



TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO DE COMPRA 055508/2026

1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a aquisição de imóvel urbano edificado, de natureza comercial, localizado no município de Almenara/MG, situado na Avenida Olindo de Miranda, nº 1271, Bairro São Pedro, com área de terreno aproximada de 225,00 m² e área construída de aproximadamente 427,35 m², destinado à instalação da Delegacia Regional do Conselho Regional de Odontologia de Minas Gerais (CRO-MG).

A aquisição compreende o imóvel em sua integralidade, incluindo suas edificações, benfeitorias e instalações existentes, devendo o bem estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou impedimentos que comprometam sua plena utilização pela Administração.

O imóvel deverá apresentar condições construtivas adequadas e regularidade documental, possibilitando sua imediata utilização ou adaptação para atendimento às necessidades institucionais do CRO-MG.

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por finalidade viabilizar a implantação de Delegacia Regional do Conselho Regional de Odontologia de Minas Gerais (CRO-MG) no município de Almenara/MG, com o objetivo de ampliar a presença institucional, descentralizar as atividades administrativas e fiscalizatórias e aprimorar o atendimento aos profissionais inscritos na região do Vale do Jequitinhonha.

O regular prosseguimento da demanda decorre de deliberação da Diretoria deste Conselho, conforme Reunião nº 1493-A, realizada em 01 de abril de 2026, na qual foi aprovada a adoção das tratativas necessárias à aquisição de imóvel para instalação da unidade regional, observados os requisitos e critérios legais aplicáveis.



Atualmente, a região encontra-se sob a jurisdição da Delegacia Regional de Teófilo Otoni, o que implica extensa área de cobertura territorial, elevados custos operacionais com deslocamentos e limitações na efetividade das ações fiscalizatórias e de atendimento aos inscritos.

Nesse contexto, a implantação de unidade própria no município de Almenara apresenta-se como medida estratégica para a interiorização das atividades do CRO-MG, permitindo maior proximidade com os profissionais da região, melhoria da eficiência administrativa e ampliação da capacidade de atuação institucional.

A aquisição de imóvel urbano edificado mostra-se como a solução mais adequada sob os aspectos técnico, econômico e operacional, especialmente em razão da redução do prazo de implantação, da otimização da aplicação dos recursos públicos e da possibilidade de adaptação do imóvel às necessidades institucionais.

Adicionalmente, o imóvel selecionado apresenta características compatíveis com o uso pretendido, incluindo localização estratégica, infraestrutura urbana consolidada, condições construtivas adequadas e regularidade documental, atendendo aos requisitos necessários para instalação da Delegacia Regional.

A contratação encontra-se alinhada ao planejamento institucional do CRO-MG, com previsão no orçamento do exercício de 2026 e no Plano de Contratações Anual (PCA), evidenciando sua aderência às diretrizes estratégicas da Autarquia.

Dessa forma, a aquisição do imóvel mostra-se necessária, adequada e vantajosa para a Administração, contribuindo para o fortalecimento da atuação institucional, melhoria dos serviços prestados e promoção da valorização da Odontologia na região.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente contratação será realizada por meio de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre a possibilidade de contratação direta para aquisição ou locação de imóvel cujas características de localização e de instalação tornem necessária sua escolha.



A inviabilidade de competição decorre da natureza específica do objeto, tendo em vista que o imóvel selecionado apresenta características singulares de localização, dimensão, estrutura e adequação ao uso institucional pretendido, não sendo possível a comparação objetiva com outros imóveis disponíveis de forma equivalente.

A escolha do imóvel fundamenta-se em critérios técnicos previamente estabelecidos, especialmente quanto à localização estratégica, à infraestrutura urbana, à acessibilidade, à visibilidade institucional, à regularidade documental e ao potencial de adaptação às necessidades do Conselho.

A contratação deverá observar, ainda, os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, bem como as demais disposições previstas na Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis à Administração Pública.

4. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO

A presente contratação tem por objeto a aquisição de imóvel urbano edificado, de natureza comercial, localizado no município de Almenara/MG, situado na Avenida Olindo de Miranda, nº 1271, Bairro São Pedro, com área de terreno aproximada de 225,00 m² e área construída de aproximadamente 427,35 m², distribuída em dois pavimentos.

O imóvel é constituído em alvenaria, com cobertura em laje e telhado, apresentando condições estruturais adequadas para utilização e adaptação ao uso institucional pretendido, não sendo identificados comprometimentos estruturais que inviabilizem sua ocupação.

A edificação possui configuração atual voltada para uso comercial, com compartimentações internas, circulação, sanitários e áreas de apoio, permitindo flexibilidade para adequação ao programa de necessidades do Conselho Regional de Odontologia de Minas Gerais (CRO-MG).

O imóvel encontra-se inserido em área urbana consolidada, com infraestrutura adequada, localizado em eixo viário estruturante do município, com boa acessibilidade, visibilidade institucional e facilidade de acesso aos profissionais e usuários.



Para fins de utilização institucional, o imóvel deverá permitir a implantação dos seguintes ambientes, após as adequações necessárias:

- recepção institucional com área de atendimento ao público;
- salas administrativas e de atendimento;
- sala de ética;
- sala do delegado;
- auditório para eventos, treinamentos e capacitações;
- salas destinadas a cursos práticos;
- áreas de apoio, incluindo copa, almoxarifado e depósito de material de limpeza (DML);
- sanitários;
- área técnica para instalação de equipamentos;
- espaço para estacionamento ou apoio logístico.

O imóvel deverá apresentar regularidade documental, incluindo matrícula atualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, inexistência de ônus ou gravames que impeçam sua aquisição, bem como habite-se expedido pelo órgão municipal competente.

A aquisição compreenderá o imóvel em sua integralidade, incluindo edificações, benfeitorias, instalações existentes e eventuais acessões, devendo o bem estar livre e desembaraçado para plena utilização pela Administração.

Eventuais adequações físicas e estruturais necessárias à implantação da Delegacia Regional serão realizadas posteriormente, por meio de contratação específica, não integrando o escopo da presente aquisição.

5. VALOR TOTAL ESTIMADO E ESCOLHA DO FORNECEDOR

O valor total estimado da contratação para aquisição do imóvel foi fixado em **R\$ 864.000,00 (oitocentos e sessenta e quatro mil reais)**.

A estimativa foi definida com base em análise técnica especializada, considerando as características do imóvel, tais como localização, área construída, padrão construtivo, estado de conservação, regularidade documental e potencial de adaptação ao uso institucional.



Adicionalmente, foi considerada a compatibilidade com os valores praticados no mercado imobiliário local, conforme avaliação realizada, evidenciando que o valor estimado encontra-se **adequado, razoável e compatível com o mercado**, atendendo aos princípios da economicidade e da vantajosidade para a Administração Pública.

Destaca-se que o imóvel possui localização estratégica em área urbana consolidada, com boa acessibilidade e visibilidade institucional, além de apresentar área construída expressiva e condições estruturais adequadas, fatores que influenciam diretamente na composição de seu valor de mercado.

A escolha do imóvel decorre de critérios técnicos relacionados à sua localização, características construtivas, regularidade documental e adequação às necessidades institucionais do CRO-MG, não sendo possível estabelecer comparação objetiva com outros imóveis disponíveis que atendam simultaneamente a todos os requisitos necessários.

Dessa forma, a contratação enquadra-se na hipótese de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição decorrente das características específicas do imóvel.

A escolha do fornecedor (proprietário do imóvel) será devidamente formalizada nos autos do processo administrativo, mediante comprovação da titularidade do bem e da regularidade jurídica da transação.

6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos próprios do Conselho Regional de Odontologia de Minas Gerais (CRO-MG), devidamente previstos no orçamento do exercício de 2026.

A aquisição encontra-se consignada em dotação orçamentária específica destinada à aquisição de bens imóveis, em conformidade com a classificação contábil aplicável e com o planejamento financeiro da Autarquia.

Ressalta-se que a contratação está em consonância com o Plano de Contratações Anual (PCA) de 2026, bem como com o planejamento institucional do CRO-MG, havendo disponibilidade orçamentária e financeira para sua realização.



A dotação orçamentária específica será indicada no momento da emissão da nota de empenho, nos termos da legislação vigente.

7. VIGÊNCIA E PRAZO DE EXECUÇÃO

A presente contratação terá prazo de execução estimado de até **2 (dois) meses**, contados a partir da formalização do processo, compreendendo todas as etapas necessárias à aquisição do imóvel, incluindo validação documental, formalização da escritura, pagamento e registro em cartório.

A vigência contratual será suficiente para assegurar a conclusão de todos os atos necessários à transferência da propriedade do imóvel para o CRO-MG, podendo ser ajustada conforme a necessidade da Administração, especialmente em razão de prazos cartoriais ou eventuais diligências documentais.

Eventuais prorrogações deverão ser devidamente justificadas e formalizadas, observadas as disposições legais aplicáveis.

8. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

A execução da contratação será acompanhada e fiscalizada por servidores formalmente designados pela Administração, que atuarão como gestor e fiscal do contrato, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Fiscalização Técnica

Compete ao fiscal técnico do contrato:

- verificar as condições físicas e construtivas do imóvel, conforme descrito neste Termo de Referência;
- acompanhar a validação das características técnicas do imóvel e sua adequação ao uso institucional;
- analisar a conformidade do imóvel com as especificações estabelecidas;
- registrar ocorrências relacionadas ao estado do imóvel e eventuais inconformidades;



- subsidiar o recebimento do objeto e a aceitação do imóvel pela Administração.
-

Fiscalização Administrativa

Compete ao fiscal administrativo do contrato:

- verificar a regularidade documental do imóvel, incluindo matrícula atualizada, inexistência de ônus ou gravames e demais certidões necessárias;
 - acompanhar a formalização da escritura pública ou instrumento equivalente;
 - verificar o cumprimento das condições pactuadas para a aquisição;
 - acompanhar a tramitação dos procedimentos de pagamento e registro do imóvel.
-

Gestor do Contrato

Compete ao gestor do contrato:

- coordenar as atividades de fiscalização técnica e administrativa;
 - acompanhar a execução de todas as etapas da contratação, desde a instrução até a incorporação do imóvel ao patrimônio do CRO-MG;
 - adotar as providências necessárias em caso de irregularidades ou inconformidades;
 - validar a conclusão da aquisição e a transferência da propriedade;
 - encaminhar o processo para liquidação e pagamento, após a verificação da regularidade documental e aceitação do imóvel;
 - promover o registro do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e sua incorporação patrimonial.
-

Recebimento do Objeto

O recebimento do imóvel ocorrerá após:

- verificação das condições físicas e estruturais;



- conferência da regularidade documental;
- formalização da escritura pública;
- registro do imóvel em nome do CRO-MG.

A aceitação do objeto ficará condicionada ao atendimento integral das condições estabelecidas neste Termo de Referência.

9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento pela aquisição do imóvel será realizado após a formalização da escritura pública de compra e venda e verificação da regularidade documental do bem, bem como da inexistência de ônus, gravames ou pendências que impeçam sua transferência à Administração.

O pagamento ficará condicionado à comprovação da titularidade do imóvel pelo vendedor, à apresentação de certidões negativas e demais documentos exigidos para a formalização da aquisição, bem como à validação, pela Administração, da regularidade jurídica e registral do bem.

A quitação do valor será realizada por meio de transferência bancária (TED ou PIX) ou outro meio legalmente admitido, em favor do proprietário do imóvel ou de seu representante legal devidamente constituído.

Poderá ser adotada, a critério da Administração, a sistemática de pagamento simultâneo à lavratura da escritura pública, por meio de instrumentos que assegurem a segurança da transação, tais como pagamento vinculado ao ato notarial ou depósito em conta vinculada, resguardando a efetiva transferência da propriedade.

O pagamento somente será efetuado após a verificação do cumprimento de todas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, sendo vedado o pagamento antecipado sem a devida formalização dos atos necessários à aquisição.

Eventuais tributos, taxas cartoriais e despesas relacionadas à formalização da transferência deverão observar a legislação aplicável e o que vier a ser pactuado entre as partes, devendo constar expressamente no instrumento de aquisição.



10. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o contratado que:

- der causa à inexecução parcial ou total da contratação;
- ensejar o retardamento da formalização da transferência do imóvel sem motivo justificado;
- apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução da contratação;
- agir de forma fraudulenta ou com má-fé na negociação ou na transferência do imóvel;
- deixar de cumprir as condições pactuadas para a regular transferência da propriedade;
- não comprovar a titularidade do imóvel ou a inexistência de ônus, gravames ou impedimentos legais.

Serão aplicadas ao contratado as seguintes sanções, observada a gravidade da infração:

- advertência, nos casos de irregularidades de menor gravidade;
- multa, proporcional ao valor da contratação, nos casos de descumprimento das obrigações pactuadas;
- impedimento de contratar com a Administração, nos casos de infrações mais graves;
- declaração de inidoneidade para contratar com a Administração Pública, nos termos da legislação vigente.

A aplicação das sanções observará o devido processo administrativo, assegurando ao contratado o contraditório e a ampla defesa.

As penalidades poderão ser aplicadas de forma isolada ou cumulativa, conforme a natureza e a gravidade da infração, sem prejuízo da obrigação de reparação integral de eventuais danos causados à Administração.

Caso a contratação não seja concluída por motivo imputável ao contratado, a Administração poderá adotar as medidas cabíveis, inclusive a rescisão do ajuste e a aplicação das penalidades previstas.



11. DISPOSIÇÕES FINAIS

A presente contratação deverá observar integralmente as disposições da Lei nº 14.133/2021, bem como as demais normas aplicáveis à Administração Pública.

A participação na contratação implica plena concordância do contratado com todas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento de formalização da aquisição, não podendo alegar desconhecimento de quaisquer disposições.

O contratado deverá garantir a veracidade das informações prestadas, a regularidade jurídica do imóvel e a inexistência de quaisquer ônus, gravames ou impedimentos que possam comprometer a transferência da propriedade ao CRO-MG.

Eventuais omissões neste Termo de Referência serão resolvidas com base na legislação vigente, nos princípios que regem a Administração Pública e nas orientações dos órgãos de controle.

A aquisição do imóvel deverá assegurar a plena transferência da propriedade ao CRO-MG, livre e desembaraçada, com a devida formalização por meio de escritura pública e registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Os casos omissos serão dirimidos pela Administração, à luz da legislação aplicável e do interesse público.

Guilherme Moreira Tavares - Secretário Executivo

Belo Horizonte, 07 de abril de 2026

Este documento foi assinado digitalmente por Marina Mendes Moreira.
Para verificar as assinaturas vá ao site cro.mg/assinaturas e utilize o código 3552-9D58-33EF-E363.