



## TERMO DE REFERÊNCIA

### **1. DO OBJETO:**

**1.1.** Locação de imóvel registrado sob inscrição municipal, localizado na Avenida Benedito Valadares, nº 370, Centro, Jaboticatubas-MG para a instalação e funcionamento da Biblioteca Pública Municipal Pedro Pedralho de Souza Maia, a fim de atender a necessidade da Administração Municipal conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e especificações abaixo relacionadas:

<b>ITEM</b>	<b>DESCRÍÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL</b>	<b>Qtde</b>	<b>Unid.</b>
01	Imóvel comercial de 110 m <sup>2</sup> , contendo 02 banheiros, 01 sala, 01 cozinha.	12	Locação/mês

**1.2.** A vigência contratual iniciará na assinatura do contrato e encerrará em 31/12/2026

**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 Avenida Benedito Valadares, nº 370, Centro, Jaboticatubas-MG, justifica-se pela necessidade de instalação e funcionamento da Biblioteca Pública Municipal Pedro Pedralho de Souza Maia. A escolha do referido imóvel se deu em razão do espaço ser adequado ao desempenho das atividades da biblioteca, garantindo melhores condições de acesso e a qualidade do atendimento à população e a comunidade escolar.

### **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:**

**3.1.** A locação visa atender a necessidade da Administração Municipal para instalação e funcionamento da Biblioteca Pública Municipal Pedro Pedralho de Souza Maia.

### **4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

**4.1.** Contratação fundamentada no 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.

#### **5.1.1. Características do imóvel**

O imóvel a ser locado deve atender às necessidades operacionais da Biblioteca Pública Municipal Pedro Pedralho de Souza Maia, garantindo estrutura adequada para o atendimento ao público e a comunidade escolar. O imóvel dispõe de diversos cômodos,



incluindo sala, banheiros, cozinha e uma área externa, sendo uma sala enorme com espaço amplo, essencial para o armazenamento e acesso ao acervo dos livros, computadores e materiais de pesquisa da biblioteca.

Além disso, o valor do aluguel é compatível com o praticado no mercado garantindo eficiência na aplicação dos recursos públicos.

### **5.1.2. Localização**

A localização do imóvel é estratégica porque garante fácil acesso à população e a comunidade escolar, posto que está situado na região central do município, facilitando o funcionamento adequado da Biblioteca.

### **5.1.3. Prazos**

A locação do imóvel deverá ser iniciada em até 05 (cinco) dias, contados da assinatura do contrato, garantindo a imediata operacionalização das atividades da Biblioteca.

## **6. DOS EFEITOS DA CONTRATAÇÃO**

6.1. A presente locação tem como objetivo viabilizar a instalação da Biblioteca Pública Municipal Pedro Pedralho de Souza Maia, proporcionando o espaço físico adequado para o desempenho de suas atividades de forma eficiente e organizada. A medida busca garantir condições adequadas de acesso à população ao acervo da Biblioteca, além de melhorar a prestação dos serviços à população, em consonância com os princípios da administração pública.

## **7 - RESPONSABILIDADES ESPECÍFICAS DO LOCADOR**

7.1.1. Entregar ao locatário o imóvel alugado, em estado de servir ao uso a que se destina.

7.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

7.1.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

7.1.4. Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas.

7.1.5. Permitir, a qualquer tempo, a retirada do imóvel dos equipamentos e desfazimento das instalações, tais como balcões, guichês, caixa forte.

## **8 - RESPONSABILIDADES ESPECÍFICAS DO LOCATÁRIO**

8.1.1. Pagar pontualmente o aluguel.

8.1.2. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais perturbações de terceiros.

8.1.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a



natureza deste e com o fim a que se destina.

8.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

8.1.5. Obriga-se mais o LOCATÁRIO a satisfazer as exigências dos poderes públicos a que der causa e a não fazer modificações ou transformações no imóvel, sem autorização escrita do LOCADOR.

8.1.6. Além do aluguel são encargos do LOCATÁRIO o imposto predial (IPTU), taxa de luz “energia elétrica”, água saneamento e esgoto, a partir da data da assinatura do contrato.

8.1.7. Facultar ao LOCADOR, examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando estiver conveniente, desde que previamente agendado.

8.1.8. O LOCATÁRIO não poderá transferir este contrato nem sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem obter consentimento por escrito do LOCADOR.

## **9. DOS CRITÉRIOS DE MEDAÇÃO E PAGAMENTO:**

9.1. O pagamento da locação do imóvel será realizado—no dia 10 (dez) do mês subsequente à locação.

## **10 – DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

10.1 as despesas decorrentes desta contratação correrão pelas dotações orçamentárias nº 02150010.1339200132.125 - Manutenção das atividades da biblioteca - 33903600000 - outros serviços de terceiros - pessoa física 15000000000 - recursos não vinculados de impostos - (livre) ficha 0000382.

## **11. DA FISCALIZAÇÃO**

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

## **12. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO**

12.1. Objetivando a instrução do processo, informamos que foi realizada a avaliação prévia do bem, estimando-se o valor mensal da locação de R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais).

## **13. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL**

13.1. A escolha do imóvel a ser locado fundamenta-se no fato de ser o único disponível no município de Jaboticatubas que atende aos requisitos necessários para a instalação da Biblioteca Pública Municipal Pedro Pedralho de Souza Maia. Suas características



estruturais e sua localização estratégica garantem a viabilidade da contratação, evidenciando sua singularidade e o atendimento ao interesse público.

13.1.1. O imóvel selecionado apresenta condições estruturais adequadas às necessidades da Biblioteca, oferecendo espaços funcionais para o desenvolvimento das atividades institucionais. Suas principais características incluem:

- O imóvel dispõe de diversos cômodos, incluindo sala, banheiros, cozinha e uma área externa, sendo uma sala enorme com espaço amplo, essencial para o armazenamento e acesso ao acervo dos livros, computadores e materiais de pesquisa da biblioteca.
- Valor de aluguel compatível com os preços praticados no mercado e com aqueles pagos pela Administração Pública em locações similares, garantindo economicidade e eficiência na gestão dos recursos públicos.

13.1.2. O imóvel está localizado na Avenida Benedito Valadares, nº 370, Centro, Jaboticatubas-MG, o que possibilita um atendimento mais eficiente à população e favorece a integração dos serviços públicos municipais, visto que a maioria deles se encontra na região central da cidade.

---

Arlete Rita Nogueira  
Secretaria de Cultura e Esporte