessária para assegurar a continuidade da prestação destes serviços tão importantes e necessários à população mediante um gasto de locação mais alinhado à realidade do mercado imobiliário e às diretrizes de contenção de despesas do órgão.



# CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

- 2.4 Outrossim, a redução desse custo possibilita uma alocação mais estratégica dos recursos, beneficiando diretamente a manutenção e o aprimoramento dos serviços prestados à população.
- 2.5 A mudança para um local mais acessível e com um custo menor é essencial para garantir uma gestão mais eficiente, sustentável e alinhada às necessidades da população e do serviço público.
- 2.6 A Contratação está fundamentada na Lei 14.133/2021, art. 51 que estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.
- 2.6.1 Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devem ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:
- a) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
  - b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
  - c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

### 3. ENQUADRAMENTO LEGAL

- 3.1 Trata-se de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha, enquadrada no art. 74, V, da Lei 14.133/2021.
- 3.2 **Razão da escolha**
- 3.2.1 O Imóvel de posse da Câmara Municipal, localizado à Rua Prefeito Cecé, nº 480, Bairro Cachoeira Grande, conforme certificação juntada ao processo não atende às condições estabelecidas para a instalação do Centro de Atenção ao Cidadão – CAC.
- 3.2.2 Dentre as avaliações realizadas, o imóvel localizado na Avenida José Pires de Araújo, nº 363, Bairro Cachoeira Grande, região central de Pedro Leopoldo, com área aproximada de 267,35m<sup>2</sup> foi o único que atendeu as condições e os critérios pretendidos, o qual encontra-se já precedido das adequações necessárias, estando disponível para contratação.
- 3.2.3 Os demais imóveis visitados não atenderam totalmente as expectativas, por diversos motivos, conforme DFD: falta de acessibilidade; presença de mofo nos cômodos; infraestrutura muito antiga e sem manutenção; não comporta espaço para todos os serviços ofertados; não dispõem de logística para funcionamento dos equipamentos eletrônicos e internet.



# CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

3.2.4 A contratação revela-se vantajosa para a Câmara Municipal na medida em que atende principalmente aos critérios de redução de custo pretendida, na faixa dos 25% (vinte e cinco por cento), e aos critérios de acessibilidade, sendo localizado bem próximo à rodoviária de Pedro Leopoldo.

### **4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

4.1 Contratação do serviço de locação tradicional de imóvel, por inexigibilidade, nos termos do art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, com a finalidade de suprir a demanda apresentada, para instalação do Centro de Atenção ao Cidadão – CAC, visando atender com mais qualidade e acessibilidade a população de Pedro Leopoldo.

4.2 Justifica-se a não realização do chamamento público tendo em vista:

4.2.1 a singularidade do objeto definida na demanda e descrita no item 4 deste ETP;

4.2.2 não há pluralidade de alternativas;

4.2.3 apenas um imóvel pesquisado na área pretendida atendeu às especificações das necessidades do Centro de Atenção ao Cidadão.

### **5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

#### **Especificações técnicas**

5.1 Locação do imóvel localizado na Avenida José Pires de Araújo, nº 363, Bairro Cachoeira Grande, região central de Pedro Leopoldo, próximo à rodoviária, num raio de 350m<sup>2</sup>, metragem mínima de 250m<sup>2</sup>, com espaço para recepção, salas específicas para atendimento, e local adaptado para alocação de copa e/ou cozinha.

5.2 Imóvel com infraestrutura adequada para comportar as divisórias que serão instaladas para separação das salas de atendimento de todos os serviços prestados pelo Centro de Atenção ao Cidadão – CAC.

5.3 Disponibilização de 2 (dois) sanitários adaptados para pessoas com mobilidade reduzida, pessoas com deficiência e idosos, sem qualquer de qualquer tipo de vazamento e as louças, metais e válvulas em perfeita condição de utilização.

5.4 Disponibilização de padrão elétrico trifásico.

5.5 Imóvel em perfeitas condições de uso, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas nas paredes e teto; janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento, tanto na sua estrutura, como nas fechaduras; ausência de trincas, rachaduras ou fissuras ou demais avarias que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura do local.

5.6 O locador deverá estar de acordo com eventuais modificações e adequações necessárias ao desempenho das atividades, tais como, possibilidade de colocação de divisórias, adequações de pontos elétricos e de internet, instalação de aparelhos de ar condicionado, dentre outros que se julgar necessário.



# CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

- 5.7 Rede elétrica, hidráulica e sistema de esgoto deverão estar em pleno funcionamento e de acordo com as normas vigentes; O imóvel deverá contar com medidores de água e luz individual, para que o pagamento dos mesmos fique a cargo da Câmara Municipal.

### **Sustentabilidade**

- 5.8 Devem ser atendidos os seguintes critérios de sustentabilidade no que couber.

### **Subcontratação**

- 5.9 Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

### **Garantia da contratação**

- 5.10 Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

## **6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

### **Prazos e condições**

- 6.1 A contratação deverá ocorrer até o dia 30 de abril do corrente ano.
- 6.2 O valor mensal previsto para a locação é de R\$11.000,00 (onze mil reais).

### **Vistoria e recebimento do objeto**

- 6.3 Antes da celebração do contrato deverá ser realizada vistoria na presença de ambas as partes, e lavrado auto de vistoria onde conste o atendimento a todas as condições exigidas e particularidades apresentadas. O locatário será representado pela Diretora do Centro de Atenção ao Cidadão – CAC.

### **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, 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.

### **Fiscalização**

- 6.3 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).



# CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

### Gestor do Contrato

- 6.4 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.
- 6.5 O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

### 7 CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

- 7.1 Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que a Contratada:
- 7.1.1 não produzir os resultados acordados;
- 7.2.2 deixar de executar, ou não executar com a qualidade mínima exigida.

### Do recebimento

- 7.2 O serviço será recebido, pelos fiscais, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo.
- 7.2.1 O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes das adequações, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas.
- 7.2.2 Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.
- 7.3 Após o recebimento definitivo do objeto, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação, deve-se seguir os seguintes procedimentos:
- 7.3.1 Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, no cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado.
- 7.3.2 Comunicar a empresa para que emita o documento de cobrança, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.



# CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

- 7.3.3 Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.
- 7.4 No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se ao contratado sobre a parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.
- 7.6 Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.
- 7.7 O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

### Liquidação

- 7.8 Recebido o documento de cobrança, correrá o prazo de **05 (cinco) dias** para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.
- 7.9 Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se o documento de cobrança apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:
- 7.9.1 a data da emissão;
- 7.9.2 os dados do contrato e do órgão contratante;
- 7.9.3 o valor a pagar; e
- 7.9.4 eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.
- 7.10 Havendo erro na apresentação do documento, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante.
- 7.11 O documento de cobrança deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.
- 7.12 A Administração deverá realizar essa consulta para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas; b) identificar possível razão que impeça a contratação no âmbito do órgão ou entidade, tais como a proibição de contratar com a Administração ou com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.
- 7.13 Constatando-se a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação



# CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

- 7.14 Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.
- 7.15 Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.
- 7.16 Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação.

### **Prazo de pagamento**

- 7.17 O pagamento será efetuado até o dia 10 (dez) de cada mês.

### **Forma de pagamento**

- 7.19 O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente ou PIX indicados pelo contratado.
- 7.20 Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 7.21 Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.
- 7.22 O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.
- 7.23 No caso de atraso pela Câmara, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice 0,3 (três décimos por cento) ao dia de correção monetária.

## **8 REAJUSTE**

- 8.1 O valor do aluguel deverá ser reajustado a cada período de 12 (doze) meses, tendo como indexador o IGPM/FGV.

## **9 CRITÉRIOS DE SELEÇÃO**



# CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

### Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

- 9.1 O Locador será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.
- 9.2 Para fins de habilitação, deverá apresentar a comprovação dos seguintes requisitos:

### Habilitação jurídica

- 9.3 **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
- 9.4 **Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;
- 9.5 **Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- 9.6 **Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- 9.7 **Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária:** inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz
- 9.8 **Sociedade cooperativa:** ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.
- 9.9 **Certidão negativa de ônus** sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, a qual deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
- 9.10 Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

### Habilitação fiscal, social e trabalhista

- 9.10 Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;
- 9.11 Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos



# CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

- 9.12 Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- 9.13 declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;
- 9.14 Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- 9.15 Prova de regularidade com as Fazendas Estadual e Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
- 9.16 Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU;
- 9.17 Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos Estadual e/ou Municipal relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

### **Qualificação Econômico-Financeira**

- 9.17 certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do interessado, caso se trate de sociedade simples;
- 9.18 certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor - Lei nº 14.133, de 2021, art. 69, caput, inciso II).

### **10 ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

- 10.1 O valor mensal previsto para a locação é de R\$ 11.000,00 (onze mil reais), totalizando no ano de 2025 o valor de R\$ 88.000,00 (oitenta e oito mil reais).
- 10.2 O valor total previsto para a locação ao longo da vigência do contrato é R\$ 528.000,00 (quinhentos e vinte e oito mil reais).

### **11 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

- 11.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Câmara, a serem informados pelo departamento contábil.

### **12 FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

- 12.1 A contratação será formalizada mediante assinatura de instrumento de contrato.

### **13. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

- 13.1 São obrigações do órgão locatário, além daquelas dispostas em lei:



# CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

- 13.1.1 proporcionar todas as facilidades indispensáveis à boa execução das obrigações decorrentes do contrato;
- 13.1.2 acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, comunicando ao Locador as ocorrências que, a seu critério, exijam medidas corretas;
- 13.1.3 proceder à publicação do extrato de contrato e de seus aditamentos na imprensa oficial;
- 13.1.4 cumprir os critérios de sustentabilidade ambiental previstos neste Termo de Referência;
- 13.1.5 zelar pelo imóvel locado;
- 13.1.6 responsabilizar-se pela manutenção e conservação de todas as instalações do prédio, especialmente dos equipamentos hidráulicos, eletromecânicos, de segurança, assim como dos elevadores, escadas rolantes e escadas de emergência, que lhes foram entregues em bom estado de conservação;
- 13.1.7 devolver o imóvel, ao término da locação, no estado em que recebeu, salvo o desgaste decorrente do uso normal do bem;
- 13.1.8 pagar as despesas de água, luz e telefone consumidas durante a locação;
- 13.1.9 requerer junto à Prefeitura a isenção do IPTU, durante a vigência do contrato;
- 13.1.10 pagar o aluguel mensal até a data de vencimento constante da ordem de cobrança enviada, mês a mês, pelo Locador.

### **15. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- 15.1 São obrigações do locador, além daquelas dispostas em leis e normas permanentes:
  - 15.1.1 cumprir os critérios de sustentabilidade ambiental previstos neste Termo de Referência;
  - 15.1.2 não transferir sua responsabilidade para outras entidades, sejam representantes ou quaisquer outros, exceto naquilo que for autorizado nos termos deste documento;
  - 15.1.3 garantir que o imóvel locado e os itens que o compõem atendam plenamente à legislação vigente, sobretudo no tocante às questões sanitárias e ambientais;
  - 15.1.4 garantir o mais rigoroso sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos e especificações que venham a ter acesso em razão desta contratação, não podendo, sob qualquer pretexto, revela-los, divulgá-los ou reproduzi-los;
  - 15.1.5 atuar em conformidade com a legislação vigente sobre proteção de dados;
  - 15.1.6 responder integralmente por perdas e danos que vier a causar à Câmara Municipal de Pedro Leopoldo ou a terceiros em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou dos seus prepostos, independentemente de outras combinações contratuais ou legais a que estiver sujeito;
  - 15.1.7 manter, durante toda a vigência do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
  - 15.1.8 pagar tributos e demais encargos sobre o imóvel, excepcionadas as despesas de IPTU;



# CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

15.1.9 autorizar a realização de benfeitorias necessárias e úteis à adaptação do imóvel para o fim a que se destina a locação;

15.1.10 responsabilizar-se por qualquer dano ao imóvel decorrente de causas alheias à utilização deste, como defeito de construção e decurso do tempo ou outras causas para as quais o Locatário não tenha concorrido.

### **16. PENALIDADES E SANÇÕES**

16.1 O Prestador de Serviços adjudicatário deverá observar rigorosamente as condições estabelecidas para fornecimento do objeto adjudicado, sujeitando-se às penalidades constantes nos artigos 162 da Lei 14.133 e suas alterações, dentre elas a suspensão do direito de licitar pelo período de 24 (vinte e quatro) meses.

16.2 A Contratada ficará sujeita, em caso de atraso na execução dos serviços ou fornecimento do objeto, às penalidades previstas no art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133/21, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal:

a) Lei Federal nº 14.133/21 – art. 90, §5º: A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades legalmente estabelecidas e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade licitante.

16.3 Se a infração cometida se caracterizar de má-fé ou causar prejuízos à prestação dos serviços pelo Centro de Atenção ao Cidadão - CAC - poderá A Câmara Municipal de Pedro Leopoldo impor àquela a pena de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o Poder Público ou propor à autoridade competente, a declaração de inidoneidade, pelo período de até 02 (dois) anos.

16.4 As multas são independentes entre si e a aplicação de uma não exclui a das outras, sendo descontadas do respectivo pagamento, através da retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos valores apurados.

### **17. RESCISÃO DO CONTRATO**

17.1 O contrato extingue-se quando vencido o prazo de vigência nele estabelecido, independentemente de terem sido cumpridas, ou não, as obrigações de ambas as partes contraentes.

17.2 O desrespeito a qualquer das cláusulas do contrato acarretará a sua rescisão de pleno direito, mediante envio de aviso extrajudicial, cabendo à parte que der causa o pagamento dos danos e prejuízos apurados, das multas contratualmente previstas e dos honorários advocatícios/despesas judiciais porventura devidos.

17.3 Pode ser ainda extinto o contrato, antes do prazo nele fixado e sem ônus para o Locatário, quando este não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem, respeitado o prazo inicial de 48 (quarenta e oito meses) meses.



# CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

17.4 O contrato também pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estabelecidas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

### **18 ANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA**

18.1 São anexos deste Termo de Referência:

18.1.1 Estudo Técnico Preliminar – ETP e respectivo Apêndice;

18.1.2 Mapas de Risco 1, 2 e 3;

18.1.3 Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

18.1.4 Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

Pedro Leopoldo, 11 de abril de 2025.

Maria Bernadete do Prado Coelho  
EqPlan

Viviane Schaberle Toledo  
EqPlan