



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: (31) 3894-1100
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

PROCESSO Nº. 037/2026

INEXIGIBILIDADE Nº. 007/2026

COM BASE NO ART. Nº 74, INCISO V da Lei 14.133/2021

TERMO DE REFERÊNCIA

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

1. DO OBJETO

Locação de novo imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar, destinado a atender a demanda da Secretaria Municipal de Assistência Social, localizado na Rua Maria Joana de Jesus, nº 85, Centro, no Município de Araponga/MG – CEP: 36.594-000, pelo período de 12 (doze) meses.

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO E DO IMÓVEL

A presente contratação tem por finalidade a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Araponga/MG, órgão responsável por zelar pelo cumprimento dos direitos da criança e do adolescente, conforme disposto no Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA.

A necessidade da contratação decorre da inexistência de imóvel público próprio apto a abrigar, de forma adequada, as atividades desenvolvidas pelo Conselho Tutelar, situação que impõe à Administração Pública a adoção de solução alternativa, em observância ao princípio da continuidade do serviço público.

Ressalta-se que o Conselho Tutelar já funcionava anteriormente em imóvel locado pelo Município. Contudo, após avaliação administrativa, verificou-se que o referido imóvel não atende mais às necessidades institucionais do órgão, seja por limitações estruturais, inadequação do espaço físico, ausência de ambientes apropriados para atendimento sigiloso ou insuficiência para comportar a atual demanda de atendimentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: (31) 3894-1100
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

Tal cenário compromete diretamente a qualidade dos serviços prestados, podendo afetar a privacidade, o acolhimento e a dignidade dos usuários, especialmente considerando tratar-se de atendimento a crianças, adolescentes e famílias em situação de vulnerabilidade.

Diante disso, tornou-se necessária a locação de novo imóvel que ofereça condições adequadas para o desenvolvimento das atividades, incluindo:

- Ambientes apropriados para atendimentos individualizados e sigilosos;
- Espaço administrativo organizado e funcional;
- Estrutura compatível com o fluxo de atendimento;
- Condições de acessibilidade;
- Localização estratégica que facilite o acesso da população.

Ademais, foi verificado que o Município não dispõe, no momento, de recursos financeiros e tempo hábil para construção de sede própria, o que tornaria tal alternativa inviável sob os aspectos técnico, econômico e temporal.

A escolha pela locação do imóvel localizado na **Rua Maria Joana de Jesus, nº 85, Centro, Araponga/MG**, de propriedade do Sr. **Marcos Antonio de Macedo**, fundamenta-se na sua adequação às necessidades da Administração, considerando sua localização, estrutura física, condições de uso imediato e compatibilidade com a finalidade pública pretendida.

Importante destacar que, conforme entendimento consolidado dos órgãos de controle externo, a locação de imóvel pela Administração Pública exige a demonstração da necessidade administrativa, da adequação do imóvel à finalidade pública e da compatibilidade do valor com o mercado, requisitos estes devidamente atendidos no presente caso.

Por fim, a presente contratação atende aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, sendo medida indispensável para assegurar a continuidade e a melhoria dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar no Município de Araponga/MG.

3. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: (31) 3894-1100
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

ANEXO I

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO (MENSAL)	VALOR TOTAL (12 MESES)
01	Locação de novo imóvel comercial por um período de 12 meses, conforme acima descrito.	LOCAÇÃO MENSAL	12	R\$ 1.110,00	R\$ 13.320,00
Total Estimado: Treze mil e trezentos e vinte reais.					R\$ 13.320,00

O valor total estimado para esta locação é de R\$ 13.320,00 (treze mil e trezentos e vinte reais), com base no valor mensal do aluguel, conforme Laudo de Avaliação realizado com anuência dos locadores, realizado pelos membros da Comissão de Avaliação de Bens e Imóveis (Portaria 1697 de 2025).

4. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO E DO IMÓVEL

Locação de novo imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Araponga/MG, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social, localizado na **Rua Maria Joana de Jesus, nº 85, Centro, Araponga/MG – CEP: 36.594-000**, pelo período de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado conforme a legislação vigente.

O imóvel será utilizado para a instalação da sede do Conselho Tutelar, devendo proporcionar condições adequadas para o atendimento ao público, realização de atividades administrativas e execução das atribuições institucionais, garantindo ambiente funcional, organizado e compatível com a natureza dos serviços prestados.

4.1 – DETALHAMENTO DO IMÓVEL

O imóvel pretendido apresenta as seguintes características:

1. **Área construída:** aproximadamente **181,56 m²**, conforme Certidão do Imóvel, contemplando espaço suficiente para acomodação das atividades administrativas e atendimentos ao público;
2. **Ambientes internos:** o imóvel dispõe de espaços aptos à instalação de:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA

Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221

36.594-000 – Araponga – MG

Tel.: (31) 3894-1100

www.araponga.mg.gov.br

e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

- recepção e sala de espera;
 - salas para atendimento individualizado, garantindo sigilo e privacidade;
 - área administrativa;
 - sanitários;
 - espaço para arquivo e armazenamento de documentos;
3. **Área externa/garagem:** área de garagem com extensão equivalente ao comprimento da edificação, possuindo largura frontal correspondente ao portão de acesso e largura de aproximadamente **10,80 metros nos fundos**, permitindo apoio logístico às atividades;
4. **Condições estruturais:** imóvel em bom estado de conservação, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento, apto para uso imediato;
5. **Localização:** situado em área central do Município, com fácil acesso à população, favorecendo o atendimento e a execução das atividades do Conselho Tutelar.

4.2. ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

1. Todas as condições e cláusulas da locação serão descritas e especificadas no Contrato de Locação a ser elaborado por profissional competente, com base na Lei Federal 14.133/21 e Lei nº 8.245/91 e demais normas que versam sobre o caso.

5. DAS OBRIGAÇÕES

São obrigações dos **LOCADORES:**

- I – manter o imóvel segurado contra incêndio;
- II – pagar os impostos incidentes sobre o imóvel, inclusive IPTU;
- III – incorrer nas despesas relacionadas com:
 - a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
 - b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

São obrigações do **LOCATÁRIO:**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA

Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221

36.594-000 – Araponga – MG

Tel.: (31) 3894-1100

www.araponga.mg.gov.br

e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

- I – pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;
- II – conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- III – restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o **LOCATÁRIO** poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:
 - a) de benfeitorias necessárias, quando os **LOCADORES**, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;
 - b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

Demais obrigações e deveres, estes serão devidamente inseridas no Contrato de Locação.

6. DOS DEMAIS REQUISITOS

O laudo de Avaliação do Imóvel, o qual contém todo o detalhamento do mesmo, inclusive registros fotográficos, foi utilizado como parte integrante do Laudo de Vistoria do imóvel. Ressalta-se que o laudo de vistoria para fins de assinatura do contrato (obrigatório) foi realizado pelos responsáveis legais designados pela Portaria nº 1697/2025, constituindo-se como parte integrante do contrato, com a finalidade de resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

Certifica-se que foi realizada verificação quanto à disponibilidade de imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, sendo constatado que o Município de Araponga/MG não dispõe de imóvel próprio vago com características adequadas para abrigar o funcionamento do Conselho Tutelar, especialmente no que se refere à estrutura física, localização e adequação às atividades desenvolvidas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: (31) 3894-1100
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

Informa-se que o imóvel a ser locado, conforme justificativa apresentada, possui singularidade que justifica sua escolha, considerando a eficiência e a economicidade proporcionadas aos cofres públicos.

7. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, este realizado pelos membros da Comissão de Avaliação de Bens e Imóveis (Portaria 1697 de 2025).

Da avaliação realizada, conforme documento em anexo, levando em consideração a localização do imóvel, destinação, divisões e condições do mesmo, chegou-se à conclusão de que o valor será fixado em R\$ 1.110,00 (mil cento e dez reais) mensais, conforme documento anexado aos autos.

8. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

A execução do serviço dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves ao locatário, iniciando-se a partir daí o período locatício.

9. DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

O aluguel mensal deve ser pago até o décimo dia útil do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelos **LOCADORES** e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

O contrato deverá prever reajuste de acordo com o índice do IGP-M, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

10. DAS PENALIDADES



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: (31) 3894-1100
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos artigos 138 da Lei nº 14.133/21 e suas alterações posteriores.

11. ESCLARECIMENTOS E FISCALIZAÇÃO

A contratação terá como responsável por esclarecimentos pessoa técnica designada pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

A fiscalização e gestão do contrato ficará a cargo do CONTRATANTE e será realizada por servidor, que terá a atribuição de, entre outras, atestar a execução do objeto em conformidade com o previsto neste instrumento.

A contratação encontra-se devidamente prevista no orçamento da Prefeitura Municipal de Araponga para o exercício de 2026, sob a rubrica:

DOTAÇÃO	FONTE DE RECURSO
020502 08 243 0003 2938 3390 36	1500

O valor estimado da contratação será alocado conforme o planejamento financeiro estabelecido.

13. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

A vigência do presente Contrato é de 12 (doze) meses, a contar de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente, art. 107 da Lei Federal nº 14.133/21.

§1º: Não sendo prorrogado o contrato, cessam seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso, ficando obrigado o LOCATÁRIO, a restituir o imóvel completamente desocupado, nas condições previstas pela lei e por este contrato, sob pena de incorrer na multa contratada no presente, bem como sujeitar-se ao disposto no Código Civil Brasileiro.

§2º: O contrato poderá ser rescindido antecipadamente no caso de excepcional interesse público justificado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPONGA
Praça Manoel Romualdo de Lima, n.º 221
36.594-000 – Araponga – MG
Tel.: (31) 3894-1100
www.araponga.mg.gov.br
e-mail: arapongalicitacao@gmail.com

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

Araponga/MG, 31 de março de 2026

Carlos Eduardo Correa Santana
Diretor do Setor de Licitações

Aprovação:

Rosenil Martins Belo
Secretária Municipal de Assistência Social