



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.008.912/0001-75

Praça 12 de Dezembro, 60 – Centro – 37452-000 – Serranos – MG
(35) 3322-1150 - licitacao@serranos.mg.gov.br

P.M.S.
Fl. Nº: ____

Ass

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO

1.1 - Contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento de Secretarias Municipais e demais setores administrativos da Prefeitura Municipal de Serranos/MG, tais como SIAT - Sistema Integrado de Administração Tributária, setores de atendimento ao público, áreas administrativas, arquivos, salas técnicas e demais unidades que se fizerem necessárias ao adequado desempenho das atividades institucionais do Município., conforme condições e especificações contidas neste termo de referência.

2 - DA PADRONIZAÇÃO

2.1 - A contratação se dará em observância ao princípio da padronização, em consonância com o disposto no inciso IV do art. 19 da Lei 14.133/2021.

3 - DA NATUREZA DO OBJETO

3.1 - O objeto desta contratação foi caracterizado como hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

4 - DESCRIÇÃO DO OBJETO E VALOR ESTIMADO

| Item | Descrição | Unid. | Quant. | Vlr. Unit. | Vlr. Total |
|------|---|-------|--------|-------------|--------------|
| 01 | locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento de Secretarias Municipais e demais setores administrativos da Prefeitura Municipal de Serranos/MG, tais como SIAT - Sistema Integrado de Administração Tributária, setores de atendimento ao público, áreas administrativas, arquivos, salas técnicas e demais unidades que se fizerem necessárias ao adequado desempenho das atividades institucionais do Município. | Mês | 12 | R\$1.661,00 | R\$19.932,00 |

5 - PRAZO DE VIGÊNCIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.008.912/0001-75

Praça 12 de Dezembro, 60 – Centro – 37452-000 – Serranos – MG
(35) 3322-1150 - licitacao@serranos.mg.gov.br

P.M.S.

Fl. Nº: _____

Ass

5.1 - O prazo de vigência da contratação será 1 (um) ano, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 c/c Lei 14.133/2021, a contar da data de sua assinatura.

6 - DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “B”, DA LEI Nº 14.133, DE 2021)

6.1 - A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do documento de formalização de demanda.

7 - DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E DA ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “C”, E ART. 40, §1º, INCISO I, DA LEI Nº 14.133, DE 2021)

7.1 - A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em Tópico específico do estudo técnico preliminar.

8 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1 - Sustentabilidade

8.1.1 - Não se identificam práticas específicas de Sustentabilidade; no entanto, a contratada deve agir de acordo com os requisitos legais e regulamentações vigentes, atentando-se igualmente à legislação ambiental para evitar danos ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e demais envolvidos na execução do projeto. Em relação a tudo que diz respeito ao objeto desta contratação deve-se dar preferência ao uso de materiais reciclados, reutilizáveis e biodegradáveis, que minimizem a necessidade de manutenção.

8.2 - Subcontratação

8.2.1 - NÃO será admitida a subcontratação do objeto contratual.

8.3 - Garantia da contratação

8.3.1 - Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

9 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1 - CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

9.1.1 - A execução do(s) serviço(s) estará autorizada a partir da Ordem de Serviço, a ser emitido pelo Setor de Compras ou pelo setor requisitante da(o) Município de Serranos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.008.912/0001-75

Praça 12 de Dezembro, 60 – Centro – 37452-000 – Serranos – MG
(35) 3322-1150 - licitacao@serranos.mg.gov.br

P.M.S.

Fl. Nº: _____

Ass

9.1.2 - Para a execução do objeto o(a) Locador(a) deverá seguir a seguinte dinâmica:

9.1.2.1 - Garantir que o imóvel objeto da locação se encontra em condições adequadas de uso para atender às finalidades administrativas do Município, considerando que o bem já foi entregue em bom estado de conservação e encontra-se em uso regular pela Administração;

9.1.2.2 - Declarar que não incide sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica que comprometa a contratação ou a execução do contrato administrativo, ou, caso exista, apresentar as informações e documentos necessários para avaliação pela Administração Pública;

9.1.2.3 - Permitir e colaborar com a verificação do estado do imóvel pela Administração, sempre que necessário, para fins de acompanhamento e fiscalização contratual, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

10 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

10.1 - O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

10.2 - As comunicações entre o Município de Serranos 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.

10.3 - A responsabilidade pela gestão e fiscalização do contrato caberá ao(à) servidor(a) ou comissão designados por ato administrativo próprio do Contratante.

10.4 - A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas pelo Contratante, que realizará a fiscalização, o controle e a avaliação dos serviços, bem como aplicará as penalidades, após o devido processo legal, caso haja descumprimento das obrigações contratadas.

11 - DO RECEBIMENTO

11.1 - O objeto será recebido provisoriamente, no prazo de - dias, pelos fiscal(is), quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133).

11.2 - O objeto será recebido definitivamente no prazo de - dias, contados do recebimento provisório, pelo gestor do contrato, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.008.912/0001-75

Praça 12 de Dezembro, 60 – Centro – 37452-000 – Serranos – MG
(35) 3322-1150 - licitacao@serranos.mg.gov.br

P.M.S.

Fl. Nº: _____

Ass

11.3 - Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

11.4 - O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

12 - DO PAGAMENTO

12.1 - O pagamento de cada fatura deverá ser realizado em um prazo não superior a 30 (trinta) dias contados a partir do atesto da Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalentemente, após comprovado o adimplemento do Contratado em todas as suas obrigações, já deduzidas as glosas e notas de débitos e mediante verificação da manutenção da regularidade fiscal exigida para contratação, observadas as disposições deste Termo de Referência.

12.2 - Nenhum pagamento será efetuado sem a apresentação dos documentos exigidos, bem como enquanto não forem sanadas irregularidades eventualmente constatadas na nota fiscal ou na fase de recebimento provisório/definitivo ou no cumprimento de obrigações contratuais.

12.3 - No caso de atraso no pagamento, desde que a empresa não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de atualização financeira devida pela CONTRATANTE entre a data acima referida e a correspondente ao efetivo adimplemento será de 6% a.a. (seis por cento ao ano), mediante a aplicação da seguinte fórmula:

- EM = I x N x V, onde:
- EM = encargos moratórios
- N = número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento
- V = valor a ser pago
- I = índice de atualização financeira = 0,0001643

12.4 - À CONTRATANTE fica reservado o direito de não efetuar o pagamento se os serviços não estiverem em perfeitas condições de acordo com as exigências contidas neste termo de Referência.

13 - REAJUSTE

13.1 - Os preços inicialmente contratados são fixos e irrealizáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

13.2 - Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo locatário, do IPCA acumulado dos últimos doze meses, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.008.912/0001-75

Praça 12 de Dezembro, 60 – Centro – 37452-000 – Serranos – MG
(35) 3322-1150 - licitacao@serranos.mg.gov.br

P.M.S.

Fl. Nº: _____

Ass

13.3 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

13.4 - No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o locatário pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

13.5 - O reajuste será realizado por apostilamento.

14- FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

14.1 - Forma de seleção

14.1.1 - A contratação será por inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

14.2 - Avaliação prévia do imóvel

14.2.1 - O laudo de avaliação prévia do imóvel considerando o seu estado de conservação, para obter o valor estimado da contratação e demais requisitos, encontra-se no anexo I do ETP.

14.3 - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos

14.3.1 - Conforme exigência legal consta nos autos declaração atestando a inexistência de imóvel próprio do Município de Serranos disponível e adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante, conforme artigo 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/21.

14.4 - Justificativas da singularidade do imóvel

O imóvel apresenta localização estratégica na região central do Município, em área de fácil acesso à população e próxima à sede da Prefeitura Municipal, fator essencial para a integração entre os setores administrativos, otimização dos fluxos internos e melhoria do atendimento ao público. Tal característica é determinante para o desempenho eficiente das atividades administrativas e não pode ser dissociada do interesse público envolvido.

Ressalta-se, ainda, que o imóvel vem sendo utilizado de forma contínua pelo Município há vários anos, encontrando-se plenamente adaptado às necessidades da Administração Pública, com divisões internas, layout e infraestrutura compatíveis com a instalação de Secretarias Municipais, SIAT, setores de atendimento, arquivos e demais unidades administrativas. A substituição do imóvel implicaria custos adicionais com mudanças,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.008.912/0001-75

Praça 12 de Dezembro, 60 – Centro – 37452-000 – Serranos – MG
(35) 3322-1150 - licitacao@serranos.mg.gov.br

P.M.S.

Fl. Nº: _____

Ass

adaptações estruturais e interrupções de serviços essenciais.

O bem possui configuração física específica, com múltiplos ambientes, banheiros e espaços de apoio, permitindo a adequada acomodação de diversos setores administrativos em um único local, o que não foi identificado em outros imóveis disponíveis no mercado local, conforme levantamento realizado.

Dessa forma, a singularidade do imóvel não se restringe a um aspecto isolado, mas resulta da combinação entre localização, características físicas, funcionalidade, estado de conservação e histórico de utilização pelo Município, fatores que, analisados em conjunto, demonstram a inviabilidade de competição e justificam a contratação direta por inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

14.5 - Exigências de habilitação

14.5.1 - Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do interessado, será verificado o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

14.5.1.1 - Consultar no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), emitir as certidões negativas de inidoneidade e de impedimento.

Nota explicativa: Caso não esteja disponível no PNCP a consulta prevista no item 6.2.1, poderá ser realizada a consulta consolidada de Pessoa Jurídica do TCU, a qual abrange também o cadastro do CNJ, do CEIS, do próprio TCU e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP do Portal da Transparência (<https://certidoesapf.apps.tcu.gov.br/>).

14.5.1.2. Constatada a existência de sanção, o interessado não poderá ser contratado.

14.5.2 - Para fins de habilitação, deverá o futuro Locador comprovar os seguintes requisitos:

DO IMÓVEL

I - Cópia autenticada da certidão de matrícula do imóvel e da carta do Habite-se, ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos que comprovem a legitimidade do proponente para locar o imóvel, a serem avaliados no caso concreto;

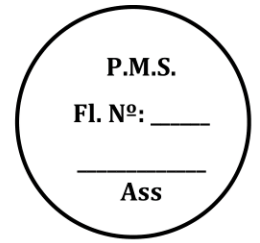


PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.008.912/0001-75

Praça 12 de Dezembro, 60 – Centro – 37452-000 – Serranos – MG
(35) 3322-1150 - licitacao@serranos.mg.gov.br



II - Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada de documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão;

DO(A) LOCADOR(A)

Se Pessoa Física:

I - cópia da cédula de identidade;

II - cópia do CPF;

III - cópia do comprovante de residência.

IV - certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal da localidade onde está situado o imóvel;

V - certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;

VI - prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas - CNDT.

Se Pessoa Jurídica:

I registro comercial, no caso de locador empresa individual;

II - ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;

III - inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil;

IV - certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual da localidade onde está situado o imóvel;

V - certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal da localidade onde está situado o imóvel;

VI - certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;

VII prova da regularidade relativa ao FGTS;

VIII - prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas - CNDT.

14.5.3 – Declarações previstas na lei 14.133/2021

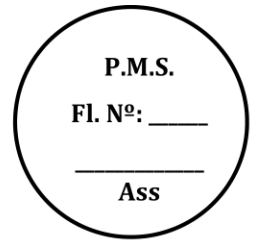


PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.008.912/0001-75

Praça 12 de Dezembro, 60 – Centro – 37452-000 – Serranos – MG
(35) 3322-1150 - licitacao@serranos.mg.gov.br



14.5.3.1 - Que está ciente e concorda com as condições contidas no termo de referência e seus anexos, bem como de que a proposta apresentada compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo e que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos;

14.5.3.2 - Que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

14.5.3.3 - Que não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

15 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

15.1 - O valor estimado da contratação encontra-se detalhado no item 4 deste Termo de referência .

16 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do(a) Município de Serranos.

16.1.1 - A contratação será atendida pela seguinte dotação:

3.3.90.36.00.2.01.00.04.122.0002.2.0011 DESENV. DAS ATIVIDADES DO GABINETE E SECRETARIA

16.2 - A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes, será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Prefeitura Municipal de Serranos, 12/01/2026.

Reginaldo Rael Arantes
Prefeito(a) Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.008.912/0001-75

Praça 12 de Dezembro, 60 – Centro – 37452-000 – Serranos – MG
(35) 3322-1150 - licitacao@serranos.mg.gov.br

P.M.S.

Fl. Nº: _____

Ass

DESPACHO

Aprovo o Termo de referência, considerando a necessidade da contratação, em face das justificativas apresentadas pelo setor requisitante.

Reginaldo Rael Arantes
Prefeito Municipal