



TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO TELECENTRO DE SENTINELA.

**1. OBJETO**

**1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

1.1. Contratação de serviços de locação de imóvel, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Contratação de serviços de locação de imóvel, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2 O imóvel encontra-se localizado no endereço: Praça Jose Brandão Filho nº13 Distrito

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID. DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	ALUGUEL DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO TELECENTRO E SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS DE SENTINELA	SERVIÇO	12 MESES	R\$ 404,74	R\$ 4.856,88

de Sentinel.

1.3 DO VENCIMENTO DO ALUGUEL: O aluguel mensal será pago pelo LOCATÁRIO em até 10 dias após o fim do mês referente à emissão da Ordem de Serviço.

1.4 DO CRITÉRIO DE REAJUSTE – O valor locatício será reajustado de acordo com a variação indicada pelo “IGP-M da FGV” (Fundação Getúlio Vargas), ou outro índice governamental mais adequado ao momento do reajuste, que possa ser aplicável, e ocorrerá de forma anual.

1.5 DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA - O objeto deste Contrato será pago com recursos orçamentários, no valor mensal de R\$ 404,74, e valor total de, R\$ 4.856.88. com a classificação funcional:

**Dotação orçamentária:**

Nº Ficha	Atividade	Descrição	Natureza	Vínculo
834	8.2.2.8.244.52 132.33903600	Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família-Paif (Cras)	Outros Serviços de Terceira P .F.	Recursos não Vinculados

Este Termo de Referência tem por objetivo estabelecer as diretrizes e especificações necessárias para a locação de imóvel visando o funcionamento do Telecentro e Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos na comunidade de Sentinel, de acordo com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, que institui normas gerais de licitação e contratação, no âmbito da administração pública.

**2. JUSTIFICATIVA**

A referida locação tem por objetivo de permanência de funcionamento do Telecentro do Distrito de Sentinel, onde está instalado o Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos , além de ser um local que é uma extensão do Cras Rural naquela localidade, atendendo também a região circuvizinha. E, o município não possui imóvel próprio disponível para que seja instalado esse equipamento.

83/24  
96 E

A locação desse imóvel é necessário para dar continuidade na garantia de mais acessibilidade a esse público que é assistido pela política socioassistencial e é atendido naquele local. A permanência neste local é fundamentada em diversos aspectos que visam dar continuidade nos serviços que promovem o bem-estar e o desenvolvimento dessa comunidade rural. Esta escolha estratégica é guiada pelo compromisso em fornecer serviços sociais essenciais, criar uma infraestrutura de apoio local e fortalecer os laços comunitários.

A localização do Telecentro e Serviço de Convivência neste local, garante que ele esteja geograficamente próximo aos beneficiários que podem ter dificuldades de mobilidade e nem sempre consegue se deslocar até o município de Bocaiúva, para usarem os serviços disponíveis pela política de sócioassistencial

Atendimento Personalizado. Ao estar localizado na área próxima, o equipamento pode oferecer um atendimento mais personalizado e específico para as necessidades locais. Ao estar situado em uma área dentro da região atendida, o equipamento pode oferecer de forma mais assertiva os serviços disponíveis à aquele público, dando-os oportunidades de usufruírem dos serviços ofertados dentro da política socioassistencial.

A permanência nessas instalações, é uma estratégia essencial para oferecer serviços sociais eficazes, promover o desenvolvimento sustentável das comunidades rurais, fortalecer os laços sociais e criar um ambiente onde todos os membros da comunidade se sintam apoiados e capacitados para melhorar suas vidas.

### **2.1. Demanda Populacional:**

O município apresenta uma demanda crescente por serviços de assistência social rural, evidenciada pela análise do perfil socioeconômico e demográfico da região de atuação do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos e extensão do Cras Rural naquela região, demonstrando a necessidade de permanência desse equipamento e fortalecimento da rede de proteção social.

### **2.2. Ampliação da Cobertura e Acesso:**

A locação desse imóvel é necessária para dar continuidade e mais acessibilidade ao público que é assistido pela política socioassistencial. A decisão de locar este imóvel para a permanência desse serviço é fundamentada em diversos aspectos que visam o bem-estar e o desenvolvimento das comunidades rurais daquela região. Esta escolha estratégica é guiada pelo compromisso em fornecer serviços sociais essenciais, criar uma infraestrutura de apoio local e fortalecer os laços comunitários.

A permanência dessa instalação nesse local visa continuar ampliando a cobertura e o acesso da população aos serviços socioassistenciais, especialmente em áreas geográficas identificadas como prioritárias sendo elas as rurais daquela região, com maior vulnerabilidade social e econômica.

### **2.3. Melhoria da Qualidade do Atendimento:**

A permanência nesse imóvel adequado para o funcionamento do Telecentro, Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (além de um ponto de apoio do Cras Rural naquela localidade), contribuirá para a melhoria da qualidade dos serviços prestados, proporcionando um ambiente físico adequado e confortável para o desenvolvimento das atividades de acolhimento, orientação, acompanhamento oferta dos serviços e projetos sócioassistenciais. É necessário frisar, também, o objetivo de dar continuidade e mais

83/24  
27 e

acessibilidade ao público que é assistido pela política socioassistencial. A decisão de dar continuidade na locação deste imóvel para a instalação do Telecentro e Serviço de Convivência, é fundamentada em diversos aspectos que visam o bem-estar e o desenvolvimento das comunidades rurais. Esta escolha estratégica é guiada pelo compromisso de fornecer serviços sociais essenciais, criar uma infraestrutura de apoio local e fortalecer os laços comunitários.

A permanência da instalação desses serviços neste local garante que ele esteja geograficamente próximo aos beneficiários. Isso é crucial para facilitar o acesso aos serviços, especialmente para aqueles que podem ter dificuldades de mobilidade, e melhor acessibilidade principalmente a essas crianças que participam dos projetos do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos, que não o fariam se precisassem se deslocar até o município de Bocaiúva.

**Atendimento Personalizado.** Ao estar localizado na área próxima aos beneficiários, pode oferecer um atendimento mais personalizado e específico para as necessidades locais. Os profissionais podem entender melhor os desafios enfrentados pelos moradores, adaptando os programas e serviços de acordo com as demandas específicas dessa região.

**Integração com a Comunidade.** Estar inserido no tecido da comunidade permite que o Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos, se integre melhor às dinâmicas sociais e culturais locais. Isso promove a confiança entre os moradores e os profissionais desse serviço, incentivando a participação ativa nas oficinas oferecidas, também a cerca dos serviços do próprio Cras Rural, além de permitir uma compreensão mais profunda das necessidades e aspirações da comunidade.

#### 2.4. Eficiência Administrativa

A contratação de um imóvel por meio de processo licitatório, conforme estabelecido na Lei nº 14.133/2021, visa garantir a observância dos princípios da eficiência, economicidade e transparência na gestão dos recursos públicos, assegurando a seleção da proposta mais vantajosa para a administração.

Todavia, conforme o art. 74, inciso V, da referida Lei, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

#### 3. ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel a ser locado para o funcionamento da unidade do Telecentro e Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos na comunidade de Sentinela, e uma extensão do Cras Rural deverá atender às seguintes especificações mínimas:

- a) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- b) Localização estratégica, de fácil acesso à população atendida e compatível com as demandas identificadas;
- c) Área suficiente para a instalação das salas de atendimento, espaços administrativos, sala de reuniões, recepção, sanitários acessíveis e demais ambientes necessários para o pleno funcionamento da unidade;
- d) Infraestrutura básica adequada, incluindo instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de telecomunicações em conformidade com as normas técnicas vigentes;

PROJ. Nº 83/24  
280

- e) Acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme estabelecido na legislação pertinente;
- f) Segurança patrimonial, com sistema de vigilância, alarme e controle de acesso, visando garantir a integridade do imóvel e dos usuários;
- g) Condições de conservação e higiene que assegurem o conforto e a salubridade do ambiente de trabalho e atendimento;
- h) Documentação regularizada, incluindo matrícula atualizada do imóvel, certidões negativas de débitos fiscais e trabalhistas, bem como demais documentos exigidos pela legislação pertinente.

#### **4. PRAZO DE LOCAÇÃO**

O prazo de locação do imóvel será de 12(doze) meses, podendo ser prorrogado, mediante acordo entre as partes, observadas as disposições legais aplicáveis.

#### **5 - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

São obrigações do LOCADOR:

- I. Entregar ao locatário o imóvel alugado, em estado de servir ao uso a que se destina, permitindo-se adaptações, caso sejam necessárias.
- II. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.
- III. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- IV. Fornecer ao locatário recibo discriminado dos aluguéis pagos.
- V. Permitir, a qualquer tempo, a retirada do imóvel dos equipamentos e desfazimento das instalações, tais como balcões, guichês, caixa forte.

#### **6 - DAS PENALIDADES**

6.1. Pela inexecução total ou parcial do objeto, ou pelo atraso injustificado na execução do objeto deste termo, a Administração poderá, nos termos do artigo 156 da Lei nº 14.133 de 2021, devidamente garantida à prévia defesa, aplicar ao CONTRATADO/LOCADOR, sem prejuízo de multa de até 30% (trinta por cento) do valor da contratação e demais cominações legais, as penalidades de:

- 6.1.1. Advertência, nas hipóteses de execução irregular de que resulte prejuízo para a prestação do serviço;
- 6.1.2. Multa, pelo descumprimento das obrigações contratuais;
- 6.1.3. Suspensão temporária do direito de participar em licitação e impedimento de contratar com a entidade licitante e descredenciamento pelo prazo de 2 (dois) anos, entre outras, nas hipóteses a seguir:
  - a. Convocado dentro do prazo de validade da sua proposta, não celebrar o contrato;
  - b. Ensejar retardamento da execução de seu objeto;
  - c. Não mantiver a proposta;
  - d. Falhar na execução do contrato;
  - e. Reiteração excessiva de mesmo comportamento já punido ou omissão de providências para reparação de erros.
- 6.1.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, por no mínimo 02 anos e, no máximo, pelo prazo de até 05 anos, entre outros comportamentos, e em especial quando:
  - a. Apresentar documentação falsa;
  - b. Comportar-se de modo inidôneo;
  - c. Cometer fraude fiscal;
  - d. Fizer declaração falsa;
  - e. Fraudar na execução do contrato.

6.2. Para condutas descritas nas alíneas dos subitens 6.1.3 e 6.1.4, será aplicada multa de 30% (trinta por cento) do valor do contrato. A sanção de multa poderá ser aplicada ao contratado juntamente com as sanções de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração e a de declaração de inidoneidade estabelecida no item 6.1.4 desta cláusula.

6.4. As infrações serão consideradas reincidentes se, no prazo de 07 (sete) dias corridos a contar da aplicação da penalidade, o contratado cometer a mesma infração, cabendo a aplicação em dobro das multas correspondentes, sem prejuízo da rescisão contratual.

6.5. A critério da autoridade competente, o valor da multa poderá ser descontado do pagamento a ser efetuado ao contratado, inclusive antes da execução da garantia contratual eventualmente exigida, quando esta não for prestada sob a forma de caução em dinheiro.

6.6. Caso o valor a ser pago ao contratado seja insuficiente para satisfação da multa, a diferença será descontada da garantia contratual eventualmente exigida.

6.7. Caso a faculdade prevista no item 6.11 não tenha sido exercida e verificada a insuficiência da garantia eventualmente exigida para satisfação integral da multa, o saldo remanescente será descontado de pagamentos devidos ao contratado;

6.8. Após esgotados os meios de execução direta da sanção de multa, o contratado será notificado para recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial;

6.9. Não paga a multa dentro do prazo, o contratante encaminhará a multa para cobrança judicial;

6.10. Caso o valor da garantia eventualmente exigida seja utilizado, no todo ou em parte, para o pagamento da multa, esta deve ser complementada pelo contratado no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da solicitação da contratante;

6.11.A Administração poderá, em situações excepcionais devidamente motivadas, efetuar a retenção cautelar do valor da multa antes da conclusão do procedimento administrativo.

## **7 - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

São obrigações do LOCATÁRIO:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- III. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- V. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

83/24  
300

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

IX. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto e IPTU

X. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

XII. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

XIII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

## **8 - RESCISÃO**

8.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

8.2 - A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

8.3 Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderá o contrato ser extinto: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral/judicial.

8.4 - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

8.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

8.6 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

8.7 Em caso de rescisão unilateral antecipada, por qualquer das partes, antes do término do prazo estipulado neste contrato, fica acertada a inexistência de multa, desde que a parte que pretende rescindir comunique à outra, por escrito, com prazo mínimo de 30 dias, sob pena de assim não o fazendo, arcar com multa convencional e irredutível de 2 (duas) vezes o valor do aluguel em vigor na época da infração, sem prejuízo de outras penalidades previstas.

## **9. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

9.1 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCATÁRIO, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos,

9.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

9.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

83/24  
310

9.4 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

9.5 Sobre as irregularidades apontadas, o LOCADOR será notificado, por escrito.

9.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

9.7 A fiscal de contrato, na respectiva secretaria, é a servidora CLÁUDIA ELIENE RAMOS MIRANDA.

#### **9 - DISPOSIÇÕES FINAIS**

Em resumo, a locação de um outro imóvel para trocar as instalações do TELECENTRO, SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS ALÉM DE UMA EXTENSÃO DO CRAS RURAL, é imprescindível para oferecer serviços sociais eficazes, promover o desenvolvimento sustentável dessas comunidades rurais, fortalecer os laços sociais e criar um ambiente onde todos os membros da comunidade se sintam apoiados e capacitados para melhorar suas vidas.

Este Termo de Referência é parte integrante do processo de contratação e deverá ser observado pelos interessados na elaboração das propostas, bem como pela comissão responsável pela análise e julgamento das propostas apresentadas. Eventuais dúvidas ou omissões serão dirimidas pela autoridade competente, nos termos da legislação aplicável.

Bocaiuva – MG, 18 de Junho de 2024.

*Izabella Torres Queiroga*  
Secretária  
Secretaria de Desenvolvimento Social  
Bocaiuva-MG

**Izabella Torres Queiroga**  
**Secretária Municipal de Desenvolvimento Social**  
**Bocaiuva-MG**

