



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO:

1.1. Locação de imóvel localizado à Rua Melo Viana nº127, Centro, Jaboticatubas/MG para a instalação do Conselho Tutelar– SEDE, a fim de atender necessidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e especificações abaixo relacionadas

| ITEM | DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL | Qtde | Unid. |
|------|--|------|--------|
| 01 | Imóvel residencial, área construída de 126 m ² , área do terreno 400 m ² . Contendo 08 cômodos, cobertura de telhas, Lage, parede de alvenaria, sendo um alpendre, instalação sanitária, uma sala, quatro dormitórios, cozinha. | 12 | mensal |

1.2. A vigência contratual iniciará na assinatura do contrato e encerrará em 26/08/2026.

1.2.1. A vigência do contrato poderá ser prorrogada, nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO:

2.1. A Locação do imóvel situado à Rua Melo Viana, nº 127, Jaboticatubas/MG, é necessária para instalação do CONSELHO TUTELAR- SEDE e possibilitará o melhor atendimento á população. Contudo é essencial dispor de espaço físico que possibilite atendimento ao público, além de garantir condições mínimas de acessibilidade, segurança e conforto para conselheiros (as), servidores (as) e usuários.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

3.1. A locação visa atender a necessidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social para instalação do CONSELHO TUTELAR-SEDE.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. Contratação fundamentada nos pressupostos do art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e Decreto Municipal nº .4.262 de 08 de março de 2023.



5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. São requisitos da contratação, além do disposto no Documento de Formalização de Demanda e Estudos Técnicos Preliminares:

5.1.1. As características de instalações do imóvel conferem a singularidade do imóvel que será locado haja vista que o imóvel vai atender às finalidades precípua da Administração Municipal, levando em consideração fatores favoráveis, tais como: o imóvel a ser locado está em ponto estratégico, possui infraestrutura apropriada para bom funcionamento do Conselho Tutelar- SEDE e está localizado na praça central de Jaboticatubas/MG, próximo aos comércios e Unidade Básica de Saúde, facilitando o acesso do público.

5.1.2. A localização do imóvel confere sua singularidade haja vista que o imóvel está situado bem ao centro do município, além de ser um local estratégico devido a sua altitude, o que proporciona melhor visibilidade do entorno, inclusive do centro comercial do município.

5.1.3. A locação do imóvel deverá ser iniciada em até 15 (quinze) dias, contados da assinatura do contrato.

6. DOS EFEITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Busca-se com a locação destinação de espaço físico adequado para garantir a efetividade das ações do Conselho Tutelar- SEDE.

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

7.1. O pagamento da locação do imóvel será realizado mensalmente no quinto dia útil.

8 – DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 As despesas decorrentes desta contratação correrão pelas dotações orçamentárias nº02050010.0824305842.647- Manutenção das Atividades do Conselho Tutelar – 3390360000 -Outros Serviços de Terceiros -Pessoa Física - Fonte: 15000000000
Ficha: 0000156

9. DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A fiscalização e acompanhamento da execução do contrato será realizada pelo gestor do contrato, através da realização de vistorias periódicas ocasionais.

10. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

10.1. Objetivando a instrução do processo, informamos que foi realizada a avaliação prévia do bem, estimando-se o valor mensal da locação de R\$2.259,62 (dois mil, duzentos e cinquenta e nove reais e sessenta e dois centavos).



11. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

11.1. A escolha do imóvel locado se deu em decorrência de ser o único imóvel disponível no Município de Jaboticatubas cujas características de instalação e localização o tornam adequado à instalação do CONSELHO TUTELAR-SEDE, motivo pelo qual infere-se a singularidade do imóvel que evidencia a vantagem da contratação e atendimento ao interesse público.

11.1.1. O imóvel que será locado possui características de instalação adequadas à necessidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social:

11.1.2. O imóvel a ser locado atende às finalidades precípuas da Administração Municipal, levando em consideração fatores favoráveis, tais como: o imóvel a ser locado está em ponto estratégico, possui boa estrutura e tamanho adequado para bom funcionamento do Conselho Tutelar e está localizado na praça central de Jaboticatubas/MG, próximo aos comércios e Unidade Básica de Saúde, facilitando o acesso do público.

11.1.3. A razão de escolha do imóvel acima identificado deu-se em razão das características e localização do imóvel, tendo em vista a necessidade de instalação e funcionalidade, levando-se em conta o espaço para acomodar o equipamento.

11.1.4. Justifica-se também a escolha do imóvel a ser locado, além de atender as necessidades do Conselho Tutelar - SEDE, em virtude de suas instalações, espaço e devido a sua localização há ainda, a questão do preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudo de avaliação.

11.1.5. Além da adequação do imóvel eleito para satisfação do interesse público específico, existe compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros do mercado, evidenciado pela necessidade por parte da administração para a locação do imóvel, para o desempenho das atividades necessárias para o Bom andamento da administração, prevalecendo à supremacia e a satisfação do serviço público, onde comprava-se a impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel.

Jaboticatubas, 21 de agosto de 2025.

Assinado por MARCOS ANTONIO DOS SANTOS 568.***.***-**
Prefeitura Municipal de Jaboticatubas
26/08/2025 14:07:53

Marcos Antonio dos Santos
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social