



TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 150/2025. OURO FINO - MG

O imóvel identificado possui localização estratégica, facilitando o acesso dos servidores e a realização de serviços rotineiros na limpeza municipal. Além disso, é amplo e coberto, permitindo a guarda de materias e objetos destinado a limpeza publica.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel situado na Rua Dom Pedro I, nº 131, bairro: Jardim Independencia, matricula: 7.430, em área estratégica no Município de Ouro Fino - MG, o qual atende plenamente às necessidades da administração pública em relação à organização e armazenamento de materias e produtos do setor de limpeza publica do municipio. O imóvel apresenta localização de fácil acesso, facilitando o deslocamento dos veículos e servidores.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A licitação é dispensável por se enquadrar na Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 74, inciso V, que dispõe:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

3. JUSTIFICATIVA DE PREÇO

A Comissão Permanente de Avaliação de Bens Patrimoniais fez vistoria no local escolhido pelo Diretor de Obras e constatou que o imóvel atende plenamente às necessidades operacionais do município.

O espaço apresenta localização estratégica, próximo aos principais departamentos municipais, o que facilita a integração e as atividades administrativas. Durante a vistoria, verificou-se que o imóvel possui ampla área, estrutura coberta, seguro, ideal para o armazenamento de produtos e materiais do setor.

A comissão destaca ainda que o imóvel está em boas condições de conservação e uso, não sendo necessária nenhuma reforma ou adaptação, o que reforça a economicidade da locação e a sua compatibilidade com o interesse público.

Outro ponto que merece destaque é que o imóvel em questão atende plenamente às necessidades do setor, sendo adequado para o funcionamento das atividades pretendidas. Ressalta-se ainda que, no momento, o Município não dispõe de outro imóvel com as mesmas características e condições para atender à demanda. Além disso, o valor do imóvel está compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme avaliação realizada.

4. PARTICIPAÇÃO NA INEXIGIBILIDADE.

O locatário encaminhará, através de e-mail, a proposta com a descrição do objeto ofertado, o preço, os dados do imóvel, escritura e documentos de seus proprietários.

O preço ofertado será de exclusiva responsabilidade do locador, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

A apresentação da proposta implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe este Termo de Referência, assumindo o proponente o compromisso de executar os serviços nos seus termos.

5. FORMA, PRAZO E LOCAL

Os serviços têm natureza de bens e serviços especiais: aqueles que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não podem ser descritos na forma do inciso XIII do **caput**, artigo 6º, da Lei Federal nº 14.133/2021, exigida justificativa prévia do contratante.

6. ASPECTOS DA CONTRATAÇÃO

Será firmado Termo de Contrato ou emitido instrumento equivalente para formalização da contratação. O contratado terá o prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contados a partir da data de sua convocação, para assinar o Termo de Contrato ou aceitar instrumento equivalente, conforme o caso (Nota de Empenho), sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Termo de Referência.

O prazo previsto para assinatura do contrato ou aceitação da nota de empenho ou instrumento equivalente poderá ser prorrogado nos termos do disposto no art. 107 da Lei nº 14.133/21.

O Aceite da Nota de Empenho ou do instrumento equivalente, emitida ao locador adjudicado, implica no reconhecimento de que:

- Referida Nota está substituindo o contrato, aplicando-se à relação de negócios ali estabelecida as disposições da Lei nº 14.133, de 2021;
- A contratada se vincula à sua proposta e às previsões contidas no Termo de



Referência e seus anexos;

- A contratada reconhece que as hipóteses de rescisão são aquelas previstas nos artigos 137 e 138 da Lei nº 14.133/21 e reconhece os direitos da Administração previstos nos artigos 137 a 139 da mesma Lei.

O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, conforme prazo de validade da proposta, prorrogável por igual período a bem do interesse desta Administração.

Na assinatura do contrato ou do instrumento equivalente será exigida a comprovação das condições de habilitação e contratação consignadas neste Termo de Referência, que deverão ser mantidas pelo fornecedor durante a vigência do contrato.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O imóvel identificado possui localização estratégica, próximo ao centro do Município, o que facilita o acesso dos servidores para a guarda e distribuição de materiais e produtos do setor de limpeza pública. A sua localização contribuirá para a redução de custos com combustível e maior agilidade nas operações do departamento, já que ficará mais próximo das áreas atendidas. Diferentemente do pátio do IBC, situado na saída do Município e que atualmente abriga o Departamento de Limpeza e Rural, o novo imóvel permitirá maior integração com as demais estruturas administrativas e operacionais do centro da cidade, otimizando o serviço prestado.

8. CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO DO OBJETO

O locador deverá entregar o imóvel ora locado livre de impedimentos, em estado de servir ao uso a que se destina e deverá mantê-lo livre e desembaraçado de quaisquer ônus durante todo o prazo da locação, incluindo as eventuais renovações.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal 4.221/2023, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

I - A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por fiscal (is) ou por seu(s) respectivo(s) substituto(s);

II - Compete ao Fiscal do Contrato abaixo identificado exercer a verificação concreta do objeto, devendo o servidor designado verificar a qualidade e procedência da prestação do objeto respectivo, encaminhar informações ao gestor do contrato, atestar documentos fiscais, exercer o relacionamento necessário com a contratada, dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, etc.

III - Dentre as responsabilidades do(s) fiscal (is) está a necessidade de anotar, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, inclusive quando de seu fiel cumprimento, determinando o que for necessário para a regularização de eventuais faltas ou defeitos observados;

IV - Compete ao Gestor do Contrato abaixo identificado exercer a administração do contrato, com atribuições voltadas para o controle das questões documentais da contratação, quais sejam, verificar se os recursos estão sendo empenhados conforme as respectivas dotações orçamentárias, acompanhar o prazo de vigência do contrato, verificar a necessidade e possibilidade da renovação/prorrogação, bem como estudar a viabilidade de realização de reequilíbrio econômico-financeiro e da celebração dos respectivos termos aditivos, etc.

Fiscal do contrato, conforme quadro abaixo:

Departamento	Nome	Cargo
Obras	Israel Vilela	Chefe de Limpeza Pública

Gestor do contrato, conforme quadro abaixo:

Departamento	Nome	Cargo
--------------	------	-------



Obras	Thiago Zulcon e Silva	Diretor
-------	-----------------------	---------

10. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

A forma de pagamento do Município de Ouro Fino é por empenho de despesa.

O pagamento será realizado em até 5 (cinco) dias após o recebimento da respectiva fatura corretamente preenchida, pelo departamento competente do Departamento de Contabilidade. Se o término deste prazo coincidir com dia em que não houver expediente na Prefeitura, considerar-se-á como vencimento o primeiro dia útil imediato;

O documento de cobrança deverá ser emitido em nome da Prefeitura Municipal de Ouro Fino, trazendo o número do empenho e do processo licitatório;

O pagamento será efetuado por meio de crédito em conta corrente dos LOCADORES, devendo esta informar o número do Processo Licitatório, Nome do Banco e número da Agência e da Conta Corrente, como também registrá-los no próprio Recibo Fiscal.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade, nos termos dos artigos 74º, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

12. ESTIMATIVA DO VALOR DA LOCAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) – aluguel mensal R\$ 3.000,00 (tres mil reais), conforme proposta encaminhada e anexa.

13. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

São obrigações da locatária:

- I - Efetuar o devido pagamento ao LOCADOR, nos termos do presente instrumento;
- II - Dar ao LOCADOR as condições necessárias à regular execução do contrato;



III - Designar servidor pertencente ao quadro da LOCATÁRIA, para ser responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução do objeto do presente contrato;

IV - Cumprir todas as demais cláusulas do presente contrato.

14. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

São obrigações do locador:

I – Notificar o LOCATÁRIO caso haja o interesse de vender o imóvel ou aliená-lo;

II - Responsabilizar-se por todos os ônus e tributos, emolumentos, honorários ou despesas incidentes sobre o objeto contratado;

III - Cumprir todas as demais cláusulas do presente contrato.

15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Ficha 878 021003 15 452 0021 2085 339036

Ouro Fino, 02 de julho de 2025

Thiago Zulcon e Silva
Diretor Municipal de Obras, Infraestrutura e Meio Ambiente