

**TERMO DE REFERENCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL
INEXIGIBILIDADE N.º 01/2024**

1- OBJETO:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA BEIJA FLOR, N.º 36, BAIRRO CIDADE NOVA, JOÃO MONLEVADE / MG, CEP: 35.931-236, PARA FINS DE FUNCIONAMENTO DO NÚCLEO DA FUNDAÇÃO MUNICIPAL CRÊ-SER DO BAIRRO CIDADE NOVA POR UM PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES.

2- DA JUSTIFICATIVA

Considerando que a Fundação Municipal Crê-Ser pelo decreto n.º. 402 de 30 de dezembro de 1981 é uma entidade beneficente que atende a crianças e adolescentes em risco pessoal e social promovendo-lhes a formação cidadã e profissional, dentro de uma abordagem socioeducativa, lúdica e cultural.

Considerando que o artigo 2º da lei 572 de 19 de junho de 1981 versa que a Fundação tem como finalidade implantar em João Monlevade uma política adequada de assistência e proteção ao menor, mediante o estudo de o planejamento das soluções referentes ao problema, à orientação, coordenação e fiscalização das entidades que executam esta política;

Considerando que a instituição possui núcleos comunitários localizados estrategicamente em regiões periféricas, atendendo a crianças e adolescentes na faixa etária de 06 a 14 anos com diversas atividades lúdicas e pedagógicas.

Considerando que o nosso projeto pedagógico visa minimizar as fragilidades das nossas crianças e adolescentes oferecendo a eles possibilidade de estimular suas habilidades intelectuais e artísticas, trabalhando de forma sistêmica;

Considerando que o trabalho realizado desperta neles a criatividade, a socialização, o trabalho em equipe o sentimento de cidadania, concientizando-os dos seus direitos e deveres, da importância do respeito ao outro e ao espaço de convivência.

Considerando que o poder público não possui imóvel no bairro Cidade Nova (João Monlevade) adequado e que o imóvel em questão atende às necessidades da Fundação Municipal Crê-Ser;

Diante do exposto, o imóvel situado à Rua Beija Flor, n.º 36, bairro Cidade Nova, João Monlevade / MG atende adequadamente à Fundação Municipal Crê-Ser para a realização dos trabalhos sócio-pedagógicos.

3. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT. ANUAL	R\$ MENSAL	R\$ ANUAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA BEIJA FLOR, N.º 36, BAIRRO CIDADE NOVA, JOÃO MONLEVADE / MG, CEP: 35.931-236	MÊS	12	900,00	10.800,00

4. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Locação do imóvel localizado na **RUA BEIJA FLOR, N.º 36, BAIRRO CIDADE NOVA, JOÃO MONLEVADE / MG, CEP: 35.931-236**, matriculado no cartório de imóveis da Comarca de João Monlevade sob o nº 14.219, livro 61, folha 89 de propriedade de **ANTONIO INÁCIO ALVES, CPF 993.280.626-91**, com área construída de 352 m² e área de terreno 458,92 m².

4.1- ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na Minuta do Contrato de Locação anexada aos autos.

5. DAS OBRIGAÇÕES

5.1 - O LOCADOR é obrigado a:

5.1.1 - Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;

5.1.2 - Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa da Fundação Municipal Crê-Ser, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

5.1.2.1 - Fica vedada a entrega das chaves, e conseqüente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

5.1.3 - O Termo de Vistoria deverá ser assinado por ambas as partes;

5.1.4 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

5.1.5 - Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

5.1.6 - Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc;

- 5.1.8** - Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 5.1.9** - Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 5.1.10** - Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22, da Lei Federal nº 8.245/91, quando for o caso;
- 5.1.11** - Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;
- 5.1.12** - Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 5.1.13** - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente, que será reduzida a Termo Aditivo ao Contrato;
- 5.2** - O LOCATÁRIO é obrigado a:
- 5.2.1** - Pagar pontualmente o aluguel;
- 5.2.2** - Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada neste instrumento;
- 5.2.3** - Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 5.2.4** - Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 5.2.4.1** - Fica vedado o recebimento das chaves, e conseqüente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;
- 5.2.5** - Restituir o imóvel, em boas condições de higiene e limpeza, em perfeito estado de conservação e funcionamento, quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias realizadas, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo, incorporadas ao imóvel ou indenizar o locador por qualquer avaria decorrente da locação do imóvel;
- 5.2.5.1** - Quando for o caso de indenização, o Setor de Obras do Município deverá realizar vistoria no imóvel, a fim de avaliar e elaborar planilha de custo dos reparos para que se possa calcular o valor a ser indenizado ao proprietário;
- 5.2.5.2** - Fica a cargo do LOCATÁRIO optar pela reforma ou pela indenização, de acordo com sua oportunidade e conveniência.
- 5.2.6** - Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 5.2.7** - Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, de água e esgoto;
- 5.2.8** - Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

- 5.2.9 - Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, quando houver;
- 5.2.10 - Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91, quando houver.
- 5.2.11 - Responder pelo IPTU do imóvel, quando acordado com o LOCADOR.

6. DOS DEMAIS REQUISITOS

Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes. O locador autoriza o locatário a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

7. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme laudo de avaliação locativo nº 07/2024, datado de 18/01/2024, o valor mensal do contrato é de **R\$ 900,00 (novecentos reais)** perfazendo o valor global anual de **R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais)**.

8. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

A entrega do referido produto dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves ao locatário, iniciando-se a partir daí o período locatício.

9. DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

A periodicidade para reajuste do valor contratual será de 12 (doze) meses, contados da data de início da vigência deste contrato, e obedecerá à variação nominal do **IPCA-IBGE**, apurado a partir do segundo mês que antecede o próximo período, ou de outro índice oficial que venha a substituí-lo ou, ainda, mediante acordo entre as partes.

A concessão do reajuste depende de requerimento expresso da parte interessada, antes do vencimento do período a ser considerado como base para o respectivo cálculo, sob pena de preclusão.

10. DAS PENALIDADES

10.1 - Pelo descumprimento das cláusulas e condições previstas neste contrato, sem a devida justificativa aceita pelo Locatário e sem prejuízo das demais sanções previstas nos artigos 155 a 163, da Lei Federal nº 14.133/2021.

10.2 - A aplicação das multas acima previstas, mediante instauração de processo administrativo, será precedida, em

qualquer hipótese, de notificação extrajudicial prévia, para regularização da obrigação.

10.3 - O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

11. JUSTIFICATIVA DA AUSÊNCIA DE ETP

Considerando a baixa complexidade do objeto da contratação e tendo em vista a exceção à elaboração do Estudo Técnico Preliminar em que é facultada na hipótese do inciso II, art. 75, da Lei 14.133/2021, não foi elaborado o ETP.

12. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

A vigência do presente contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado e/ou alterado, através de termos aditivos, mediante acordo entre as partes.

João Monlevade, 17 de janeiro de 2024.

Heládio José da Silveira
ENCARREGADO DE COMPRAS