



ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria de Desenvolvimento Social desempenha um papel fundamental na promoção do bem-estar da população, especialmente das camadas mais vulneráveis da sociedade. Seu trabalho envolve a implementação de políticas públicas de assistência social, garantindo o acesso a direitos básicos como alimentação, saúde, educação e apoio psicológico, entre outros. Além disso, a secretaria tem um papel importante na articulação de programas e serviços que visam a inclusão social e o combate à desigualdade.

A localização da Secretaria em uma região central é crucial para a otimização de seus serviços. Estar situada em uma área de fácil acesso facilita que os cidadãos, especialmente aqueles em situação de vulnerabilidade social, possam chegar até a sede com menos dificuldades. Essa localização estratégica também favorece o acesso aos equipamentos sociais, como os CRAS (Centros de Referência de Assistência Social), CREAS (Centros de Referência Especializado de Assistência Social) e outros serviços essenciais, que muitas vezes dependem de uma coordenação eficaz para garantir a continuidade do atendimento.

Além disso, a proximidade com a sede da Prefeitura facilita a tramitação e a resolução de demandas de forma mais ágil e eficiente, uma vez que há maior facilidade de comunicação e articulação entre os diferentes setores da administração municipal. Essa integração permite uma gestão mais eficaz das políticas públicas, garantindo que os serviços sociais cheguem de maneira mais rápida e eficaz aos que mais necessitam. Assim, a localização central não apenas contribui para a conveniência e acessibilidade, mas também potencializa a efetividade das ações da Secretaria de Desenvolvimento Social.

Além de que a locação de um imóvel para a instalação da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social é de extrema importância para garantir um atendimento de qualidade e acessível à população. A escolha de uma localização central proporciona maior facilidade de acesso aos cidadãos, especialmente aqueles que necessitam dos serviços essenciais oferecidos pela secretaria. Com a proximidade do centro da cidade, esse local permitirá que mais pessoas possam ser atendidas de maneira eficiente e com mais conforto, sem a necessidade de deslocamentos longos. Além disso, a centralidade da sede facilita a integração com outras instituições e órgãos municipais, promovendo a articulação necessária para o atendimento pleno das demandas sociais da comunidade.

A possível contratação visa suprir a necessidade de aluguel de um imóvel, sendo considerada como valor estimada à contratação o levantamento de preços de mercado.

2 – DESCRIÇÃO DO REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- Especificações do objeto que se pretende contratar.

Descrição
Locação de imóvel urbano para funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.



3 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Os valores foram extraídos da avaliação de imóvel realizada pela comissão.

Quadro 1 – Soluções de mercado :fornecedores que atendem os requisitos especificados para fornecimento do material.

PRODUTO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO
Locação de imóvel urbano para funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social	R\$ 1.850,00 (um mil oitocentos e cinquenta reais)

4 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A referida locação permitirá a continuação da prestação dos serviços de atendimento a população assistida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

Em observância ao disposto no Art. 18, § 1º, IV, da Lei nº 14.133/2021, a quantidade a contratualizada é para um período de 12 meses

Quantidade de material da solução a ser contratada :

Quantidade	Descrição	Justificativa
12	Locação de imóvel urbano para funcionamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social	Permitirá a continuação do atendimento a população de Bocaiuva e micro região pelos proximos 12 meses

6 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação soma-se R\$ 222.000,00 (duzentos e vinte e dois mil reais) conforme laudo de avaliação de imóvel.

7 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A solução escolhida compreende a locação de um imóvel, portanto não há de se falar em parcelamento diante da impossibilidade de fracionamento do objeto.

8 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não existem contratações a serem realizadas juntamente com o objeto principal, para sua completa prestação

9 – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO



A locação não está alinhada ao plano instituído pelo município de Bocaiuva, mas encontra-se amparado pelo planejamento da Secretaria de Desenvolvimento Social, e encontra-se amparado pela adequação orçamentária e é compatível com a Lei de Diretrizes orçamentárias e com o Plano Plurianual.

A política pública que está vinculada a aquisição será a atenção a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

10 – RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação continuaremos a prestar serviços de atendimento da população de Bocaiuva e da micro região no que tange o âmbito da política sócioassistencial da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

11 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Não requer providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato.

12 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não possui impacto ambiental na locação.

13 – VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Diante dos fatos expostos torna-se viável a locação para continuação dos serviços de atendimento nas garantias de direitos dentro da política sócioassistencial na cidade de Bocaiuva e micro região.

14 - MEMBROS DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Izabella Torres Queiroga

Secretária Municipal de Desenvolvimento Social

Bocaiuva, 29 de Abril de 2025.

Izabella Torres Queiroga
Secretária
Secretaria de Desenvolvimento Social
Bocaiuva-MG

Izabella Torres Queiroga

Secretária Municipal de Desenvolvimento Social



LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, PARA INSTALAÇÃO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES E QUANTITATIVOS ESTIPULADOS NESTE INSTRUMENTO.

1. DO OBJETO E DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

1.1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação de imóvel urbano, para instalação da sede da SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO	QTDE	VALOR UNITÁRIO mês	VALOR TOTAL ESTIMADO
01	Locação de imóvel urbano para funcionamento da sede da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL	12 meses	R\$ 1.850,00	R\$ 222.000,00



1.2. NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

- 1.2.1. O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.
- 1.2.2. O prazo de vigência da contratação é de 1 (UM) ano contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogável por igual período.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria de Desenvolvimento Social desempenha um papel fundamental na promoção do bem-estar da população, especialmente das camadas mais vulneráveis da sociedade. Seu trabalho envolve a implementação de políticas públicas de assistência social, garantindo o acesso a direitos básicos como alimentação, saúde, educação e apoio psicológico, entre outros. Além disso, a secretaria tem um papel importante na articulação de programas e serviços que visam a inclusão social e o combate à desigualdade.

A localização da Secretaria em uma região central é crucial para a otimização de seus serviços. Estar situada em uma área de fácil acesso facilita que os cidadãos, especialmente aqueles em situação de vulnerabilidade social, possam chegar até a sede com menos dificuldades. Essa localização estratégica também favorece o acesso aos equipamentos sociais, como os CRAS (Centros de Referência de Assistência Social), CREAS (Centros de Referência Especializado de Assistência Social) e outros serviços essenciais, que muitas vezes dependem de uma coordenação eficaz para garantir a continuidade do atendimento.

Além disso, a proximidade com a sede da Prefeitura facilita a tramitação e a resolução de demandas de forma mais ágil e eficiente, uma vez que há maior facilidade de comunicação e articulação entre os diferentes setores da administração municipal. Essa integração permite uma gestão mais eficaz das políticas públicas, garantindo que os serviços sociais cheguem de maneira mais rápida e eficaz aos que mais necessitam. Assim, a localização central não apenas contribui para a conveniência e acessibilidade, mas também potencializa a efetividade das ações da Secretaria de Desenvolvimento Social.

Além de que a locação de um imóvel para a instalação da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social é de extrema importância para garantir um atendimento de qualidade e acessível à população. A escolha de uma localização central proporciona maior facilidade de acesso aos cidadãos, especialmente aqueles que necessitam dos serviços essenciais oferecidos pela secretaria. Com a proximidade de centros comerciais, esse local permitirá que mais pessoas possam ser atendidas de maneira eficiente e com mais conforto, sem a necessidade de deslocamentos longos. Além disso, a centralidade da sede facilita a integração com outras instituições e órgãos municipais, promovendo a articulação necessária para o atendimento pleno das demandas sociais da comunidade.

O referido serviço já funciona no mesmo local a pelo menos 5 anos, o local é de fácil acesso e já guarda referência de funcionamento ao público assistido.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:



A solução para eventual contratação de serviço de aluguel do imóvel se dará por meio emissão de empenho global, onde o contratado se comprometerá a prestar o serviço conforme especificações no Termo de Referência .

Neste mesmo sentido, os serviços a serem prestados deverão observar os parâmetros dispostos no Termo de Referência observando as especificações mínimas para locação.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

- 4.1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:
- Possuir entrada ampla com rampa , para melhor acessibilidade dos demandantes , área coberta na entrada , sala de recepção, integrada a recepção uma sala ampla para ser destinada a serviços da secretaria que acontece um fluxo intenso de público diariamente, 4 salas para instalação do Bolsa família, Gestão do Suas / Vigilância Socioassistencial , Apio Administrativo, e uma sala para a Gestora da Secretaria a Secretária Municipal de Desenvolvimento Social , cozinha , copa, 2 quartinhos para despensa e depósito , 3 banheiros .Portão lateral para acesso de mercadorias .

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

- 5.1. A LOCADORA deve autorizar a LOCATÁRIA a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgarem oportunas.

6. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR(A):

- 6.1. Entregar o imóvel ao locatário desembaraçado e livre de qualquer ônus ou ação, em boas condições de asseio e habitabilidade, com todos os seus acessórios em perfeito estado de uso e totalmente desocupado.
- 6.2. Não praticar, nem autorizar que se pratique qualquer ato que turbe ou venha turbar o uso pacífico do imóvel.
- 6.3. Garantir o locatário contra atos de terceiros que se arroguem proprietários ou legítimos possuidores do imóvel locado ou titulares dos direitos de uso, usufruto ou habitação.
- 6.4. Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel locado, ainda que evidenciados no curso da locação, desde que anteriores a esta.
- 6.5. Pagar todos os tributos e seguros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ressalvados os casos previstos expressamente no presente Termo;
- 6.6. Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à pretensa locação;
- 6.7. Fazer constar da vistoria final, quando do recebimento das chaves e



desocupação do imóvel, expressa referência a respeito do que entende não ser a manutenção das mesmas condições existentes no início da Locação, sob pena de, em não o fazendo, desobrigar o locatário de realizar qualquer reparo e/ ou indenização posterior

7. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO(A):

- 7.1. Utilizar o imóvel para o fim específico ou correlato a que foi destinado;
- 7.2. Pagar o valor relativo ao aluguel;
- 7.3. Pagar as despesas ordinárias provenientes do presente contrato, tais como consumo de água, esgoto, luz, estas desde que comprovadas previamente em orçamento, devendo fazê-lo, entretanto, nas devidas épocas.
- 7.4. É vedado sublocar, ceder a locação, dar em comodato o imóvel no todo ou em partes, salvo consentimento expresso da LOCADORA;
- 7.5. Conceder a isenção do pagamento do Imposto Sobre a Propriedade predial e Territorial Urbano – IPTU, enquanto perdurar a locação, mediante solicitação da LOCADORA junto à Secretaria Municipal da Fazenda;
- 7.6. Deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações aprovadas pela LOCADORA e as deteriorações decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;
- 7.7. O fornecedor tem direito ao pagamento da correção monetária incidente sobre os valores das parcelas pagas com atraso, imputável exclusivamente ao MUNICÍPIO, com base na variação do IPCA, calculado pro rata die desde o dia do vencimento do pagamento, conforme o Calendário de Pagamento, até o dia do seu efetivo pagamento

8. BENFEITORIAS:

- 8.1. O LOCATÁRIO obriga-se a conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa pelo exercício da atividade pública, desde que não proveniente de seu uso normal ou desgaste natural da coisa;
- 8.2. É de responsabilidade da LOCADORA a das benfeitorias necessárias;
- 8.3. Caso a LOCADORA não execute, no imóvel locado, os reparos, no prazo razoável a ser combinado entre as partes, o LOCATÁRIO poderá executá-las, sendo devida a indenização pela LOCADORA.
- 8.4. As benfeitorias úteis e voluptuárias, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;
- 8.5. Na impossibilidade comprovada da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado ao LOCATÁRIO, após notificá-la, a realização das benfeitorias úteis, sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;



8.6. As benfeitorias úteis e as benfeitorias voluptuárias não indenizadas pela LOCADORA poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

8.7. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes;

8.8. Finda a locação, será promovida vistoria final no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo LOCATÁRIO, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos, indenizações e compensações, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes;

8.9. A SMS, à época da devolução do imóvel, poderá optar pela indenização diretamente a LOCADORA, mediante decisão motivada, desde que demonstrada a vantagem econômica aos cofres públicos.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

9.1. As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização.

9.2. As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.

9.3. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato realizar-se-ão através Coordenação de Gestão de Contratos do Município de Bocaiuva.

9.4. A Coordenação de Gestão de Contratos deverá observar o cumprimento das obrigações contratuais do LOCATÁRIO, bem como da legislação vigente, fiscalizando a devida utilização do bem imóvel e comunicando qualquer irregularidade ou ocorrência relevante à Secretaria de Municipal de Desenvolvimento Social, para adoção das providências

9.4.1 A fiscalização será realizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, que serão nomeados.

9.5. A fiscalização de que trata nos itens 9.3 e 9.4 não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior.

9.6. Em caso de não conformidade, a LOCADORA será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas.

9.7. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato



deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

10.1. Os efeitos financeiros do contrato vigorarão apenas à partir da entrega das chaves ao LOCATÁRIO.

10.2. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

10.3. O pagamento pelos serviços efetivamente prestados será feito pela LOCATÁRIA em moeda corrente nacional, mediante Ordem Bancária em conta-corrente indicada pela LOCADORA, uma vez satisfeitas às condições estabelecidas neste Contrato, em 10 (dez) dias úteis, após a data do recebimento definitivo e devido atesto na Nota Fiscal/Fatura pela fiscalização deste contrato.

10.4. Caso seja verificado que a empresa LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

10.5. A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até que a LOCADORA realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Da Inexigibilidade de Licitação

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

12. DO REAJUSTE

12.1. O aluguel mensal permanecerá fixo e irredutível durante 12 (doze) meses. A periodicidade mínima para o reajuste será anual e o aluguel será reajustado de acordo com a variação do IPCA no período.

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 A LOCADORA sujeitar-se-á, no caso de cometimento de infrações ou inadimplemento de suas obrigações, às penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133,



de 2021, sem prejuízo das demais cominações legais.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. O presente Termo de Referência foi elaborado pela unidade demandante, qual seja a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, através da cooperação técnica da sua equipe, estando em consonância com as disposições legais e normativas aplicáveis e com interesse e conveniência da Administração, afastando-se as características, cláusulas e condições que direcionem, comprometam, restrinjam ou frustre o caráter competitivo da licitação, passando, assim, a integrar o processo administrativo formalizado.

Município de Bocaiuva, 29 de Abril de 2025.

Elaborado por Izabella Torres Queiroga
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social

Izabella Torres Queiroga
Secretária
Secretaria de Desenvolvimento Social
Bocaiuva-MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

CNPJ : 18.803.072/0001-32

Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

TERMO DE RATIFICAÇÃO **Inexigibilidade**

Processo nº: 97 / 2025

Inexigibilidade nº: 31 / 2025

ROBERTO JAIRO TORRES, PREFEITO MUNICIPAL de BOCAIUVA, no uso de suas atribuições legais e, em conformidade com o disposto no Art. 74, V, Lei 14133/21, RATIFICA o processo de Inexigibilidade de Licitação, para LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL pelo valor GLOBAL de R\$22.200,00 junto ao fornecedor MARIA GABRIELLA BATISTA FONSECA.

BOCAIUVA, Sexta-feira 06 Junho 2025

PREFEITO MUNICIPAL
ROBERTO JAIRO TORRES