

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

DATA	ÓRGÃO/ENTIDADE SOLICITANTE	NÚMERO DA UNIDADE DE COMPRA
03/09/2025	DER-MG	2301403

RESPONSÁVEL PELA SOLICITAÇÃO	SUPERINTENDÊNCIA OU DIRETORIA OU UNIDADE ADMINISTRATIVA
Nome: Lucas Malaquias Leite MASP.: 1478352-6 E-mail: lucas.malaquias@der.mg.gov.br Ramal para contato: (31)3235-1015	DER/DPGF/GLA-CGIZ

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 - FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR
- 9 - HABILITAÇÃO
- 10 - OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES
- 11 - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS
- 12 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO
- 13 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

1. OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. É objeto a contratação de Serviços de Alienação de Bens Imóveis, prestado por empresa Especializada em venda/alienação de Imóveis, em conformidade com o planejamento estratégico do DER/MG em especial no que diz respeito à Racionalização Administrativa, reduzindo a quantidade de bens não necessários ao cumprimento das finalidades do DER/MG e à obtenção de recursos que podem ser reinvestidos nesta Autarquia, bem como de Autorização Legislativa para alienação de imóveis de propriedade do DER/MG.

1.2. Os bens relacionados no item 1.4 referem-se a uma previsão de imóveis a serem vendidos nesta contratação, no entanto, a execução está vinculada à demanda do DER-MG.

ITEM	CÓDIGO DO ITEM NO SIAD	QUANTIDADE	UNIDADE DE AQUISIÇÃO (OU UN DE MEDIDA)	DESCRIÇÃO DO ITEM CATMAS
01	000100951	01	Unidade	ALIENACAO DE BENS IMOVEIS

1.3. **Especificações do Objeto:**

1.3.1. Trata-se da contratação de empresa que atue e execute serviços especializados na alienação/venda dos bens imóveis de propriedade do DER-MG, especificados no item 1.4.

1.3.2. Os bens imóveis relacionados no item 1.4 referem-se a uma previsão de serviços a serem executados, no entanto, a contratação está vinculada à demanda do DER-MG.

1.3.3. Os trabalhos deverão ser realizados em conformidade com as leis municipais, estaduais, federais e regulamentos do CREA, CONFEA E ABNT, bem como, o Decreto Estadual nº 46.467/2014, que dispõe sobre a gestão de imóveis patrimoniais no âmbito da Administração Pública Direta, Autárquica e Fundacional.

1.4. **Lista de imóveis alienáveis:**

MUNICÍPIO	DESCRIÇÃO	ENDEREÇO	ÁREA M²
GUANHÃES	GALPÃO	AVENIDA GOVERNADOR MILTON CAMPOS, 2974, BAIRRO CENTRO - GUANHÃES/MG	807,4
GUANHÃES	GALPÃO	AV. MILTON CAMPOS, 2412, BAIRRO CENTRO - GUANHÃES/MG	1.146
MACHADO	CASA	ATAÍDE PEREIRA DE SOUZA, 346, BAIRRO CENTRO – MACHADO/MG	1.138
MONTES CLAROS	TERRENO – 3 LOTES	RUA SEIS, S/N, BAIRRO PANORAMA – MONTES CLAROS/MG	1.350
MONTES CLAROS	TERRENO COM EDIFICAÇÃO PRECÁRIA	RUA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 1778, BAIRRO INDEPENDÊNCIA - MONTES CLAROS/MG	18.263

BOCAIÚVA	TERRENO ANTIGO	–	ACAMPAMENTO AV. EDSON MURTA, S/N, BAIRRO ESPLANADA - BOCAIÚVA/MG	8.260
----------	-------------------	---	--	-------

1.5. **Discriminação das atividades a serem realizadas pela Contratada:**

1.5.1. **Avaliação e alienação imobiliária:**

- 1.5.1.1. Realizará análise abrangente da situação de cada imóvel de propriedade do DER-MG;
- 1.5.1.2. Avaliação dos imóveis quanto aspectos legal, físico, documental e de valor de mercado, para alienação dos ativos;
- 1.5.1.3. Procedimentos para laudos de avaliação, regularidades cadastrais junto às prefeituras e cartórios;

1.5.2. **Elaboração dos serviços de Engenharia:**

- 1.5.2.1. A Contratada providenciará o cronograma de atividades, com sugestão de datas/prazos;
- 1.5.2.2. Elaborar laudo de avaliação de valor de mercado, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou da Secretaria de Patrimônio da União em um prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após o recebimento da lista de imóveis e conforme demanda do DER/MG;
- 1.5.2.3. Providenciar laudos técnicos, no caso de imóveis com edificações, inspeção predial, plantas, memorial descritivo georreferenciado do imóvel e das edificações existentes no terreno, se couber.

1.5.3. **Alienação:**

- 1.5.3.1. Preparar tabela de preços para alienação com base nos laudos de avaliação dos imóveis;
- 1.5.3.2. Submeter ao Contratante as tabelas de preços formuladas;
- 1.5.3.3. Realizar no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da solicitação do DER-MG a primeira oferta pública, desde que não seja identificada nenhuma pendência de regularização que impeça ou reduza o potencial de venda, aconselhando sua resolução prévia à publicação do edital;
- 1.5.3.4. Preparar editais, publicações de divulgação, e efetuar alienações dos imóveis regularizados mediante processo licitatório;
- 1.5.3.5. Desenvolver estratégias de vendas, buscando um plano de marketing, de forma a atingir o potencial mercado comprador dos imóveis ofertados para venda, executando a divulgação das ofertas em mídia eletrônica visando a captação de interessados compradores;
- 1.5.3.6. Cadastramento e disponibilização dos imóveis, com as respectivas especificações técnicas e fotografias, valores de lance inicial e demais informações, em página da internet, gerenciada pela contratada;
- 1.5.3.7. Elaborar contratos de promessa e colher assinatura da escritura de compra e venda do DER, colher assinaturas dos compradores e emitir recibos para depósito em conta bancária do DER, na conta informada no contrato.

1.6. **Informações complementares:**

- 1.6.1. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo bem de luxo, conforme Decreto nº 48.586, de 17 de março de 2023.
- 1.6.2. Os serviços a serem prestados enquadram - se na classificação de bens e serviços comuns nos termos da Lei 14.133/2021.

1.7. Da Contratação e vigência:

1.7.1. O prazo de vigência da contratação será de 12(doze) meses contados da data de publicação, podendo ser prorrogado conforme necessidade da Administração, em conformidade com os termos da Lei 14.133/2021.

1.7.1.1. Início das atividades: Imediato, após a publicação do Contrato.

1.8. Descrição da Solução:

1.8.1. Considerando a necessidade de promover a adequada gestão do patrimônio imobiliário do DER/MG, notadamente dos bens atualmente ociosos e sem destinação administrativa, em conformidade com o planejamento estratégico do DER/MG em especial no que diz respeito à Racionalização Administrativa, que visa a redução na quantidade de bens não necessários ao cumprimento das finalidades do DER/MG e à obtenção de recursos que podem ser reinvestidos nesta Autarquia, bem como ao cumprimento de Autorização Legislativa para alienação de imóveis de propriedade do DER/MG. Considerando a necessidade do cumprimento de pré-requisitos técnicos que fundamentem e possibilitem a venda de imóveis públicos, como a avaliação mercadológica, a oferta pública, a autorização legislativa e aos procedimentos cartorários, que devem ser executados por profissionais habilitados conforme previsão legal, ainda, considerando a indisponibilidade de corpo técnico especializado neste setor a fim de atuar de forma simultânea na avaliação e alienação em diversos imóveis descritos neste pleito, bem como a existência de empresa estatal integrante da Administração Pública Indireta do Estado de Minas Gerais com especialização na comercialização de imóveis da administração pública direta e indireta, a contratação por meio de **Dispensa de Licitação** de empresa especializada na prestação de serviços de Alienação de Imóveis se apresenta como a solução mais adequada, assegurando vantajosidade para a Administração Pública, ao garantir eficiência, economicidade e segurança jurídica na condução do processo de alienação, além de reforçar a padronização e transparência previstas na estratégia estadual de gestão patrimonial, consoante a previsão do Decreto Estadual nº 48.280/2021, que institui a Política de Gestão de Ativos Imobiliários no Estado de Minas Gerais.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

2.1. A contratação em questão, encontra amparo legal no art. 75, IX, da Lei Federal 14.133/21, que assim dispõe:

Art. 75. É dispensável a licitação:

IX - para a aquisição, por pessoa jurídica de direito público interno, de bens produzidos ou serviços prestados por órgão ou entidade que integrem a Administração Pública e que tenham sido criados para esse fim específico, desde que o preço contratado seja compatível com o praticado no mercado;

2.2. A MGI – MINAS GERAIS PARTICIPAÇÕES S.A., empresa vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais responsável por executar alienação onerosa os bens imóveis de domínio do Estado, de suas autarquias e de suas fundações, conforme **Política de Gestão de Ativos Imobiliários no Estado** de Minas Gerais instituído pelo Decreto Estadual nº 48.280/2021 e, integrante da administração pública indireta (conforme Art.14 §1º, V da Constituição do Estado de Minas Gerais e Art. 34 §2º, II, “c” da Lei Estadual nº 23.304/2019), possui ampla experiência na gestão dos ativos do Estado de Minas Gerais, indicada para a prestação dos serviços de avaliação e venda dos Imóveis, bem como promover o levantamento de eventuais pendências, desde a vistoria técnica, sua alienação e ainda o trabalho de pós-vendas, como outorga de escrituras públicas, acompanhamento de registro da escritura junto aos respectivos cartórios de registro de imóveis, atendimento ao arrematante/comprador, dentre outros,

2.3. Conforme informações neste Termo de Referência, são as razões pelas quais a contratação irá suprir a necessidade da Administração:

2.8.1. **Objeto:** Contratação de empresa especializada em serviços de alienação de Imóveis.

2.8.2. **Por quê:** Maior eficiência para venda/alienação de imóveis, promovendo a otimização

de tempo e garantia de economicidade sem a utilização de diversos procedimentos licitatórios para a execução do mesmo objeto.

2.8.3. **Onde:** Nos municípios do Estado de Minas Gerais, onde o DER- MG detém propriedade em imóveis, terrenos, loteamentos, conforme item 1.4.

2.8.4. **Quando:** O prazo de vigência do contrato será de 12(doze) meses, contados da data de publicação.

2.8.5. **Como:** A contratação será realizada por dispensa de licitação

2.8.6. **Quanto:** O quantitativo será de 1(uma) unidade de serviço.

2.8.7. **Qual impacto de ficar sem a contratação:** inviabilidade de avaliação e alienação de bens imóveis por corpo técnico desta autarquia, ocasionando na manutenção, em sua carteira, de imóveis ociosos que podem ser objeto de melhor destinação conforme previsto no planejamento estratégico do DER.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Da Participação de Consórcio:

3.1.1. Não será permitida a participação de empresas reunidas em consórcio.

3.2. Da Subcontratação:

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

3.3. Da Sustentabilidade:

3.3.1. Não serão exigidos critérios de sustentabilidade na presente contratação.

3.4. Da indicação de marcas ou modelos:

3.4.1. Não serão exigidas marcas ou modelos específicos para a contratação.

3.5. Da vedação de utilização de marca ou modelo:

3.5.1. Não haverá vedação de marca/modelo na presente contratação.

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 da contratação para este objeto.

3.8. Da Vistoria

3.8.1. Será realizado a visita in loco, para conferência da situação de cada imóvel/terreno.

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. O objeto será entregue conforme avaliação e arrematação de cada imóvel.

4.1.1. Devidamente justificado e antes de finalizado o prazo de entrega, o Contratado poderá solicitar prorrogação do prazo, ficando a cargo da área demandante, motivadamente, acolher ou rejeitar a solicitação, desde que não haja prejuízo no abastecimento, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior, conforme disposto no inciso V, do art. 137, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

4.2. Do Local da Prestação dos Serviços:

4.2.1. Os serviços serão prestados nos endereços informados no item 1.4.

5. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

5.1. Do Recebimento:

5.1.1. 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.

5.1.2. 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 Contratado para emissão de Nota Fiscal no que diz respeito à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

5.1.3. O prazo para a solução, pelo Contratado, 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.

5.1.4. O recebimento/aprovação do(s) produto(s) pelo Contratante não exclui a responsabilidade civil do Contratado por vícios de quantidade ou qualidade do(s) produto(s) ou disparidades com as especificações estabelecidas, verificadas posteriormente, garantindo-se à Administração as faculdades previstas no art. 18 da Lei Federal nº 8.078, de 1990.

5.2. **A Nota Fiscal será emitida com valores unitários e total, com os seguintes dados:**

5.2.1. **Dados do Contratante:** DER-MG - Departamento de Estradas de Rodagens de Minas Gerais;

5.2.1.1. **CNPJ:** nº17.309.79/0001-94;

5.2.1.2. **Endereço do Contratante:** Rodovia Papa João Paulo II, na Cidade Administrativa - Prédio Gerais (5 ° andar), Bairro Serra Verde - Belo Horizonte - CEP: 31.630-901.

5.2.1.3. **Representante Legal:** Matheus Guimarães Novais

5.2.2. **Dados da Contratada:** Minas Gerais Participações S.A. - MGI

5.2.2.1. **CNPJ:** 19.296342/0001-29

5.2.2.2. **Endereço do Contratado:** Rodovia Papa João Paulo II, na Cidade Administrativa - Prédio Gerais (4 ° andar), Bairro Serra Verde - Belo Horizonte - CEP: 31.630-901.

5.2.2.3. **Representante Legal:** Será informado pelo contratado

5.2.2.4. **Dados Bancários:** Será informado pelo contratado

5.3. **Será devido pelos serviços prestados:**

5.3.1. Percentual de sucesso sobre as vendas: 5,0 % (cinco por cento) sobre o valor da arrematação de cada imóvel para tal disponibilizado.

5.4. **Das despesas passíveis de Reembolso:**

5.4.1. Durante a vigência do Contrato, a MGI antecipará as despesas diretas necessárias a todos os atos inerentes à prestação do serviço, prestando contas ao Contratante, ao fim de cada certame, das receitas provenientes das vendas e das despesas diretas dela decorrentes, para fins de ressarcimento, compreendendo:

5.4.1.1. a) Elaboração de laudos de avaliação;

5.4.1.2. b) Levantamento topográfico;

5.4.1.3. c) Elaboração de laudo de georreferenciamento para imóveis rurais;

5.4.1.4. d) Despesas cartorárias em geral;

5.4.1.5. e) Impostos e taxas públicas;

5.4.1.6. f) Taxas condominiais;

5.4.1.7. g) Despesas com editais e publicações legais;

5.4.1.8. h) Despesas com deslocamento da equipe técnica;

5.4.1.9. i) Despesas com marketing e divulgação;

5.4.1.10. j) Outras despesas correlatas necessárias ao bom desempenho da Contratada no atendimento à Contratante.

5.4.2. O faturamento dos serviços será realizado mediante a emissão de nota fiscal de serviços pela MGI, até o quinto dia útil do mês subsequente à realização e homologação de cada certame.

5.4.3. O ressarcimento de despesas descritas no item 5.4 será feito em até 15 (quinze) dias após a realização e homologação de cada certame, independentemente do êxito, mediante depósito em conta corrente da MGI, ou poderão as despesas serem abatidas do repasse do valor correspondente à alienação, se ocorrida.

5.4.4. No encerramento da vigência do Contrato, a MGI se obriga a apresentar relatório circunstanciado contendo a posição dos ativos e saldos financeiros, se houver, e a colocar à disposição da Contratante a documentação comprobatória das despesas, receitas e valor dos ativos

5.5. Da Liquidação:

5.5.1. 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:

- 5.5.1.1. O vencimento;
- 5.5.1.2. A data da emissão;
- 5.5.1.3. Os dados do contrato e do órgão Contratante;
- 5.5.1.4. O período respectivo de execução do objeto;
- 5.5.1.5. O valor a pagar; e
- 5.5.1.6. Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

5.5.2. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o Contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao Contratante.

5.5.3. 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.

6. PROCEDIMENTO DE TRANSIÇÃO E FINALIZAÇÃO DO CONTRATO

6.1. Não existe contrato vigente para o mesmo objeto, para realização dos serviços de alienação de imóveis.

7. MODELO DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

7.2. Regras Gerais:

7.2.1. 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 referida Lei, e artigos 15 e 16 do Decreto nº 48.587, de 17 de março de 2023.

7.2.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e o Contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.2.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7.2.4. Após a assinatura do contrato ou retirada/aceitabilidade de instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada 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 Contratado, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

7.2.5. 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.

7.2.6. 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 Contratado e eventualmente aplicar sanções.

7.3. Da Fiscalização do Contrato:

7.3.1. 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.

7.3.2. 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.

7.3.3. O fiscal do contrato emitirá notificações para a correção de rotinas ou de qualquer inexistência 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.

7.3.4. 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.

7.3.5. 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.

7.3.6. 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.

7.3.7. 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.

7.3.8. 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.

7.3.9. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade do Contratado 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.

7.4. Da Gestão do Contrato:

7.4.1. 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.

7.4.2. 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.

7.4.3. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação do Contratado, para fins de empenho de despesa e de pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais, nos termos do inciso III, do art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.4.4. 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.

7.4.5. 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, prorrogações, reajustes ou rescisões contratuais, nos termos do inciso V, do art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.4.6. 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.

7.4.7. 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.

7.4.8. 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. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento conforme Art. 33 e 34 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, sob a forma eletrônica, com adoção do critério de julgamento pelo menor preço que considerará menor dispêndio para a Administração, atendidos os parâmetros mínimos de qualidade, e ainda as especificações conforme este Termo de Referência.

8.2. Dos critérios da aceitabilidade da proposta:

8.2.1. A proposta terá validade de 90(Noventa) dias corridos contados da data de aceitação.

8.3. Da amostra:

8.3.1. Não Será exigida a apresentação de amostras nessa contratação.

8.4. Da Prova de Conceito (PoC)

8.4.1. Não será exigida a apresentação de prova de conceito nesta contratação.

9. HABILITAÇÃO

9.1. Habilitação Jurídica:

9.1.1. Documento de identificação, com foto, do responsável pela(s) assinatura(s) da(s) Proposta(s) Comercial(is).

9.1.2. Registro empresarial na Junta Comercial, no caso de empresário individual.

9.1.3. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social e suas alterações posteriores ou instrumento consolidado, devidamente registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedades empresárias, cooperativas ou empresas individuais de responsabilidade limitada e, no caso de sociedade de ações, acompanhado de documentos de eleição ou designação de seus administradores.

9.1.4. Ato constitutivo devidamente registrado no Registro Civil de Pessoas Jurídicas em se tratando de sociedade não empresária, acompanhado de prova da diretoria em exercício.

9.1.5. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País.

9.1.5.1. Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

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 ou sede do fornecedor, 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 fornecedor seja considerado isento dos tributos estaduais e/ou municipais 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.

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 falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor, emitida nos últimos 06 (seis) meses.

9.4. **Da Qualificação Técnico - Operacional e Técnico - Profissional:**

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

10. **OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES**

10.1. **DA CONTRATANTE:**

10.1.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o presente Termo de Referência, contrato e eventuais anexos.

10.1.2. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência.

10.1.3. Notificar o Contratado, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, e solicitar que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas.

10.1.4. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, e atestar nas notas fiscais/faturas o efetivo fornecimento do objeto deste Termo de Referência.

10.1.5. Rejeitar, no todo ou em parte os bens entregues, quando em desacordo com as especificações constantes na nota de empenho, no Termo de Referência e/ou na proposta comercial do Contratado.

10.1.6. Comunicar o Contratado 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, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, conforme o art. 143 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

10.1.7. Solicitar o reparo, a correção, a remoção ou a substituição dos materiais em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções.

10.1.8. Efetuar o pagamento ao Contratado do valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente instrumento.

10.1.9. Prestar as informações e os esclarecimentos que vierem a ser solicitados pelo Contratado.

10.1.10. 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 ajuste.

10.1.10.1. A Administração terá o prazo de até 30(Trinta) dias corridos a contar da data do protocolo do requerimento, tratado no item 10.1.10, para decidir e admitir a prorrogação motivada por igual período, conforme art. 123, Lei Federal nº 14.133, de 2021.

10.1.11. Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo contratado no prazo máximo de 10(Dez) dias corridos.

10.1.12. Aplicar ao Contratado as sanções legais e regulamentares.

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

10.1.14. Disponibilizar local adequado para o fornecimento do objeto.

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

10.1.16. Notificar os emitentes das garantias quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais.

10.2. DO CONTRATADO:

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

10.2.2. Entregar o objeto contratado acompanhado do manual do usuário, com versão em português, e da relação da rede de assistência técnica autorizada, se for o caso.

10.2.3. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor, Lei Federal nº 8.078, de 1990.

10.2.4. Comunicar ao Contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas antecedentes à data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação.

10.2.5. 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 todos os esclarecimentos ou informações por eles solicitados.

10.2.6. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os bens nos quais se verificarem vícios, defeitos ou

incorrções resultantes da execução contratual e/ou fornecimento do objeto e/ou dos materiais empregados.

10.2.7. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo Contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos.

10.2.8. 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 contratante ou do fiscal ou gestor do contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

10.2.9. Emitir faturas no valor pactuado, apresentando-as ao Contratante para ateste e pagamento.

10.2.10. Responsabilizar-se pela garantia dos produtos entregues e dos materiais empregados nos itens solicitados, dentro dos padrões adequados de qualidade, segurança, durabilidade e desempenho, conforme previsto na legislação em vigor e na forma exigida neste termo de referência.

10.2.11. Manter, durante toda a execução do objeto, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

10.2.12. 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 Contratante e não onerará o objeto do contrato;

10.2.13. 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.

10.2.14. Paralisar, por determinação do Contratante, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.

10.2.15. Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução do objeto, durante a vigência do contrato.

10.2.16. Cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas em outras normas específicas, conforme art. 116 da Lei nº 14.133, de 2021.

10.2.17. Comprovar a reserva de cargos a que se refere a cláusula acima, quando solicitado pelo fiscal do contrato, com a indicação dos empregados que preencheram as referidas vagas, conforme parágrafo único, art. 116 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

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

10.2.19. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no inciso II, alínea “d”, art. 124 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

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

10.2.21. Alocar os empregados necessários, com habilitação e conhecimento adequados, ao perfeito cumprimento das cláusulas deste documento, fornecendo os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios demandados, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações de boa técnica e a legislação de regência.

10.2.22. Orientar e treinar seus empregados sobre os deveres previstos na Lei Federal nº 13.709, de 2018, adotando medidas eficazes para proteção de dados pessoais a que tenha acesso por força da execução deste contrato.

10.2.23. Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local de execução do objeto e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina.

10.2.24. Submeter previamente, por escrito, ao Contratante, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere.

10.2.25. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre.

11. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 2021, o Contratado ou fornecedor que:

11.1.1. Der causa à inexecução parcial da contratação;

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

11.1.3. Der causa à inexecução total da contratação;

11.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

11.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

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

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

11.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante o procedimento e execução do contrato;

11.1.9. Fraudar o procedimento ou praticar ato fraudulento na execução da contratação;

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

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

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

11.2. Serão aplicadas ao Contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

11.2.1. **Advertência** - quando o Contratado 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;

11.2.2. **Impedimento de licitar e contratar** - quando praticadas as condutas descritas nos subitens 11.1.2 a 11.1.7, 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;

11.2.3. **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar** - quando praticadas as condutas descritas nos subitens 11.1.2 a 11.1.7, bem como nos subitens 11.1.8 a 11.1.12, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave, conforme disposto no §5º, art. 156, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

11.2.4. **Multa:** Moratória de **0,5 % (cinco décimos)** por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de **2% (dois por cento)** dias.

11.2.5. As sanções previstas nos subitens 10.2.1, 10.2.2 e 10.2.3 poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa, conforme disposto no §7º, art. 156, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

- 11.3. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, 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.
- 11.4. 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.
- 11.5. 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.
- 11.6. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 05 (Cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.
- 11.7. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, 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.
- 11.8. Em observância ao disposto no §1º, art. 156, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, na aplicação das sanções serão considerados:
- 11.8.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;
 - 11.8.2. As peculiaridades do caso concreto;
 - 11.8.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - 11.8.4. Os danos que dela provierem para o Contratante;
 - 11.8.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 11.9. 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 nesta última Lei citada, conforme art. 159 da referida Lei de Licitações.
- 11.10. A personalidade jurídica do Fornecedor 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 Contratado, 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.
- 11.11. O Contratante 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.
- 11.12. 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.
- 11.13. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, 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 contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

12. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

12.1. O custo estimado total da contratação, previsto na Proposta Comercial para Prestação de Serviços (121851950) é de **R\$41.938,48 (quarenta e um mil novecentos e trinta e oito reais e quarenta e oito centavos)** para as despesas reembolsáveis, além do percentual de 5% sobre o valor da arrematação de cada imóvel

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta da dotação orçamentária do orçamento em vigor, aprovado pela lei orçamentária do Estado, 24.678, de 2024.

13.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação: 2301 26 122 705 2 500 0001 339039 0 10 1

Lucimery Matias de Almeida Garajau

Masp1.117.2242-8

Responsável pela Elaboração

Luas Malaquias Leite

Masp 1.478.352-6

Responsável pela Aprovação



Documento assinado eletronicamente por **Lucas Malaquias Leite, Coordenador(a)**, em 03/10/2025, às 11:58, 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 **Lucimery Matias de Almeida Garajau, Servidor(a) Público (a)**, em 03/10/2025, às 13:35, 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 **121958457** e o código CRC **566DCCE7**.