



PREFEITURA MUNICIPAL DE INIMUTABA

Praça Cel. Francisco Mascarenhas, 76 – Centro / CEP 39243-000 / Inimutaba - Minas Gerais

EDITAL

PROCESSO Nº 049/2024 - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 006/2024

PREÂMBULO

PROCESSO Nº:	049/2024
INTERESSADO:	PREFEITURA MUNICIPAL DE INIMUTABA/MG
OBJETO:	Locação de imóvel para funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho
JUSTIFICATIVA:	<p>O Município vem mantendo a mais de 10 (dez) anos, um imóvel locado, localizado na Rua Luiz Dias de Carvalho, nº 41, Centro, Inimutaba/MG, para a realização das atividades da Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho.</p> <p>Por não possuir no rol de imóveis públicos pertencentes ao patrimônio municipal, nenhum imóvel cujas características e localização atendam essa demanda, temos a necessidade de continuar com a locação o qual já vem atendendo as características necessárias para o funcionamento Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho.</p> <p>Vale destacar que a finalidade da locação é única e exclusiva para atender ao interesse do município, levando em consideração a necessidade de manter os serviços realizados pelos servidores da Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho.</p> <p>Ademais destacamos, mais precisamente no art. 74 inc. V da Lei nº 14.133/2021, que a administração pública possui a discricionariedade de buscar a locação um imóvel que se mostre conveniente e que atenda a todas as finalidades do setor solicitante.</p> <p>No caso em apresso, a administração pública, por meio de avaliação prévia (anexa) realizada por uma comissão, descreve as condições do imóvel a ser locado, apresentando-se perfeitamente ajustado as necessidades e demandas. Importante frisar, que foi levada em consideração a localização do imóvel, o acesso fácil por vias públicas, a apresentação do espaço físico necessário e principalmente o preço do aluguel. Nesse sentido, bem se justifica a locação ora pleiteada pela administração pública.</p> <p>O valor a ser contratado está compatível com os valores de mercado de aluguel, decorrente de um Laudo de Avaliação, excetuando a vontade do responsável pelo imóvel a ser locado, o que nos permite inferir que o preço se encontra compatível com a realidade mercadológica.</p> <p>Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada no valor de R\$ 1.412,00 (um mil, quatrocentos e doze reais) mensais, levando-se em consideração a proposta ofertada e o Laudo de Avaliação do Imóvel.</p> <p>Vale acrescentar que o imóvel será locado em razão da manifestação de vontade das partes. Nesse sentido é de interesse da administração manter o contrato pelo período proposto pela proprietária em razão dos serviços da Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho já estarem sendo realizados no prédio em questão</p>
REGIME DE EXECUÇÃO	INDIRETA
AGENTE DE	ARETUZA SILVA CHAVES



PREFEITURA MUNICIPAL DE INIMUTABA

Praça Cel. Francisco Mascarenhas, 76 – Centro / CEP 39243-000 / Inimutaba - Minas Gerais

CONTRATAÇÃO	
AMPARO LEGAL:	Regido pela a Lei Federal 14.133/2021 e demais legislações pertinentes, em especial o artigo 74, inciso V, da mencionada lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE INIMUTABA

Praça Cel. Francisco Mascarenhas, 76 – Centro / CEP 39243-000 / Inimutaba - Minas Gerais

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO:

1.1. Locação de imóvel para funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e especificações abaixo relacionadas:

ITEM	DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL	Unid.
01	Locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho OBS.: O imóvel urbano está localizado na rua Luiz Dias de Carvalho, nº 41, Centro, município de Inimutaba/MG, possui 14 cômodos, com área de 396,95 m ² , pertence a Mitra Arquidiocesana de Diamantina	Mês

1.2. A vigência contratual iniciará na assinatura do contrato e encerrará em 31/12/2024.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO:

2.1. O Município vem mantendo a mais de 10 (dez) anos, um imóvel locado, localizado na rua Luiz Dias de Carvalho, nº 41, Centro, Inimutaba/MG, para a realização das atividades da Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho.

Por não possuir no rol de imóveis públicos pertencentes ao patrimônio municipal, nenhum imóvel cujas características e localização atendam essa demanda, temos a necessidade de continuar com a locação o qual já vem atendendo as características necessárias para o funcionamento Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho.

Vale destacar que a finalidade da locação é única e exclusiva para atender ao interesse do município, levando em consideração a necessidade de manter os serviços realizados pelos servidores da Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho.

Ademais destacamos, mais precisamente no art. 74 inc. V da Lei nº 14.133/2021, que a administração pública possui a discricionariedade de buscar a locação um imóvel que se mostre conveniente e que atenda a todas as finalidades do setor solicitante.

No caso em apresso, a administração pública, por meio de avaliação prévia (anexa) realizada por uma comissão, descreve as condições do imóvel a ser locado, apresentando-se perfeitamente ajustado as necessidades e demandas.

Importante frisar, que foi levada em consideração a localização do imóvel, o acesso fácil por vias públicas, a apresentação do espaço físico necessário e principalmente o preço do aluguel. Nesse sentido, bem se justifica a locação ora pleiteada pela administração pública.

O valor a ser contratado está compatível com os valores de mercado de aluguel, decorrente de um Laudo de Avaliação, excetuando a vontade do responsável pelo imóvel a ser locado, o que nos permite inferir que o preço se encontra compatível com a realidade mercadológica.

Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada no valor de R\$ 1.412,00 (um mil, quatrocentos e doze reais) mensais, levando-se em consideração a proposta ofertada e o Laudo de Avaliação do Imóvel.

Vale acrescentar que o imóvel será locado em razão da manifestação de vontade das partes. Nesse sentido é de interesse da administração manter o contrato pelo período proposto pela proprietária em razão dos serviços da Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho já estarem sendo realizados no prédio em questão.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. Contratação fundamentada nos pressupostos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. São requisitos da contratação, além do disposto no Documento de Formalização de Demanda;

5.1.1. As características do imóvel conferem a singularidade do imóvel que será locado.

5.1.2. A localização do imóvel confere sua singularidade haja vista que o acesso ao imóvel é direto e realizado pela rua Luiz Dias de Carvalho, Município de Inimutaba/MG.



PREFEITURA MUNICIPAL DE INIMUTABA

Praça Cel. Francisco Mascarenhas, 76 – Centro / CEP 39243-000 / Inimutaba - Minas Gerais

5.1.3. O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela Administração, e em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

Frise-se ainda que consta no termo de justificativa, a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades de funcionamento da Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda do departamento em questão.

6. DOS EFEITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Busca-se atender as necessidades da Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho.

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

7.1. - A avaliação da execução do objeto será feita pela Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho para aferição da qualidade do imóvel locado.

7.2 - Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que o locador:

- não produzir os resultados acordados,

7.3 - deixar de executar, ou não executar com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas;

7.4 - O pagamento do imóvel será realizado mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês.

8 – DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão pelas dotações orçamentárias nº 02.061.08.122.0003.2078.33903900.

9. DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A fiscalização e acompanhamento da execução do contrato será realizada pela Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho.

10. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

10.1. Objetivando a instrução do processo, informamos que foi realizada a avaliação prévia do bem a ser locado, estimando-se o valor mensal de R\$ 1.412,00 (um mil, quatrocentos e doze reais) e o valor total estimado de R\$ 5.648,00 (cinco mil seiscentos e quarenta e oito reais).

11. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

11.1. A escolha do imóvel locado se deu em decorrência de sua localização adequada para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho, conferindo assim, facilidade de acesso ao público alvo e qualidade no atendimento, além de possuir estrutura adaptada para atendimento da população. Também, devido o imóvel possuir espaço suficiente para alocar os móveis, atentes públicos e atendimento à população. Por esse motivo infere-se a singularidade do imóvel que evidencia a vantagem da contratação e atendimento ao interesse público.

Inimutaba/MG, 26 de agosto de 2024.

FABIANA ALVES BARBOZA DESIDÉRIO
Secretária Municipal de Ação Social e Trabalho



PREFEITURA MUNICIPAL DE INIMUTABA

Praça Cel. Francisco Mascarenhas, 76 – Centro / CEP 39243-000 / Inimutaba - Minas Gerais

MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular, o **MUNICÍPIO DE INIMUTABA/MINAS GERAIS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.694.860/0001-75, com sede administrativa na Praça Cel. Francisco Mascarenhas, nº 76, Centro, Inimutaba/MG, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Sr. Emersomm Danezzi, de ora em diante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e de outro lado _____ (**qualificação**), neste ato representado por _____, de ora em diante denominado simplesmente **LOCADOR**, de conformidade com o art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/2021, Processo Licitatório nº 049/2024, Inexigibilidade de Licitação nº 006/2024, têm como justo e contratado o seguinte:

CLÁUSULA 1ª - DO OBJETO

1.1. Locação o imóvel situado na rua Luiz Dias de Carvalho, nº 41, Centro, município de Inimutaba/MG, para funcionamento da Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho, conforme abaixo especificado:

ITEM	QUANT. MESES	DESCRIÇÃO DO OBJETO E DO IMÓVEL	VR. MENSAL
01	04	Locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho OBS.: O imóvel urbano está localizado na rua Luiz Dias de Carvalho, nº 41, Centro, município de Inimutaba/MG, possui 14 (quatorze) cômodos, com área de 396,95 m², pertence a Mitra Arquidiocesana de Diamantina.	

CLÁUSULA 2ª - DOS PREÇOS E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. Dos preços

2.1.1. O LOCATÁRIO pagará ao proprietário (LOCADOR) o valor mensal de R\$ _____ (_____).

2.1.2. O pagamento será realizado mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, mediante apresentação do respectivo comprovante legal.

2.3.3. O pagamento das faturas seguirá a estrita ordem cronológica das datas de suas exigibilidades, cabendo à contratada manter durante toda a execução do objeto, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

2.3.4. Dos pagamentos devidos ao locatário, serão descontados os valores de multa ou eventuais débitos daquela para com a administração, referentes a qualquer contrato entre as mesmas partes, sem obrigatoriedade de prévio aviso.

2.3.5. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento não justificados, provocados exclusivamente pela Administração, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, mediante aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = N \times VP \times I$$

onde:

EM = Encargos moratórios;

VP = Valor da parcela em atraso;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento (vencimento) e a do efetivo pagamento;

I = Índice de compensação financeira, assim apurado:

$$I = \frac{(TX / 100)}{30}$$

TX = Percentual da taxa de juros de mora mensal definida no edital/contrato.

CLÁUSULA 3ª - DA DOTAÇÃO

3.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da dotação orçamentária nº 02.061.08.122.0003.2078.33903900.

CLÁUSULA 4ª - DA VIGÊNCIA

4.1. Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, encerrando-se em 31/12/2024.

4.2. A prorrogação do prazo contratual poderá ocorrer, a critério do locador, nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE INIMUTABA

Praça Cel. Francisco Mascarenhas, 76 – Centro / CEP 39243-000 / Inimutaba - Minas Gerais

CLÁUSULA 5ª - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

5.1. O Locador fica obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem nos serviços, até 25% (vinte e cinco por cento), de acordo com o que preceitua o art. 125 da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA 6ª - DAS RESPONSABILIDADES DO CONTRATANTE

- 6.1. Efetuar o pagamento mensal ao locador do valor correspondente, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato e no Termo de Referência;
- 6.2. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 6.3. Assumir toda a responsabilidade pela execução dos atos e pagamentos de quaisquer encargos relativos a esta locação.
- 6.4. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo locador, de acordo com o contrato e seus anexos;
- 6.5. Notificar o locador, por escrito, sobre qualquer tipo de ocorrência relacionado ao imóvel locado.
- 6.6. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo locador;
- 6.7. Aplicar ao locador as sanções previstas na lei e neste Contrato;
- 6.8. Cientificar o órgão de representação judicial da Prefeitura de Inimutaba para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo locador;
- 6.9. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo locador com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do locador.

CLÁUSULA 7ª - DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

- 7.1. Entregar ao Locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina;
- 7.2. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 7.3. Fornecer ao Locador recibo discriminado das importâncias por este pagas;
- 7.4. Manter durante o período de execução do objeto, as condições de regularidade junto ao INSS e às Fazendas Federal, Estadual, e Municipal, bem como as condições de qualificação exigidas na licitação;
- 7.5. Apresentar a atualização, a cada 180 dias, da Certidão Negativa de Débito Trabalhista (CNDT) referida na Lei nº 12.440 de 07.07.2011.
- 7.6 - Cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e em seus anexos, assumindo exclusivamente seus riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:
 - 7.6.1. Manter o imóvel locado, para atender a Secretaria Municipal de Ação Social e Trabalho, em boas condições durante a vigência do contrato;
 - 7.6.2. Manter o imóvel locado dentro das exigências, condições e especificações contidas neste Termo de Referência, obedecendo às delegações da pessoa responsável.
 - 7.6.3. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;
 - 7.6.4. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990), bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo locatário.

CLÁUSULA 8ª - DA EXTINÇÃO:

8.1. O presente instrumento contratual poderá ser extinto de conformidade com o disposto no art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA 9ª - DA FISCALIZAÇÃO

- 9.1. A fiscalização da execução do contrato, objeto da presente licitação, será exercida por um representante do Locatário.
- 9.2. A fiscalização de que trata o item anterior não exclui, nem reduz a responsabilidade do Locador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade ou em decorrência de imperfeições técnicas, vícios redibitórios ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, inexistindo em qualquer circunstância, a corresponsabilidade do locador ou de seus agentes e prepostos, conforme prevê o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.
- 9.3. O Locatário se reserva o direito de rejeitar no todo ou em parte o objeto, se considerado em desacordo com os termos do presente contrato.

CLÁUSULA 10 - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Incorrem em infração administrativa quem cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

- I - dar causa à inexecução parcial do contrato;



PREFEITURA MUNICIPAL DE INIMUTABA

Praça Cel. Francisco Mascarenhas, 76 – Centro / CEP 39243-000 / Inimutaba - Minas Gerais

- II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
 - III - dar causa à inexecução total do contrato;
 - IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
 - V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
 - VI - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
 - VI - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - VII - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - IX - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
 - X - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
 - XI - tumultuar a sessão pública da licitação;
 - XII - propor recursos manifestamente protelatórios em sede de contratação direta ou de licitação;
- 10.2 O locador que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:
- a) de advertência que consiste em comunicação formal ao infrator do descumprimento de uma obrigação contratual ou da inexecução parcial do contrato quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.
 - b) de multa, o infrator que, injustificadamente, descumprir a legislação, cláusulas contratuais, não podendo ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor de referência do certame ou do contrato nos termos estabelecidos nos respectivos instrumentos, devendo ser observados, preferencialmente, os seguintes percentuais e diretrizes:
 - I - multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso na execução de serviços, até o limite de 10% (dez por cento), correspondente a até 30 (trinta) dias de atraso, calculado sobre o valor correspondente à parte inadimplente, excluída, quando for o caso, a parcela correspondente aos impostos destacados no documento fiscal;
 - II - multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da adjudicação do certame ou do valor da contratação direta em caso de recusa do infrator em assinar o contrato, ou recusar-se a aceitar ou retirar o instrumento equivalente;
 - III - multa indenizatória, a título de perdas e danos, na hipótese de o infrator ensejar a rescisão do contrato e sua conduta implicar em gastos à administração, superiores aos contratados.
 - c) de impedimento de licitar e contratar que impedirá o infrator de participar de licitação e contratar com a administração:
 - I - por até 01 (um) ano, caso o infrator:
 - a) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
 - b) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
 - c) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto do certame sem motivo justificado;
 - II - por até 02 (dois) anos, caso o infrator:
 - a) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante o mesmo ou durante a execução do contrato;
 - b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
 - III - por até 03 (três) anos, caso o infrator:
 - a) não celebrar o contrato, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
 - b) fraudar o certame ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - c) der causa à inexecução total do contrato.
 - d) de Declaração de Inidoneidade de contratar com a Administração Pública, será aplicada por prazo não superior a 6 (seis) anos, nas seguintes hipóteses:
 - I - por período de 3 (três) a 4 (quatro) anos, no caso de praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do certame;
 - II - por período de 4 (quatro) a 5 (cinco) anos, nos casos de:
 - a) fraudar o certame ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - b) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza.
 - III - por período de 5 (cinco) a 6 (seis) anos, nos casos de:
 - a) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei 12.846/13;
 - b) dar causa à inexecução total do contrato, por ato doloso que cause lesão ao erário.

CLÁUSULA 11 - DOS CASOS OMISSOS

11.1. Os casos omissos, assim como as dúvidas, serão resolvidas com base na Lei nº 14.133/2021, cujas normas ficam incorporadas ao presente instrumento, ainda que delas não se faça aqui menção expressa.

CLÁUSULA 12 - DO FORO

12.1. As partes elegem o foro da Comarca de Curvelo/MG, para dirimir quaisquer questões decorrentes da execução do presente Contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE INIMUTABA

Praça Cel. Francisco Mascarenhas, 76 – Centro / CEP 39243-000 / Inimutaba - Minas Gerais

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente de 02 (duas) testemunhas que a tudo assistiram e também assinam.

_____/MG, ____ de _____ de ____ .

EMERSOMM DANEZZI
PREFEITO MUNICIPAL
LOCATÁRIO

LOCADOR

Testemunhas: _____

CPF Nº: _____

CPF Nº: _____