



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:

ITEM	DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL	Qtde	Unid.
01	Imóvel comercial de 110 m ² , 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 a 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 MEDIÇÃO 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 150000000000 - 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
Secretária de Cultura e Esporte