GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Diretoria de Rede Física e Patrimônio

TERMO DE REFERÊNCIA INEXIGIBILIDADE - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

DATA	ÓRGÃO/ENTIDADE SOLICITANTE	NÚMERO DA UNIDADE DE COMPRA
4/9/2026	Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão - SEPLAG	1501561

RESPONSÁVEIS PELA SOLICITAÇÃO	DIRETORIA
Nome: Fernanda Soares Clark E-mail: fernanda.clark@planejamento.mg.gov.br Nome: Érika Gisselle Pessôa Santos da Paixão E-mail: erika.pessoa@planejamento.mg.gov.br	Diretoria de Rede Física e Patrimônio - DRFP

SUMÁRIO

1 - OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2 - FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

6 - PROCEDIMENTO DE TRANSIÇÃO E FINALIZAÇÃO DO CONTRATO

7 - MODELO DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

8 - RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL E PROCEDIMENTO DE CONTRATAÇÃO

9 - HABILTAÇÃO

10 - OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES

11 - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

12 - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

14 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

1. OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Do Objeto

1.1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel comercial situado à rua Hamilton Navarro, nº 45, bairro São Sebastião, Barbacena/MG, por meio de inexigibilidade, nos termos da tabela abaixo e conforme condições e exigências estabelecidas neste documento.

LOTE	ELEMENTO-ITEM	CÓDIGO ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNIDADE DE FORNECIMENTO	QTDE*	VALOR UNITÁRIO (1 MÊS)	VALOR TOTAL (60 MESES)

1	3611	4065	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL	UNIDADE	1	R$ 4.040,89	R$ 242.453,40

*Observação: Quantidade = 1 refere-se à unidade de serviço, é o valor global.

COMPOSIÇÃO DOS CUSTOS DE LOCAÇÃO*	VALOR (MENSAL)	VALOR (ANUAL)
ALUGUEL	R$ 3.742,36	R$ 44.908,32
IPTU 2027*	R$ 298,53	R$ 3.582,35
TOTAL 1 ANO	R$ 4.040,89	R$ 48.490,68
TOTAL 5 ANOS		R$ 242.453,40

*Ver detalhamento no item 13
*Projeções calculadas com base no valor das taxas municipais 2026 acrescido de 10% em caso de um possível reajuste, conforme legislação municipal. Pequenos arredondamentos no cálculo estimado do IPTU não impactarão no custo final do contrato, pois, conforme dito, trata-se de projeção, que depende de legislação do ente municipal, no presente caso, da Prefeitura Municipal de Barbacena.

1.1.1.1. A divergência da informação "unidade de aquisição" entre o sistema Portal de Compras ("Mês") e o Termo de Referência e Minuta de Contrato ("unidade") tem origem na parametrização do sistema. Como disposto no Comunicado SIAD - Portal de Compras nº 02/2015 (148577814), ao selecionar o item de serviço "4065", ocorre o preenchimento automático de alguns campos, dentre eles a unidade de aquisição, sendo bloqueadas quaisquer alterações.

1.2. **Descrição do Objeto**

1.2.1. O imóvel possui Matrícula nº 4.344, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Barbacena/MG e possui área do terreno de 228,00 m² conforme Certidão de Inteiro Teor (144810784, página 17/26).

1.2.2. A área construída do imóvel, conforme Parecer Técnico Avaliatório (144810784, página 2/26) é de 271,91 m².

1.2.3. Dados do imóvel: edificação composta por pavimento térreo e subsolo, além de ambiente complementar independente. O pavimento térreo é constituído por recepção, antessala, 4 consultórios, sendo 1 deles dotado de sanitário privativo, cozinha, sanitário de uso comum e garagem com capacidade para 1 veículo. O subsolo é composto por 2 salas, 1 sanitário de uso comum, 1 copa e 1 sala destinada a arquivo, além de ambiente complementar separado do corpo principal.

1.2.4. A edificação é certificada pelo Corpo de Bombeiros Militar de Minas, por meio do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), em consonância com o disposto no Decreto Estadual nº 47.998, de 1º de julho de 2020, que regulamenta a Lei n° 14.130, de 19 de dezembro de 2001, que dispõe sobre a prevenção contra incêndio e pânico no Estado e dá outras providências (144810812). AVCB vigente até 08/04/2031.

1.2.5. O imóvel está em boas condições de uso e atende às Normas Técnicas necessárias para viabilizar a prestação do serviço realizado pelo Núcleo Regional de Perícia Médica e Saúde Ocupacional de Barbacena, quais sejam, NBR 9050/2020 e Resolução Anvisa RDC nº 50/2002.

1.3. **Da contratação**

1.3.1. O presente contrato terá vigência de 5 (cinco) anos, contados a partir do dia **1º de janeiro de 2027**, podendo, por conveniência das partes, observando o interesse público, ser prorrogado por períodos sucessivos, nos termos do art. 3° da Lei nº 8.245, de 1991.

1.3.2. A presente prestação de serviço é enquadrada como continuada, sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando os termos da Justificativa para contratação presente no Estudo Técnico Preliminar.

1.3.3. O presente processo dar-se-á por contratação direta, lote único, mediante Inexigibilidade de Licitação, tendo em vista a indivisibilidade de seu objeto e a imprescindibilidade da contratação para a Administração Pública, portanto, não se aplica a subdivisão em lotes.

1.3.4. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Superintendência Central de Perícia Médica e Saúde Ocupacional – SCPMSO - é uma unidade vinculada à Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão - SEPLAG - e tem como competência formular e gerir a política de saúde ocupacional dos servidores, bem como promover a orientação normativa e a gestão das atividades de saúde, segurança do trabalho e perícia em saúde dos servidores dos órgãos, autarquias e fundações do Poder Executivo, cujas atribuições estão dispostas no Decreto nº 48.636, de 19 de junho de 2023 .

2.2. Conforme o mencionado Decreto nº 48.636, de 19 de junho de 2023 :

Art. 94 – A Superintendência Central de Perícia Médica e Saúde Ocupacional tem como competência

formular e gerir a política de saúde ocupacional dos servidores, bem como promover a orientação normativa e gestão das atividades de saúde, segurança do trabalho e perícia em saúde dos servidores dos órgãos, das autarquias e fundações do Poder Executivo, com atribuições de:

I – promover a normatização e orientação técnica das atividades de saúde, segurança do trabalho e perícia em saúde;

II – coordenar e executar as atividades de perícia em saúde e de saúde e segurança no trabalho;

III – gerenciar as ações de regionalização das atividades de perícia em saúde e de saúde e segurança no trabalho;

IV – monitorar indicadores de desempenho relativos a sua área de atuação para subsidiar o planejamento e a organização do serviço;

V – realizar pesquisas e estudos para geração e análise de informações gerenciais de saúde, segurança e perícia em saúde;

VI – subsidiar tecnicamente os órgãos, as autarquias e fundações do Poder Executivo na proposição e no acompanhamento de atos normativos ou demandas judiciais e administrativas relativas à perícia, saúde e segurança do servidor.

2.3. A SCPMSO é formada por uma unidade central localizada em Belo Horizonte e, atualmente, 28 (vinte e oito) Núcleos Regionais de Perícia Médica e Saúde Ocupacional (NRPMSOs) distribuídos pelo território mineiro. As unidades contam com um corpo técnico de médicos peritos e equipe multiprofissional, além de servidores de diversas carreiras administrativas do Estado, num total de aproximadamente 350 (trezentos e cinquenta) colaboradores. A prestação dos serviços de gestão de saúde, segurança do trabalho e perícia em saúde dos servidores é realizada de forma desconcentrada pelos NRPMSOs e tem natureza essencial e pública. É necessário, portanto, garantir condições mínimas de acesso ao serviço, que haja a sua boa prestação, com mais disponibilidade para os usuários, visando ao benefício da coletividade.

2.4. A presente solicitação de locação do imóvel visa garantir a continuidade das atividades do NRPMSO Barbacena, sem interrupções nos serviços prestados à comunidade, que envolvem gestão de saúde, segurança do trabalho e perícia em saúde dos servidores.

2.5. O objetivo desta contratação é garantir a continuidade dos serviços prestados pelo NRPMSO Barbacena, unidade de perícia médica e saúde ocupacional localizada na região de Campos das Vertentes, que atende aos servidores do Poder Executivo Estadual de 37 municípios. Para isso, conta com o apoio de 5 servidores administrativos e 2 médicos peritos e realiza em média 80 perícias presenciais semanais, totalizando aproximadamente 320 mensais. Além do público alvo, passam pelo local outros servidores usuários da perícia, bem como acompanhantes dos periciandos.

2.6. O imóvel atualmente ocupado possui área construída de 271,91 m² e está situado em região central da cidade, em zona de alta densidade populacional, cercado por comércio, residências, escolas e escritórios — o que facilita significativamente o acesso dos cidadãos. Conta com infraestrutura completa, incluindo redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, atendendo plenamente às necessidades operacionais da unidade.

2.7. Importante destacar que a localização e a estrutura do imóvel são adequadas e compatíveis com as exigências de funcionamento do NRPMSO. A eventual troca de endereço implicaria na interrupção temporária dos atendimentos, o que comprometeria serviços de natureza continuada, trazendo prejuízos à população e à Administração Pública. Assim, a manutenção da unidade no local atual é medida necessária para garantir a continuidade e a qualidade dos serviços públicos oferecidos aos periciandos.

2.8. Tal previsão legal está em perfeita conformidade com o objeto da contratação em pauta: locação tradicional de imóvel destinado à instalação do NRPMSO Barbacena, cuja escolha se justifica pela singularidade de suas características técnicas e localizações específicas, em observância à NBR 9050/2020 e Resolução Anvisa RDC nº 50/2002. De acordo com a Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa), a área mínima de um consultório médico deve ser suficiente para atender aos pacientes de forma adequada. Por determinação, os consultórios médicos de atendimento indiferenciado deverão ter área mínima de 7,5 m² e aqueles enquadrados como salas de atendimentos individualizadas, deverão ter área mínima de 9 m² . Considerando-se que os consultórios não são destinados a atendimento ambulatorial e sim, a atividades periciais, podemos enquadrá-los na segunda unidade funcional, conforme disposto no Quadro Unidade Funcional - Ações Básicas de Saúde - estipulado pela ANVISA. Essa área é de grande importância principalmente em perícias ortopédicas e neurológicas, onde há a necessidade de análise do caminhar dos periciandos, ambientes menores não proporcionarão o ambiente adequado para se fazer tal análise.

2.9. Face ao exposto, considerando a necessidade de manutenção das atividades de prestação de serviços de natureza essencial e pública, realizadas de forma desconcentrada pelo Núcleo Regional de Perícia Médica e Saúde Ocupacional de Barbacena, entendemos, s.m.j., que a não realização de chamamento público no presente caso foi suprida pelo vasto levantamento por imóveis disponíveis no município, conforme apresentado no Parecer Técnico Avaliatório (144810784, páginas 5-9/26). Desta feita, como não houve propostas condizentes com a implantação do NRPMSO em outros endereços, concluiu-se, conforme já explanado no Estudo Técnico Preliminar

(146633073) que o imóvel atualmente utilizado pelo NRPMSO é o único identificado no momento como apto a atender às características e condições necessárias para cumprimento do interesse público e à finalidade a ser desempenhada pela Administração Pública no local.

2.10. Esta contratação está respaldada pelo art. 74, inciso V e §5º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, destacado no item 8.1 do Termo de Referência.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. **Da participação de consórcios:**

3.1.1. Não se aplica ao presente caso.

3.2. **Da Subcontratação:**

3.2.1. Não será admitida a subcontratação parcial ou total do objeto contratual.

3.3. **Da Sustentabilidade:**

3.3.1. A pretensa contratação pela Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão do imóvel atualmente locado não gera impactos ambientais diretos, todavia, caberá à contratada atender, no que couber, às exigências de sustentabilidade contidas no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis - Acessibilidade em Locações - que tem como principais determinações a "Necessidade de que os imóveis locados pelos órgãos públicos sejam acessíveis a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida." Visa à promoção do desenvolvimento nacional sustentável no cumprimento de diretrizes e critérios de sustentabilidade ambiental, previstos na art. 225 da Constituição Federal/88, e em atenção aos art. 5º c/c 11º, ambos da Lei nº 14.133, de 2021.

3.3.2. Sempre que aplicável, deverão ser observados os seguintes critérios e práticas de sustentabilidade:

3.3.2.1. Do ponto de vista ambiental:

3.3.2.1.1. Localização em área central do município, com facilidade de acesso por transporte público e transporte não motorizado, o que tende a reduzir deslocamentos individuais motorizados e, consequentemente, a emissão de gases poluentes;

3.3.2.1.2. Existência de infraestrutura urbana consolidada, com redes de água, energia, esgoto e iluminação pública já implantadas, evitando intervenções adicionais de grande porte.

3.3.2.2. Do ponto de vista social:

3.3.2.2.1. O atendimento à população em local de fácil acesso, próximo a outros serviços públicos e privados, reduzindo custos de deslocamento dos usuários;

3.3.2.2.2. A acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, considerando a possibilidade de adequação às normas vigentes, tais como banheiros acessíveis, rampas de acesso e corrimãos.

3.3.2.3. Para fins de habilitação, o fornecedor deverá comprovar, sempre que aplicável, a observância às práticas de sustentabilidade acima elencadas, mediante, no mínimo:

3.3.2.3.1. a localização em área central, conforme detalhado no Parecer Técnico Avaliatório;

3.3.2.3.2. a indicação das opções de transporte público que atendem o entorno do imóvel, de forma a demonstrar o fácil acesso da população local e regional, conforme detalhado no Parecer Técnico Avaliatório.

3.3.2.4. A locação do imóvel atualmente contratado pode ter impactos ambientais indiretos como em qualquer empreendimento. Para minimizar esses impactos ambientais, é importante considerar a eficiência energética e hídrica do imóvel, bem como a sua localização. Além disso, é importante adotar práticas sustentáveis, como o uso de lâmpadas LED, a instalação de painéis solares e a coleta seletiva de resíduos, a fim de reduzir o consumo de energia e água e também minimizar a produção de resíduos. Essas práticas não necessariamente resultam em obrigações contratuais, devendo ser analisadas caso a caso. Alguns exemplos de possíveis impactos ambientais incluem:

- Consumo de energia: o uso de energia elétrica para aquecimento, resfriamento e iluminação de imóveis pode contribuir para a emissão de gases de efeito estufa e a mudança climática;

- Consumo de água: o uso excessivo de água em imóveis pode levar à escassez de água em áreas com recursos hídricos limitados;

- Produção de resíduos: a locação de imóveis pode levar à produção de resíduos sólidos, como embalagens de alimentos, produtos de limpeza, materiais médico hospitalares que podem contribuir para a poluição do solo e da água.

3.3.2.5 Deve-se consultar e aplicar, no que couber, a preferência pela economia circular, com a adoção de instrumentos inovadores e ações previstas no âmbito federal nos cinco eixos do Plano Nacional de Economia Circular 2025-2034, que possam ser adotados como “boas práticas” no âmbito estadual.

3.4. **Da indicação de marcas ou modelos:**

3.4.1. Não se aplica ao presente caso.

3.5. **Da vedação de utilização de marca ou modelo:**

3.5.1. Não se aplica ao presente caso.

3.6. **Da exigência de carta de solidariedade:**

3.6.1. Não será exigida a apresentação de carta de solidariedade na presente contratação.

3.7. **Da garantia da contratação:**

3.7.1. Não será exigida garantia de execução para este objeto.

3.8. **Condições e especificações da garantia do serviço:**

3.8.1. Será aplicada ao serviço, somente a garantia legal estabelecida pelo art. 26, da Lei Federal nº. 8.078, de 1990 (Código de Defesa do Consumidor – CDC).

3.9. **Da vistoria:**

3.9.1. Será considerada como vistoria técnica do imóvel a avaliação do bem e do seu estado de conservação do Parecer Técnico Avaliatório (144810784), conforme previsto no *§ 5º*, inciso V do Art.74 da Lei nº 14.133/2021.

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. **Prazo e Condições da Prestação do Serviço:**

4.1.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

4.1.1.1. Início da execução: 1/1/2027, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4.1.1.2. Periodicidade do serviço: contínuo.

4.1.1.3. Localização do imóvel: rua Hamilton Navarro, 45, bairro São Sebastião, Barbacena/MG.

4.1.2. A regularização do imóvel perante os órgãos públicos competentes é de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.3. Cabe ao LOCADOR proceder com todas as ações necessárias à renovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB.

4.1.4. As condições do imóvel deverão ser as mesmas apresentadas no Parecer Técnico Avaliatório (144810784)

4.2. **Dos Materiais a Serem Disponibilizados:**

4.2.1. Não será necessário disponibilizar materiais de consumo e de uso duradouro.

4.3. **Do Regime de Execução:**

4.3.1. O regime de execução do contrato será empreitada por preço global, uma vez que se trata de contratação de serviço (locação de imóvel) por preço certo e total, que será pago mensalmente e reajustado anualmente.

5. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

5.1. Do Recebimento:

5.1.1. Os serviços de locação de imóvel serão recebidos provisoriamente pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, mediante termo(s) detalhado(s), quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo.

5.1.2. O LOCADOR fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

5.1.3. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos ao LOCADOR, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

5.1.4. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

5.1.5. Os serviços prestados serão recebidos definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo (s) detalhado (s) que comprove (m) o atendimento das exigências contratuais, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados a partir do recebimento provisório.

5.1.6. O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

5.1.7. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

5.1.8. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, notificando o Locador para emissão de nota fiscal no que diz respeito à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

5.1.9 O prazo para a solução, pelo LOCADOR, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.

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

5.2. Da Liquidação:

5.2.1. A Liquidação será efetuada no prazo de até 10 (dez) dias corridos, prorrogáveis por igual período, contados da data de apresentação do recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente;.

5.2.2. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

5.2.2.1. O vencimento;

5.2.2.2. A data da emissão;

5.2.2.3. Os dados do contrato e do órgão LOCATÁRIO;

5.2.2.4. O período respectivo de execução do objeto;

5.2.2.5. O valor a pagar; e

5.2.2.6. Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

5.2.3. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO;

5.2.4. A nota fiscal, ou o instrumento de cobrança equivalente, deverá ser acompanhada da comprovação da regularidade fiscal disposta no art. 68 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

5.3. Do Pagamento:

5.3.1 O pagamento será efetuado através do Sistema Integrado de Administração Financeira - SIAFI/MG, por meio de ordem bancária emitida por processamento eletrônico, a crédito do beneficiário em um dos bancos que o LOCADOR indicar, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados a partir da data final da liquidação a que se referir, com base nos documentos fiscais devidamente conferidos e aprovados pelo LOCATÁRIO.

5.3.1.1. O LOCADOR deverá emitir a Nota Fiscal ou documento equivalente, referente ao valor do aluguel até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do término de cada etapa da locação do imóvel e enviá-las ao LOCATÁRIO, aos cuidados do Fiscal do Contrato, preferencialmente em via eletrônica. Caso não seja possível o envio do documento fiscal por meio digital, o documento físico deverá ser entregue ao Coordenador do Núcleo Regional de Perícia Médica e Saúde Ocupacional, no imóvel locado.

5.3.1.2. O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos do recebimento da Nota Fiscal ou documento equivalente, mediante a aceitação desta, condicionado à sua aprovação.

5.3.1.3. O pagamento da Nota Fiscal ou documento equivalente fica vinculado à prévia conferência pelo Gestor responsável pelo contrato.

5.3.1.4. A nota fiscal ou documento equivalente em desacordo com o disposto no contrato, ou com rasuras, será devolvida ao LOCADOR para as devidas correções, reiniciando-se o prazo de pagamento a partir da data de sua reapresentação.

5.3.2. A primeira parcela do Contrato de Locação de Imóvel será paga somente após 30 (trinta) dias corridos do início da vigência contratual e demais parcelas na sequência (pagamento mensal).

5.3.3. A Administração deve observar a ordem cronológica nos pagamentos, conforme disposto no art. 141 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

5.3.4. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, por culpa exclusiva da Administração, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, de acordo com a variação do índice IPCA/IBGE.

5.3.5. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

5.3.6. Independentemente do percentual de tributo inserido pelo LOCADOR na planilha de custo, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

5.3.7. O LOCADOR deve garantir a manutenção dos requisitos de habilitação previstos neste Termo de Referência durante toda a contratação.

5.3.7.1. Eventuais situações de irregularidades fiscal ou trabalhista do LOCADOR não impedem o pagamento, se o objeto tiver sido executado e atestado. Tal hipótese ensejará, entretanto, a adoção das providências tendentes ao sancionamento do LOCADOR e rescisão contratual.

5.3.8. Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que o LOCADOR:

5.3.8.1. Não disponibilize o bem locado nas condições acordadas;

5.3.8.2. Deixe de assegurar, ou não assegure com a qualidade mínima exigida, o uso, o funcionamento ou a manutenção do bem locado.

5.3.9. Falecendo o LOCADOR, ficam os seus sucessores sub-rogados dos direitos do presente contrato, devendo o LOCATÁRIO seguir depositando o valor do aluguel em conta indicada pelo inventariante, após devidamente notificado.

6. PROCEDIMENTO DE TRANSIÇÃO E FINALIZAÇÃO DO CONTRATO

6.1. Os procedimentos de transição e finalização do contrato constituem-se das seguintes etapas:

6.1.1. O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando findo ou rescindido o contrato, conforme constante no termo de vistoria, não se responsabilizando, entretanto, pelos danos decorrentes do uso normal do imóvel ou da ação do tempo.

7. MODELO DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

7.1. Regras Gerais:

7.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme art. 115 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e artigos 15 e 16 do Decreto 48.587, de 2023.

7.1.2. As comunicações entre o LOCATÁRIO e LOCADOR devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.1.3. O LOCATÁRIO poderá convocar representante do LOCADOR para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7.1.4. Após a assinatura do contrato, o LOCATÁRIO poderá convocar o representante do LOCADOR para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do LOCADOR, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

7.1.5. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais gestores e fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou pelos respectivos substitutos, conforme art. 117 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e art. 14 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.1.6. Constatada a ocorrência de descumprimento total ou parcial do contrato, deverão ser observadas as disposições dos art. 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, a fim de apurar a responsabilidade do LOCADOR e eventualmente aplicar sanções.

7.2. Da Fiscalização do Contrato:

7.2.1. O fiscal do contrato prestará apoio técnico e operacional ao gestor do contrato com informações pertinentes às suas competências, nos termos do inciso I do art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.2.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados, de acordo com o § 1º, art. 117 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e nos termos do inciso II do art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.2.3. O fiscal do contrato emitirá notificações para a correção de rotinas ou de qualquer inexatidão ou irregularidade constatada, com a definição de prazo para a correção, nos termos do inciso III do art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.2.4. O fiscal do contrato informará a seus superiores e ao gestor do contrato, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência, conforme § 2º, art. 117 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e inciso IV do art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.2.5. O fiscal do contrato comunicará imediatamente ao gestor do contrato quaisquer ocorrências que possam

inviabilizar a execução do contrato nas datas estabelecidas, nos termos do inciso V, do art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.2.6. O fiscal do contrato fiscalizará a execução do contrato para que sejam cumpridas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração, com a conferência das notas fiscais e das documentações exigidas para o pagamento e, após o ateste, que certifica o recebimento provisório, encaminhar ao gestor de contrato, nos termos do inciso VI, do art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.2.7. O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual, nos termos do inciso VII, do art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.2.8. O fiscal do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato, mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências contratuais, nos termos do inciso VIII, do art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.2.9. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade do LOCADOR por quaisquer irregularidades, inexecuções ou desconformidades havidas na execução do objeto, aí incluídas imperfeições de natureza técnica ou aquelas provenientes de vício redibitório, como tal definido pela lei civil.

7.3. Da Gestão do Contrato:

7.3.1. O gestor do contrato orientará os fiscais de contrato no desempenho de suas atribuições, nos termos do inciso I, do art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.3.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato ou terceiros contratados, das ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, e informará à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência, nos termos do inciso II, do art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.3.3. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação do LOCADOR, para fins de empenho de despesa e de pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento em registro próprio, nos termos do inciso III, do art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.3.4. O gestor do contrato coordenará a autuação da rotina de acompanhamento e de fiscalização do contrato, cujo histórico de gerenciamento deverá conter todos os registros formais da execução, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, nos termos do inciso IV, do art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.3.5. O gestor do contrato coordenará os atos preparatórios relativos à instrução processual e ao envio da documentação pertinente ao setor de contratos para formalização da celebração de aditivos, apostilamentos, prorrogações, reajustes, repactuações ou rescisões contratuais, nos termos do inciso V, do art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.3.6. O gestor do contrato realizará o recebimento definitivo do objeto do contrato, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais, nos termos do inciso VI, do art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.3.7. O gestor do contrato elaborará o relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração, de que trata a alínea "d" do inciso VI do § 3º do art. 174 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, nos termos do inciso VII, do art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.3.8. O gestor do contrato tomará as providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor competente para tal, conforme o caso, nos termos do inciso VIII, do art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

8. RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL E PROCEDIMENTO DE CONTRATAÇÃO

8.1. A presente contratação decorre de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, abaixo transcrito:

> *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.*
>
> *§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*
>
> *I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*
>
> *II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*
>
> *III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela*

Administração e que evidenciem vantagem para ela.

8.2. Para pré-qualificação da proposta foram consideradas a metragem, a localização, a disponibilidade do locador em entregar o imóvel em funcionamento com todas as adaptações, bem como toda a estrutura já oferecida pelo imóvel, que é composta por pavimento térreo e subsolo, além de ambiente complementar independente. O pavimento térreo é constituído por recepção, antessala, 4 consultórios, sendo 1 deles dotado de sanitário privativo, cozinha, sanitário de uso comum e garagem com capacidade para 1 veículo. O subsolo é composto por 2 salas, 1 sanitário de uso comum, 1 copa e 1 sala destinada a arquivo, além de ambiente complementar separado do corpo principal. Matrícula nº 4.344, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Barbacena/MG. Área total do terreno: 228,00 m² ; área construída: 271,91 m².

8.3. A aceitação da proposta levou em consideração, em especial, a estrutura do imóvel, a relação custo-benefício para a Administração, a finalidade e a não necessidade de gastos iniciais com o imóvel pretendido; além da sua localização, as condições de sua estrutura física, o valor pretendido para a locação, e os investimentos já realizados anteriormente a fim de que a Unidade pudesse funcionar plenamente e sem interrupções.

8.4. O atual locador, a proprietária Michelle Ferreira da Silva, (144810817) , apresentou proposta comercial (148771905), contendo: valor mensal do aluguel, valor do IPTU e endereço do imóvel a ser locado.

8.4.1 A proposta tem a validade de 90 (noventa) dias corridos, contados do dia 9 de setembro de 2026.

8.4.2 Diante dos fatos e considerando que se trata de uma adequação dos contratos de locação vigentes, em decorrência da publicação da Nova Lei de Licitações e Contratos, salientando que o Núcleo Regional de Perícia Médica e Saúde Ocupacional já ocupa o imóvel desde 2021, ou seja, está no imóvel há 5 (cinco) anos, que os valores praticados no mercado são condizentes com o valor apresentado pelo locador e, por fim, que não haverá custos de desmobilização, adaptação de espaço para atender o tipo de serviço a ser prestado pela Administração, tampouco a mobilização, o imóvel é o único que atende, de forma imediata, às necessidades da instituição, sendo sua ocupação imprescindível para a continuidade das atividades ali executadas, o que corrobora com a escolha da inexigibilidade de licitação como forma de adequar o contrato, com amparo no inciso V do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, destacado no item 8.1.

8.5. A avaliação prévia do bem foi realizada conjuntamente pelo Coordenador da Unidade Regional, pelos técnicos de Engenharia Civil e pela Diretora de Rede Física e Patrimônio, conforme Parecer Técnico Avaliatório (144810784).

8.6. A consulta a disponibilidade de imóveis públicos vagos que atendam ao objeto (inciso II) foi feita no Módulo de Imóveis do SIAD (146790337).

8.7. Desta feita, a contratação direta, via inexigibilidade de licitação, é medida que se impõe e se justifica, considerando o exposto.

9. HABILITAÇÃO

9.1. **Habilitação Jurídica:**

9.1.1. Cédula de identidade (RG) do(s) proprietário(s) do imóvel, ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional.

9.1.2. Nos casos em que houver procurador, deve ser enviada a procuração para administração do imóvel, acompanhada da cópia do RG e CPF dos responsáveis pela assinatura da Proposta.

9.1.3. Nos casos em que o procurador for pessoa jurídica, deve ser enviado o ato constitutivo ou contrato social e suas alterações posteriores, devidamente registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedades empresárias, cooperativas ou empresas individuais de responsabilidade limitada.

9.2. **Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista:**

9.2.1. Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ).

9.2.2. Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual.

9.2.3. Regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio do locador, ou outra equivalente, na forma da lei.

9.2.3.1. A prova de regularidade fiscal e seguridade social perante a Fazenda Nacional será efetuada mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN, referente a todos os tributos federais e à Dívida Ativa da União – DAU por elas administrados, bem como das contribuições previdenciárias e de terceiros.

9.2.3.2. Caso o LOCADOR seja considerado isento dos tributos estaduais e/ou municipais referentes ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

9.2.4. Certificado de Regularidade relativa à seguridade social e perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, em caso de pessoa jurídica.

9.2.5. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão

negativa, ou positiva com efeito de negativa, nos termos da Lei Federal nº 12.440, de 7 de julho de 2011, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

9.2.6. Comprovação da regularidade fiscal e/ou trabalhista deverá ser efetuada mediante a apresentação das competentes certidões negativas de débitos, ou positivas com efeitos de negativas.

9.3. **Qualificação Econômico-Financeira:**

9.3.1. Certidão Negativa de Feitos sobre Insolvência Civil, expedida pelo Distribuidor da comarca da sede do **LOCADOR**, emitida nos últimos 06 (seis) meses.

9.3.2. Qualificação Técnico-Operacional e Técnico-Profissional.

9.3.3. Não será exigida a apresentação de documentos relativos à qualificação técnico-operacional e técnico-profissional.

9.3.4. A documentação descrita e detalhada nos subitens anteriores poderá ser substituída por Certificado de Registro Cadastral (CRC) feito no Cadastro Geral de Fornecedores do Estado de Minas Gerais, no que couber.

9.4. **Comprovação de regularidade do imóvel:**

9.4.1. Comprovante de Regularidade da Edificação (Habite-se ou Certidão de Conclusão da Obra);

9.4.2. Certidão de Inteiro Teor do Imóvel;

9.4.3. Certidão de Ônus Reais do Imóvel;

9.4.4. Certidão negativa de débitos junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;

9.4.5. Guia de IPTU recente;

9.4.6. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros atualizado, conforme Decreto Estadual nº 44.746/2018.

9.5. **Declarações:**

9.5.1. Declaração de inexistência de fato superveniente e impeditivo para contratação;

9.5.2. Declaração de que não há conflito de interesse na contratação;

9.5.3. Declaração de ausência de trabalho degradante e forçado, em caso de representante pessoa jurídica;

9.5.4. Declaração que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno ou insalubre ou menor 16 (art. 68, VI, da Lei nº 14.133/2021 e art. 7º, XXXIII da CRFB 1988), em caso de representante pessoa jurídica;

9.5.5. Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei nos termos do art. 93 da Lei Federal nº 8.213, de 1991 e em outras normas específicas, conforme previsto no inciso IV do art. 63 da Lei Federal nº. 14.133, de 2021, em caso de representante pessoa jurídica.

9.5.6. Caso o representante não cumpra os requisitos exigidos em sede de declaração, deverá apresentar justificativa e documentos comprobatórios dos fatos alegados, para fins de análise da Administração, em caso de representante pessoa jurídica.

10. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES

10.1. **Do Locador:**

10.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta.

10.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando ao LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada.

10.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

10.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

10.1.5. Fornecer 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 da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do Locatário.

10.1.6. Proceder à averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel, nos termos do art. 33 da Lei 8.245/1991.

10.1.7. Ocorrendo a hipótese da alienação do imóvel locado durante a vigência deste contrato, o LOCADOR deverá consignar expressamente na escritura de alienação a existência do presente contrato, para que o futuro adquirente o respeite.

10.1.8. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10.1.9. Manter, durante toda a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação.

10.1.10. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, caso necessário, quando ocorrer sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

10.1.11. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado dos valores pagos pelo locatário, vedada a quitação genérica.

10.1.12. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador.

10.1.13. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, ou seja, aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, quando houver, especialmente:

10.1.13.1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

10.1.13.2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

10.1.13.3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;

10.1.13.4. Despesas de decoração nas áreas de uso comum do imóvel.

10.1.14. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, bem como demais tributos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao locatário.

10.1.15. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.

10.1.16. Vistoriar o imóvel, quando julgar necessário, mediante prévio aviso ao LOCATÁRIO.

10.1.17. Providenciar a renovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza.

10.1.18. O LOCADOR deve cumprir todas as obrigações constantes deste instrumento e seus anexos, nas quantidades, prazos e condições pactuadas, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do serviço.

10.1.19. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior, conforme Inciso II, art. 137 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e inciso III, art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023, e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados.

10.1.20. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do LOCATÁRIO ou do fiscal ou gestor do contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

10.1.21. Emitir faturas no valor pactuado, apresentando-as ao LOCATÁRIO para ateste e pagamento.

10.1.22. Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao LOCATÁRIO e não onerará o objeto do contrato.

10.1.23. Comunicar ao fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução do objeto contratual.

10.1.24. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.

10.1.25. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do LOCATÁRIO.

10.2. **Do Locatário:**

10.2.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com o presente Termo de Referência, o contrato ou documento que o substitua e seus anexos.

10.2.2. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo LOCADOR durante a execução do contrato.

10.2.3. Aplicar ao LOCADOR as sanções legais e regulamentares, em casos de descumprimento contratual.

10.2.4. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado.

10.2.5. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu.

10.2.6. Manter o imóvel em boas condições de conservação, com seus acessórios e instalações em perfeito funcionamento.

10.2.7. Realizar consertos e reparos necessários ao perfeito funcionamento do imóvel.

10.2.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus

agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

10.2.9. Restituir o imóvel, nas mesmas condições em que foi recebido, não se responsabilizando pelos danos decorrentes do uso normal do imóvel ou da ação do tempo, desde que o acordo entre as partes tenha se dado nos termos do subitem 10.2.22, alínea a.

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

10.2.11. Não modificar a forma interna ou externa de cunho estrutural do imóvel sem prévia autorização, por escrito ou por e-mail, do LOCADOR.

10.2.12. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

10.2.13. Pagar as despesas de telefone, luz, gás, água e esgoto.

10.2.14. Reembolsar ao LOCADOR as despesas relativas a Imposto de Propriedade Territorial Urbana (IPTU) e demais taxas referentes ao imóvel.

10.2.14.1. O Locatário deverá requerer, administrativamente ao Município de Barbacena, a exoneração tributária do IPTU sobre todos os imóveis urbanos pelo Estado locados no Município e, em caso de negativa, serão enviados à Advocacia-Geral do Estado os documentos necessários à propositura da medida judicial ou extrajudicial cabível, conforme for orientado pela procuradoria tributária especializada no mencionado parecer (Nota Jurídica AGE nº. 15.950, de 17 de janeiro de 2018).

10.2.15. Reembolsar ao LOCADOR as despesas ordinárias de condomínio, quando houver, isto é, aquelas que se entendem necessárias à administração, como:

10.2.15.1. limpeza e conservação;

10.2.15.2. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

10.2.16. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei 8.245/1991 (venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento).

10.2.17. Não sublocar, ceder, transferir ou emprestar total ou parcialmente o imóvel, exceto para órgãos da administração pública direta ou indireta, autarquias, empresas públicas e fornecedores de serviços através de licitação.

10.2.18. Cumprir integralmente a convenção de condomínio, quando houver, e os regulamentos internos.

10.2.19. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no Termo de Contrato.

10.2.20. Eventuais multas, juros e correção monetária pelo não pagamento do IPTU em tempo hábil, pelo LOCADOR, não acarretam responsabilidade de ressarcimento para o LOCATÁRIO, sendo o ônus do atraso exclusivo do LOCADOR, salvo se a Administração der causa.

10.2.21. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, desde que não afetem a estrutura física do imóvel. Em caso de alteração de natureza estrutural, deverá ser observado o disposto no subitem 10.2.11.

10.2.22. Finda ou rescindida a locação, quando necessárias intervenções prediais, a restituição do imóvel pelo LOCATÁRIO poderá ocorrer por meio de uma das seguintes modalidades, conforme acordado entre as partes, quando da devolução do imóvel:

a) Realização direta das obras pelo LOCATÁRIO, que restituirá o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, com pintura nova e peças danificadas substituídas, responsabilizando-se pelo pagamento do aluguel e encargos locatícios durante todo o período necessário para a execução e conclusão dos reparos; ou

b) Devolução do imóvel no estado em que se encontra, sem a realização prévia da reforma pelo LOCATÁRIO, hipótese em que o LOCADOR deverá apresentar minimamente 3 (três) orçamentos detalhados para apuração do valor dos reparos necessários, cabendo à Administração arcar com os referidos custos do menor valor apurado, por ressarcimento, mediante apresentação do respectivo documento fiscal.

10.2.22.1. Cumpridas todas as obrigações pactuadas em qualquer das modalidades acima e realizada a vistoria final, o LOCADOR fornecerá o Termo de Recebimento de Chaves e Quitação, ficando as partes mútua e reciprocamente desvinculadas.

10.2.23. Não efetuar qualquer obra, modificação ou instalação, sem prévia autorização, por escrito, do LOCADOR e, uma vez realizadas, com este consentimento, as mesmas se integram ao imóvel e passam à propriedade do LOCADOR, não restando o LOCATÁRIO direito à retenção ou indenização, com exclusão de qualquer material permanente pertencente ao Patrimônio Estadual, que será retirada pelo LOCATÁRIO, findo o contrato.

10.2.24. Exigir o cumprimento dos recolhimentos tributários, trabalhistas e previdenciários por meio dos documentos pertinentes.

10.2.25. Notificar o LOCADOR, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no imóvel, para que seja por ele reparado, corrigido, removido, reconstruído ou substituído, no total ou em parte, às suas expensas.

10.2.26. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, atestar nas notas fiscais/faturas da efetiva prestação do serviço, objeto deste Termo de Referência.

10.2.27. Comunicar o LOCADOR para emissão de nota fiscal pertinente à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, quando houver controvérsia parcial sobre a execução do objeto, conforme o art. 143 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

10.2.28. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do contrato.

10.2.28.1. A Administração terá o prazo de até 30 (trinta) dias úteis a contar da data do protocolo do requerimento, tratado no item 10.2.28, para decidir e admitir a prorrogação motivada por igual período, conforme art. 123, Lei Federal nº 14.133, de 2021.

10.2.29. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo LOCADOR com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do LOCADOR, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

11. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. Ao LOCATÁRIO recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel.

11.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

11.3. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

11.4. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11.5. Quando a devolução do imóvel se der pelas condições dispostas no item 10.2.22, alínea a, o LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando findo ou rescindido o contrato, conforme constante no termo de vistoria, não se responsabilizando, entretanto, pelos danos decorrentes do uso normal do imóvel ou da ação do tempo.

11.6. O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do LOCADOR. No caso de prévia autorização, as obras serão incorporadas ao imóvel, sendo indenizáveis e permitindo o exercício do direito de retenção, observado o disposto no item 11.2 deste instrumento.

11.7. Cabe ao LOCATÁRIO verificar a voltagem e a capacidade de instalação elétrica existente no imóvel, sendo de sua exclusiva responsabilidade pelos danos e prejuízos que venham a ser causados em seus equipamentos elétrico-eletrônicos por inadequação à voltagem e/ou capacidade instalada. Qualquer alteração da voltagem deverá de imediato ser comunicada ao LOCADOR, por escrito. Ao final da locação, antes de fazer a entrega das chaves, o LOCATÁRIO deverá proceder à mudança para a voltagem original, caso o LOCADOR assim solicite.

11.8. O LOCADOR deve responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

11.9. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

12. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 2021, o LOCADOR que:

12.1.1. Der causa à inexecução parcial da contratação;

12.1.2. Der causa à inexecução parcial da contratação que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

12.1.3. Der causa à inexecução total da contratação;

12.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida;

12.1.5. Não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

12.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

12.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

12.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

12.1.9. Praticar ato fraudulento na execução da contratação;

12.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

12.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;

12.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846, de 2013.

12.2. Serão aplicadas ao LOCADOR que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

12.2.1. **Advertência** - quando o LOCADOR der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, conforme disposto no § 2º, art. 156 da Lei Federal nº 14.133, de 2021;

12.2.2. **Impedimento de licitar e contratar** - quando praticadas as condutas descritas nos subitens 12.1.2 a 12.1.7, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, conforme disposto no § 4º, art. 156, da Lei Federal nº 14.133, de 2021;

12.2.3. **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar** - quando praticadas as condutas descritas nos subitens 12.1.8 a 12.1.12, bem como nos subitens 12.1.2 a 12.1.7, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave, conforme disposto no § 5º, art. 156, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

12.3. **Multa:**

12.3.1. Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado, incidente sobre o valor total do contrato, limitada ao máximo de 10% (dez por cento), pela inobservância do prazo fixado para o cumprimento das obrigações contratuais.

12.3.1.1. O atraso superior a 30 (trinta) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

12.4. As sanções previstas nos subitens 12.2.1, 12.2.2 e 12.2.3 poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa, conforme disposto no § 7º, art. 156, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

12.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente, conforme § 8º, art. 156, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

12.6. A aplicação das sanções previstas neste documento não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante, conforme disposto no § 9º, art. 156, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

12.7. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, conforme disposto no art. 157, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

12.8. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

12.9. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao LOCADOR, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.10. Em observância ao disposto no § 1º, art. 156, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, na aplicação das sanções serão considerados:

12.10.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

12.10.2. As peculiaridades do caso concreto;

12.10.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

12.10.4 Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

12.10.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.11. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei Federal nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos no art. 159 da referida Lei de Licitações.

12.12. A personalidade jurídica do LOCADOR poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste documento ou para provocar confusão

patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o LOCADOR, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia, conforme disposto no art. 160, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

12.13. O LOCATÁRIO deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal, conforme art. 161, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

12.14. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

12.15. Os débitos do LOCADOR para com o LOCATÁRIO, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o LOCADOR possua com o mesmo órgão ora LOCATÁRIO.

13. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

13.1. O custo estimado total da contratação para os 5 (cinco) anos é de R$ 242.453,40 (duzentos e quarenta e dois mil quatrocentos e cinquenta e três reais e quarenta centavos).

13.1.1. Neste valor estão contemplados:

13.1.1.1. O valor mensal da locação enviado na proposta comercial pelo LOCADOR (148771905), a saber, R$ 3.742,36 (três mil setecentos e quarenta e dois reais e trinta e seis centavos), mais

13.1.1.2. O valor estimado para o IPTU (144810814) acrescidos de 10%, a saber, R$ 298,53 (duzentos e noventa e oito reais e cinquenta e três centavos) - ver subitem 1.1.1. deste Termo de Referência - diluídos mês a mês;

13.1.1.3. A soma dos subitens 13.1.1.1. e 13.1.1.2. representa um valor mensal de aluguel de aproximadamente R$ 4.040,89 (quatro mil e quarenta reais e oitenta e nove centavos).

13.2. A tabela de custos segue abaixo:

COMPOSIÇÃO DOS CUSTOS DE LOCAÇÃO	VALOR (MENSAL)	VALOR (ANUAL)
ALUGUEL	R$ 3.742,36	R$ 44.908,32
IPTU 2027*	R$ 298,53	R$ 3.582,35
TOTAL 1 ANO	R$ 4.040,89	R$ 48.490,68
TOTAL 5 ANOS		R$ 242.453,40

*Projeção calculada com base no valor das taxas municipais 2026 acrescido de 10% em caso de um possível reajuste.

13.3. Os valores das taxas municipais e condominiais poderão sofrer ajustes anuais de até 10%, por meio de apostilamento, para cobrir aumentos decorrentes de inflação e normativas publicizadas.

13.4. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução contratual, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta da dotação orçamentária do orçamento em vigor, aprovado pela Lei Orçamentária Anual nº 25.698, de 14 de janeiro de 2026.

14.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação: 1501 04 122 147 4476 0001 3 3 90 36 11 0 10 1.

14.3. A dotação relativa ao exercício financeiro subsequente será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Fernanda Soares Clark

Diretoria de Rede Física e Patrimônio

MASP 1208866-2

Érika Gisselle Pessôa Santos da Paixão

Diretora de Rede Física e Patrimônio

MASP 1215353-2

Rafael Magno Tibiriçá Meira

Coordenador do Núcleo Regional de Perícia Médica e Saúde Ocupacional

MASP 1367962-6

Aprovação:

Alvimar José Tito

Superintendente Central de Perícia Médica e Saúde Ocupacional

MASP 667273-7

Bruno Salles Trindade da Cunha

Superintendente de Logística

MASP 752421-8

Documento assinado eletronicamente por **Fernanda Soares Clark**, **Servidor (a) Público (a)**, em 14/09/2026, às 18:12, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017.

Documento assinado eletronicamente por **Erika Gisselle Pessoa Santos da Paixao**, **Diretor (a)**, em 21/09/2026, às 11:52, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **148569548** e o código CRC **90E06263**.

Referência: Processo nº 1500.01.0300973/2026-32 SEI nº 148569548