



CÂMARA MUNICIPAL DE DOM BOSCO-MG

CNPJ/MF: 01.645.913/0001-28

Rua Gentil Rosa de Oliveira, 500 – Dom Bosco-MG – CEP 38.654-000

E-mail: camaramunicipal@dombosco.mg.leg.br

TERMO DE REFERÊNCIA/PROJETO BÁSICO (SIMPLIFICADO)

1. OBJETO:

1.1. Locação de imóvel destinado às instalações do Centro de Apoio ao Cidadão e à Sociedade Civil – CAC, na cidade de Dom Bosco-MG.

2. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO:

2.1. O imóvel a ser locado deverá estar localizado na zona central da cidade de Dom Bosco-MG e conter as seguintes características mínimas: predominância comercial; ter no mínimo sala para atendimento ao público, com banheiro; com medidas de 21 m²; ser servido por infraestrutura urbana completa, como rua pavimentada, meio fio, água tratada, telefone, iluminação pública e coleta regular de lixo.

3. FUNDAMENTAÇÃO/JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

3.1. O imóvel a ser locado destinará às instalações do Centro de Apoio ao Cidadão e à Sociedade Civil – CAC, órgão vinculado à Câmara Municipal de Dom Bosco-MG, criado através da Resolução nº 126, de 06 de março de 2024;

3.2. Conforme a Resolução nº 126/2024, o CAC tem por objetivo assessorar a Câmara Municipal no diagnóstico e análise da realidade social, econômica e política do Município, em seus diversos aspectos, bem como proporcionar o conhecimento dos direitos e prerrogativas dos cidadãos;

3.3. Para cumprir com seus objetivos, o CAC terá um Coordenador, podendo ter ainda estagiários para atendimento das demandas a serem desenvolvidas no CAC;

3.4. Nota-se que o CAC terá uma estrutura mínima de funcionamento, motivo pelo qual, há a necessidade de possuir espaço físico para realização dos atendimentos propostos;

3.5. Importante destacar que a sede da Câmara Municipal, sito à rua Gentil Rosa de Oliveira, 500, não dispõe de espaço físico para a implantação e instalações das dependências do CAC;

3.6. A escolha do imóvel será feita mediante chamamento público, a partir da proposta de menor valor do aluguel, desde que atendidas todas as condições de locação previstas neste termo de referência.

4. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO (SE FOR O CASO)

4.1. Foi realizada pesquisa de preços com proprietários de imóveis disponíveis para locação, tendo sido obtidos os seguintes valores:

a) Imóvel situado à rua Antônio Barbosa de Oliveira, de propriedade presumida de Hélio Caixeta da Silva, valor R\$ 700,00 (setecentos reais);

b) Imóvel situado à rua Avenida Cândido Pereira Campos, de propriedade presumida de Geraldo Magela Salvador, valor R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais);



CÂMARA MUNICIPAL DE DOM BOSCO-MG

CNPJ/MF: 01.645.913/0001-28

Rua Gentil Rosa de Oliveira, 500 – Dom Bosco-MG – CEP 38.654-000

E-mail: camaramunicipal@dombosco.mg.leg.br

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

5.1. A locação objeto deste Termo de Referência deverá ter início imediatamente após a Autorização de Contratação;

5.2. O Contrato de Locação deverá ter vigência de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogável por período de igual duração, conforme previsto na Lei 8.245/91 e 14.133/2021;

5.3. Após a seleção do imóvel mediante o processo licitatório específico, a Câmara Municipal realizará Avaliação do Imóvel, para verificar sua compatibilidade com as necessidades decorrente;

5.4. O locador deverá permitir que a Locatária realize pequenas adaptações ao imóvel, de modo a atender as demandas para atendimento ao público. O locador deverá ainda permitir que seja realizada pinturas e escrita na fachada do imóvel, de modo a dar publicidade sobre o local e sua finalidade;

5.5. No Laudo de Avaliação constará relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel quando do início da locação, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes;

5.6. Caso o imóvel não esteja nas condições de atendimento das demandas da Câmara Municipal, o proprietário deverá autorizar eventuais obras e adequações de melhorias;

5.7. A Câmara Municipal poderá realizar, independente de indenização, reparos no valor correspondente a 1 (um) mês de locação;

5.8. Nos casos de reparos em valores superiores a 1 (um) mês de locação, serão deduzidos do valor da locação, o valor excedente;

5.9 Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo LOCATÁRIO, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel;

6. MODELO DE GESTÃO:

6.1. Será designado representante para acompanhar e fiscalizar a locação decorrente deste Termo de Referência.

7. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTARIA:

7.1. Os recursos orçamentários necessários à referida despesa encontra-se previstos na seguinte dotação orçamentária: 01.01.02.01.031.0101.2004-3.3.90.36.00, fichas 22 e 23.

8. PAGAMENTO:

8.1. O pagamento da locação será realizado de forma mensal, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à locação, através de ordem bancária para crédito em banco, agência e conta e conta corrente indicados pelo locador.

8.2. O valor da locação poderá ser reajustado anualmente, observado o INPC acumulado no período.



CÂMARA MUNICIPAL DE DOM BOSCO-MG

CNPJ/MF: 01.645.913/0001-28

Rua Gentil Rosa de Oliveira, 500 – Dom Bosco-MG – CEP 38.654-000

E-mail: camaramunicipal@dombosco.mg.leg.br

9. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

9.1. O LOCADOR é obrigado a:

9.1.1 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado na data do respectivo instrumento contratual e em estado de servir ao uso pretendido pela Câmara Municipal, conforme especificações contidas neste termo de referência;

9.1.2. Permitir as adequações necessárias ao imóvel, para atingimento das finalidades da locação;

9.1.3. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

9.1.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;

9.1.5. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

9.1.6. Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA 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.;

9.1.7. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

9.1.8. 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;

9.1.9. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

9.1.10. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

9.1.11. Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

9.1.12. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Termo de Referência em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pela Câmara Municipal;

9.1.13. Responder pelos danos diretamente causados à Câmara Municipal ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo LOCATÁRIO.

9.2. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

9.2.1. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

9.2.2. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 1 deste instrumento;

9.2.3. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

9.2.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso



CÂMARA MUNICIPAL DE DOM BOSCO-MG

CNPJ/MF: 01.645.913/0001-28

Rua Gentil Rosa de Oliveira, 500 – Dom Bosco-MG – CEP 38.654-000

E-mail: camaramunicipal@dombosco.mg.leg.br

fortuito ou força maior;

9.2.5. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbulações de terceiros;

9.2.6. Responder pelos débitos de energia elétrica, de gás, de água, de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;

9.2.7. 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;

9.2.8. 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 dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991.

10. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR

10.1. A seleção será realizada através de processo licitatório, com fundamento no art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021.

11. Responsável pela Elaboração:

Dom Bosco-MG, 10/04/2024.

THAIS MILENE SOARES NUNES

Diretora Administrativa

12. Manifestação do Ordenador de Despesa:

() AUTORIZO o prosseguimento do processo de contratação de despesa, observados os trâmites legais.

() NEGO o prosseguimento do processo de contratação de despesa, determinando o seu arquivamento.

Dom Bosco-MG. 10/04/2024.

CLEUSIO JUSTINO DE SOUZA

Presidente da Câmara/Ordenador da Despesa