



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTOS DUMONT

"Terra do Pai da Aviação"

Rua Treze de Maio, 365, Centro - Santos Dumont - MG

Cep 36240-057 Tel: (32)3252-9600

www.camarasd.mg.gov.br

contato@camarasd.mg.gov.br



TERMO DE REFERÊNCIA

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO, OBJETO E QUANTITATIVOS

1.1. Locação de imóvel não residencial urbano para abrigar a sede da Câmara Municipal de Santos Dumont/MG, abrangendo o 4º, 5º e 6º andares do prédio localizado na Rua 13 de Maio, nº 365, Centro, Santos Dumont/MG, destinado à instalação e funcionamento das atividades administrativas, operacionais e legislativas do Poder Legislativo Municipal, conforme condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação tem por finalidade disponibilizar infraestrutura física adequada, segura e acessível para a instalação da sede da Câmara Municipal de Santos Dumont/MG, garantindo espaço suficiente para gabinetes, plenário, atendimento presencial ao público e setores administrativos.

2.2. A locação do imóvel justifica-se pela necessidade de assegurar a continuidade ininterrupta das atividades institucionais, mantendo o órgão em localização central e de fácil acesso para a população, evitando descontinuidade nos serviços prestados, sobressaltos e custos adicionais decorrentes de eventual mudança ou construção de sede própria

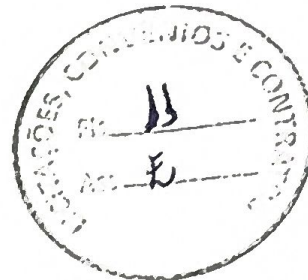
2.3. O espaço contratado deverá compreender, no mínimo:

- Área útil compatível e distribuída no 4º, 5º e 6º andares da edificação;
- Condições Plenas de Acessibilidade (normas da ABNT NBR 9050 e legislação vigente);
- Instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de combate a incêndio em perfeito estado de conservação e funcionamento;
- Regularidade documental do imóvel;
- Adequação funcional às atividades legislativas, operacionais e ao atendimento presencial à população.

**CÂMARA MUNICIPAL DE SANTOS DUMONT****"Terra do Pai da Aviação"**

Rua Treze de Maio, 365, Centro - Santos Dumont - MG

Cep 36240-057 Tel: (32)3252-9600

www.camarasd.mg.gov.brcontato@camarasd.mg.gov.br**3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

3.1. A solução consiste na contratação direta de locação imobiliária do imóvel situado na Rua 13 de Maio, nº 365, Centro, Santos Dumont/MG (4º, 5º e 6º andares), mediante procedimento de Inexigibilidade de Licitação (art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021), tendo em vista as características singulares de localização, dimensão e infraestrutura já adaptada que tornam a sua escolha essencial para o interesse público.

3.2. O contrato garantirá a cessão de uso do imóvel durante a vigência estipulada, condicionada à manutenção pelo Locador das condições de habitabilidade, segurança estrutural e regularidade jurídica durante toda a execução contratual.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**4.1. Obrigações do Locador:**

- Demonstrar a propriedade ou posse legítima do imóvel mediante Registro de Imóveis;
- Entregar o imóvel em condições de habitabilidade, uso imediato e com todas as instalações de energia, água e combate a incêndio em pleno funcionamento;
- Responsabilizar-se integralmente por vícios ocultos, defeitos estruturais e reformas de grande porte do imóvel não decorrentes do uso regular;
- Manter a regularidade fiscal e trabalhista durante toda a vigência contratual.

4.2. Subcontratação

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.3. Vistoria

A Câmara Municipal realizará vistoria prévia no imóvel por meio da empresa contratada no Processo 021/2026 – Dispensa 014/2026. O objetivo é conferir o estado do local e aceitar as instalações antes de assinar o contrato.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO SERVIÇO

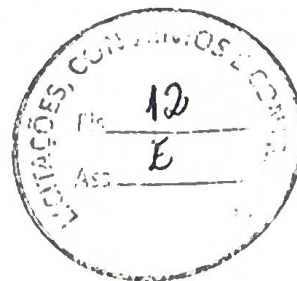
Condições de execução, local e horário da prestação de serviços:

5.1. O imóvel será disponibilizado para uso imediato da Câmara Municipal a partir da emissão da Ordem de Início dos Serviços / Assinatura do Contrato de Locação.

**CÂMARA MUNICIPAL DE SANTOS DUMONT****"Terra do Pai da Aviação"**

Rua Treze de Maio, 365, Centro - Santos Dumont - MG

Cep 36240-057 Tel: (32)3252-9600

www.camarasd.mg.gov.brcontato@camarasd.mg.gov.br

5.2. A vigência contratual inicial será fixada em **5 anos**, podendo ser prorrogada por igual período nos termos dos artigos 106 a 109 da Lei nº 14.133/2021, mediante demonstrado interesse público e manutenção da vantajosidade.

5.3. O acesso e a ocupação das instalações dar-se-ão sem restrições de horários para o Poder Legislativo, respeitadas as normas regulamentares de uso e segurança da edificação.

6. ESPECIFICAÇÃO DA GARANTIA DOS SERVIÇOS E MANUTENÇÃO

6.1. A garantia dos serviços deverá observar as disposições previstas na Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, ficando a contratada responsável pela correção de eventuais inconsistências ou inadequações identificadas na execução do contrato de locação de imóvel.

6.2. A responsabilidade do Locador sobre a estrutura do prédio observará as disposições do Código Civil, da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) e da Lei nº 14.133/2021.

6.3. O Locador fica obrigado a reparar ou sanar, às suas expensas, no prazo máximo estipulado pela Administração, quaisquer defeitos ou falhas estruturais, hidráulicas ou elétricas de sua responsabilidade que comprometam a segurança ou o funcionamento normal do órgão público.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1. O serviço/objeto deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021 e da Lei nº 8.245 de 1991, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

7.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7.4. A gestão e a fiscalização da locação serão exercidas por servidores designados por portaria formal da Autoridade Competente da Câmara Municipal.

CÂMARA MUNICIPAL DE SANTOS DUMONT
"Terra do Pai da Aviação"

Rua Treze de Maio, 365, Centro - Santos Dumont - MG
Cep 36240-057 Tel: (32)3252-9600

www.camarasd.mg.gov.br
contato@camarasd.mg.gov.br



8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

8.1. A contratada ficará obrigada a corrigir, reparar ou complementar, às suas expensas, quaisquer falhas, vícios ou incorreções identificadas na execução do contrato de locação de imóvel.

8.2. **Recebimento Provisório e Definitivo:** O aceite e o recebimento das chaves e instalações ocorrerão mediante Termo de Vistoria e Aceite de Imóvel lavrado pela comissão ou fiscal do contrato.

8.3. O pagamento será efetuado pela Tesouraria desta Câmara Municipal em até 05 dias úteis, mensalmente, mediante emissão do Recibo/Nota Fiscal correspondente.

8.4. O valor do aluguel será reajustado anualmente com base no índice oficial fixado em contrato.

8.5. Ficará a cargo da LOCATÁRIA, o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, assim entendidas como aquelas necessárias à sua administração (Lei 8.245/91, art. 23, inciso XII, parágrafo 1º e alíneas "a" a "i"), referentes às cotas partes dos 4º, 5º e 6º pavimentos locados no Edifício Anna Maria, onde se encontra instalada a sede da Câmara Municipal de Santos Dumont, enquanto vigorar o contrato.

8.6. As despesas extraordinárias de condomínio (Lei 8.245/91, art. 22, inciso X, parágrafo único) correrão à conta do LOCADOR.

8.7. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

O Poder Legislativo após negociação com o LOCADOR ficará responsável pelo pagamento do IPTU proporcional ao 4º, 5º e 6º Pavimentos mediante ao objeto locado. Não responsabilizando por nenhum valor em aberto, bem como multas e outras anteriores a data deste processo.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

9.1. O fornecedor/locador será selecionado mediante procedimento de **Inexigibilidade de Licitação**, com fundamento no **artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, tendo em vista que a escolha do imóvel decorre das características específicas de sua localização e de suas instalações.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTOS DUMONT
"Terra do Pai da Aviação"

Rua Treze de Maio, 365, Centro - Santos Dumont - MG
Cep 36240-057 Tel: (32)3252-9600

www.camarasd.mg.gov.br
contato@camarasd.mg.gov.br



Regime de execução

9.2. O regime de execução contratual será de prestação continuada sob a locação imobiliária.

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor estimado mensal e anual da locação será formalmente fixado com base no Parecer Técnico / Laudo de Avaliação Mercadológica emitido de acordo com a ABNT NBR 14.653, devidamente instruído nos autos do processo administrativo.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes do contrato de locação correrão à conta dos recursos orçamentários próprios da Câmara Municipal de Santos Dumont/MG, alocados na dotação específica do orçamento vigente

Luciano Gomes
Vereador - Presidente

Rodrigo Correa de Sá
Diretor de Planejamento e Gestão