

TERMO DE REFERÊNCIA

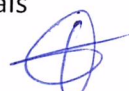
1. Condições gerais da contratação

O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação pela Prefeitura Municipal de São João del-Rei, em favor da Guarda Civil Municipal da Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade, de locação de imóvel para fins de uso, dada a precariedade da atual estrutura disponibilizada para a Guarda Civil Municipal, e necessidade de imóvel em localização estratégica que possa melhor atender ao público, e acomodar os servidores e serviços prestados à coletividade.

Segue o lote a ser contratado:

ITEM	UNID	ESPECIFICAÇÃO	QUAN- TIDADE	VALOR ESTI- MADO MEN- SAL	VALOR ESTI- MADO ANUAL
1	Unid.	Imóvel destinado à instalação e operação das atividades da Guarda Civil Municipal da Secretaria de Segurança e Mobilidade, devendo atender às condições estruturais, de localização e de funcionalidade que permitam o desempenho eficiente das atividades administrativas, técnicas e de atendimento ao público	1	R\$ 7.000,00	R\$ 84.000,00

- 1.1. Os bens objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.
- 1.2. Os serviços previstos neste Termo de Referência inserem-se no contexto da Lei de Locações;
- 1.3. A execução do objeto deverá iniciar no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, a partir da assinatura do contrato de locação;
- 1.4. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, nas hipóteses previstas no art. 107 da Lei nº 14.133/2021, e Lei de Locações.
- 1.5. Fica estabelecido o prazo de até 05 (cinco) dias úteis, a contar da data de homologação da licitação, para que o adjudicatário assine o instrumento de contrato.
- 1.6. A Prefeitura Municipal de São João del-Rei, através da Secretaria Municipal solicitante, poderá, em qualquer momento, requerer o cancelamento do contrato, em caso da locação não mais





atender às condições mínimas de qualidade para o fim a que se destina, causando prejuízos à administração pública, em especial se havida ocorrência de eventos adversos.

2. Fundamentação e descrição da necessidade da contratação

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência, que deve ser considerado parte integrante dele.

2.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, conforme consta das informações básicas desse Termo de Referência.

3. Descrição da solução como um todo considerado o ciclo de vida do objeto e especificação do produto

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência, que deve ser considerado parte integrante dele.

4. Requisitos da contratação

Sustentabilidade

4.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os normativos específicos para a mitigação de riscos ambientais decorrentes da locação.

Subcontratação

4.2. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação

4.3. Não haverá exigência da garantia da contratação dos art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

Quanto à modalidade sugerida e fundamentação

4.4. A modalidade de licitação sugerida, no caso de locação de imóvel urbano para a Guarda Civil Municipal, é a inexigibilidade de licitação, conforme os requisitos da Lei nº 14.133/2021, e explicações que constam do Estudo Técnico Preliminar realizado, que deve ser considerado parte integrante deste Termo de Referência.

Prevê o art. 72, inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021 que, junto ao processo de contratação direta, deverá ser comprovado pelo contratado o preenchimento dos requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, que se encontram atendidos, e explicitamente tratados no Estudo Técnico preliminar, que deve ser considerado parte integrante deste Termo.

E Para fins de habilitação, deverá a parte contratada comprovar os seguintes requisitos, nos termos dos arts. 62 a 70 da Lei 14.133/2021: - Habilitação Jurídica; - Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista - Qualificação Econômico-financeira; - Qualificação Técnica- Profissional; - Documentação complementar.

5. Modelo de execução do objeto

A locação deverá iniciar no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, a contar da data de assinatura do contrato pelas partes.

6. Qualificação dos proponentes

6.1. Para a locação, a parte contratada deverá dispor do imóvel em plenas condições de uso, e com as exigências e adequações que forem previstas no contrato de locação a ser assinado, obrigando-se ao integral cumprimento de suas responsabilidades, conforme versado pela Lei de Locações. O proponente deverá ainda apresentar as certidões de regularidade fiscal nos âmbitos Municipal, Estadual e Federal.

6.2. A parte contratada é a pessoa de Onésimo José de Souza, brasileiro filho de José Onésimo de Souza e de Carnem Araujo de Souza, comerciante, RG MG- 3.508.105 e CPF: 521.140.076-34, com endereço na Rua Júlio Mário Mourão, nº 24 bairro São Judas, em São João del-Rei, MG, CEP: 36.307-032.

6.3. O imóvel a ser locado trata daquele situado na Rua do Campo, 50, bairro Vila João Lombard, nesta Cidade, de propriedade do contratado, nos termos das escrituras públicas de compra e venda constantes do Livro 061, fls. 065 e 066 do Cartório de Registro de Notas de Arcângelo, e individualizado perante o CRI local, por meio das matrículas 27.122 e 21.764.

7. Quantitativo de consumo e condições de execução

ITEM	UNID	ESPECIFICAÇÃO	QUAN- TIDADE	VALOR ESTI- MADO MEN- SAL	VALOR ESTI- MADO ANUAL
1	Unid.	Imóvel destinado à instalação e operação das atividades da	1	R\$ 7.000,00	



	Guarda Civil Municipal da Secretaria de Segurança e Mobilidade, devendo atender às condições estruturais, de localização e de funcionalidade que permitam o desempenho eficiente das atividades administrativas, técnicas e de atendimento ao público			R\$ 84.000,00
--	---	--	--	------------------

- 7.1. O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.
- 7.2. Todas as obrigações decorrentes da presente inexigibilidade serão formalizadas por instrumento contratual, que será celebrado entre a Prefeitura Municipal de São João Del Rei, denominado Locatário e o proprietário do Imóvel denominado Locador.
- 7.3. O contrato terá vigência pelo período de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura, com base no artigo 105 da Lei nº 14.133/2021.
- 7.4. O contrato poderá ser prorrogado por igual período, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do seu vencimento.
- 7.5. Após o 12º mês de contrato, poderá ser ele rescindido pela contratante sem qualquer penalidade, bastando para tanto, realização de notificação à parte contratada com antecedência mínima de 30 dias;
- 7.6. O contrato deverá prever índice anual de reajuste, dentre aqueles previstos no mercado, adotando-se aquele que for mais vantajoso à Municipalidade (IGP-M, ou outro mais adequado);
- 7.7. Em sendo o caso de prorrogação, a contratante deverá, em até 30 dias antes do encerramento do contrato, adotar as providências necessárias para realização de termo aditivo para tal finalidade, e em não havendo qualquer oposição do locador, deverá ser assinado pelas partes visando continuação do contrato.

8. Modelo de Execução do objeto

- 8.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021 e da Lei de Locações, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 8.2. As comunicações entre as partes devem ser realizadas sempre por escrito.
- 8.3. O prazo de entrega das chaves é de 05 (cinco) dias, contados da assinatura do contrato de locação de imóvel.



- 8.4. O imóvel será recebido provisoriamente no prazo de 05 (cinco) dias, pelo responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência;
- 8.5. No ato de recebimento do imóvel, deverá ser realizado relatório de vistoria para verificação das condições detalhadas dele, que deverão ser mantidas até o ato de devolução do bem, salvo os danos e desgastes decorrentes do tempo de uso;
- 8.6. O bem poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência, devendo ser sanadas eventuais discrepâncias no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da notificação do locador, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.
- 8.7. As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei 14.133/2021 e Lei de Locações, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará responsabilização.
- 8.8. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos, na forma da Lei n.º 14.133/2021, art. 117, caput.
- 8.9. A fiscalização do contrato acompanhará a sua execução de forma a garantir o fiel cumprimento de todas as cláusulas estipuladas, registrando as ocorrências relacionadas à locação, visando assegurar os resultados desejados pela Administração.
- 8.10. O fiscal deverá verificar a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA, acompanhará o saldo de empenho, o pagamento, as garantias e solicitar quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.
- 8.11. No caso de descumprimento das obrigações contratuais ou detectados fatos que possam inviabilizar a execução do contrato, de forma parcial ou integral, o fiscal do contrato prontamente informará o gestor do contrato sobre o ocorrido.
- 8.12. A fiscalização informará ao gestor do contrato, dentro do prazo estabelecido pela Administração, acerca do encerramento do contrato de locação sob sua supervisão, a fim de viabilizar a renovação ou prorrogação do mesmo de forma ágil e eficiente.
- 8.13. O gestor do contrato será responsável por coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, mantendo todos os registros formais da locação, de ocorrências anotadas pela fiscalização, assim como das alterações e prorrogações contratuais.



8.14. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA e deverá enviar a documentação pertinente ao responsável pelas liquidações para a formalização dos procedimentos de pagamento, registrando os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação da despesa nos relatórios de gestão.

8.15. O gestor do contrato tomará as medidas necessárias para iniciar o processo administrativo de responsabilização, visando à aplicação das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, caso sejam detectadas infrações administrativas no decorrer da execução contratual.

Fiscalização

8.16. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

Gestor do contrato

8.17. Cabe ao gestor do contrato:

8.16.1. Acompanhar e fiscalizar o contrato de locação realizado, verificando a conformidade na utilização do bem;

8.16.2. Verificar problemas estruturais e que sejam de competência da parte contratada, para que sejam tomadas as medidas corretivas necessárias em tempo;

8.16.3. Garantir o fiel cumprimento do contrato de locação em todos os seus termos, inclusive pagamentos pela locação;

8.16.4. Tomar 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 nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

8.16.5. Elaborar 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.

8.16.6. Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

9. Infrações e sanções administrativas

9.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:



- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

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

I – Advertência;

II - Multa no percentual de até 30% poderá ser aplicada nas situações indicadas a seguir, calculada sobre o valor corresponde à Ordem de Serviços, sendo estabelecido conforme segue;

Infração Leve: Descumprimento injustificado do prazo de entrega do serviço, sendo multa de 10% calculada sobre o valor estabelecido na ordem de serviço;

Infração Moderada: Atrasos reiterados na prestação de serviços e/ou recusa injustificada na prestação dos serviços, multa de 15% calculada sobre o valor estabelecido na ordem de serviço;

Infração Grave: Acúmulo injustificado de infrações, danos ao patrimônio público ou a terceiros, prestação de serviço irregular, multa de 30% calculada sobre o valor estabelecido na ordem de serviço;

III – Declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Prefeitura Municipal de São João del-Rei por período de 2 (dois) anos, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades definidas nesse instrumento.

9.3. A penalidade de suspensão temporária de licitar e contratar com a Prefeitura Municipal de São João del-Rei, pelo prazo de até 2 (dois) anos, poderá ser aplicada em casos de reincidências em



descumprimento contratual e prazo legal, inadimplemento parcial ou total do contrato ou, ainda, em caso de rescisão contratual, mesmo que desses fatos não resultem prejuízos à Prefeitura Municipal de São João del-Rei resguardado o contraditório e a ampla defesa.

- 9.4. A penalidade de declaração de inidoneidade poderá ser proposta se o contratado descumprir ou cumprir parcialmente obrigação contratual, desde que desses fatos resultem prejuízos à Prefeitura Municipal de São João del-Rei, e, ainda, sofrer condenação definitiva por prática de fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos, ou deixar de cumprir suas obrigações fiscais ou para fiscais;
- 9.5. As penalidades de suspensão temporária de licitar e contratar com a Prefeitura Municipal de São João del-Rei e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas, ainda, ao contratado que sofrer condenação definitiva por prática de fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos, que deixe de cumprir suas obrigações fiscais ou para fiscais, ou que tiver praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos do credenciamento ou do contrato;
- 9.6. A ocorrência de mais de um tipo de infração na mesma autorização de serviço acarretará uma única penalidade com base na mais gravosa.
- 9.7. A aplicação de quaisquer das penalidades previstas será precedida da instauração do devido processo administrativo para apuração dos fatos e oportunizar a ampla defesa e contraditório por parte do contratado.
- 9.8. As penalidades de advertência, suspensão temporária e declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa.
- 9.9. As penalidades são registradas no cadastro da empresa unto ao órgão, sendo que a sanção de declaração de inidoneidade implica na inativação do cadastro, impossibilitando ao contratado de se relacionar com a Administração Pública Federal e demais órgãos e entidades vinculadas.
- 9.10. A falta de equipamentos ou recursos materiais não poderá ser alegada como motivo de força maior e não eximirá o contratado das penalidades a que está sujeito pelo não cumprimento das obrigações estabelecidas nos termos do Contrato ou ato equivalente que o substitua.
- 9.11. A aplicação de quaisquer das penalidades acima não impedirá que a Prefeitura Municipal de São João del-Rei adote contra a CONTRATADA as medidas judiciais cabíveis.

10. Formas e critérios de seleção do fornecedor e pagamento



10.1. Como regra, a escolha do contratado e consequentemente do preço e a comprovação de sua habilitação, dar-se-á em momento seguinte ao Termo de Referência, o qual, tratando-se de contratação direta, busca sintetizar as principais informações acerca do objeto a ser contratado e das condições que regerão a futura contratação.

10.2. Assim, para fins de cumprimento do disposto no art. 72, incisos V a VII, da Lei Federal 14.133/2021, os preços praticados estão em conformidade com o mercado local, o imóvel escolhido possui um valor de aluguel condizente e atende às características mínimas necessárias para sediar a Guarda Civil Municipal, conforme tamanho e características demonstradas no laudo técnico do imóvel. Assim, configura-se como suficiente para escolha do fornecedor a demonstração de exclusividade no fornecimento do objeto, de preenchimento de todos os requisitos previstos neste Termo de Referência necessários para a execução do objeto e de compatibilidade do preço contratado com o praticado no mercado.

10.3. O pagamento pela prestação do serviço, objeto da presente contratação direta, deverá ser feito pela Administração em favor do contratado mediante boleto ou transferência bancária em conta corrente de titularidade do contratado, até o dia 10 (dez) do mês subsequente da locação, atestada por servidor responsável, devendo o pagamento ser mensal.

10.4. O número do CNPJ/CPF (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/ Cadastro de Pessoa Física) deverá ser aquele fornecido na habilitação. Nenhum pagamento será efetuado ao contratado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira ou técnica que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito do reajustamento de preços ou correção monetária.

10.5. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente do contratado, vedada utilização de conta de terceiros;

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

11. Das obrigações das partes e sanções

11.1. O locador deve entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, devendo garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOÃO DEL-REI



- 11.2. O locador declara para os devidos fins que entregou u o imóvel COM PINTURA, e ao final do contrato, quando for realizada devolução, o locatário terá obrigação de pintura para entrega.
- 11.3. O locador se obrigará a fazer colocação de motor no portão de entrada do imóvel até assinatura do contrato de locação, em pleno funcionamento, já que tal item é imprescindível para uso da GCM, obrigando-se ainda às manutenções ordinárias dele.
- 11.4. O locador deve manter, durante a locação a forma e o destino do imóvel, respondendo pelas manutenções que se fizerem necessárias à finalidade do bem, respondendo integralmente por elas, inclusive em caso fortuito, força maior ou incêndio.
- 11.5. O locador responde pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, e durante o curso dela, salvo se causados pelo locatário.
- 11.6. O locador deve executar obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, e manter durante toda a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, inclusive portão eletrônico, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na assinatura, inclusive, caso exigido, as certidões de regularidade Municipal Estadual e Federal;
- 11.7. O locatário contratante deve pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado no contrato, devendo ainda servir-se do imóvel para o uso convencional, compatível com a natureza dele e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com cuidado.
- 11.8. O locatário deve conservar o imóvel e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular, devendo levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba.
- 11.9. O locatário declara para os devidos fins que recebeu COM PINTURA, e ao final do contrato, quando for realizada devolução, terá que realizá-la.
- 11.10. O locatário, não poderá modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador.
- 11.11. No caso de benfeitorias necessárias e úteis providenciadas pelo locatário, elas deverão ser previamente comunicadas ao locador por escrito, e serão objeto de resolução entre as partes, ao término do contrato, mediante acordo a ser realizado para fins de indenização, em sendo o caso.
- 11.12. O locatário deverá pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto, devendo ainda realizar a limpeza, conservação nas dependências do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOÃO DEL-REI



11.13. O locatário, desde que previamente avisado por escrito, deverá permitir o acesso do locador ou por seu mandatário para que vistorie o imóvel sempre que necessário mediante combinação prévia de dia e hora.

11.14. Não será vedada a cessão parcial ou total do imóvel para outros setores do Município de São João del-Rei, e Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade, para atividades correlatas ao objeto do contrato, ou de interesse da contratante.

12. Estimativas do valor da contratação e adequação orçamentária

12.1. O custo estimado total da contratação pelo período de 12 meses, é de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais, devendo haver pagamento mensal da parcela de R\$ 7.000,00.

12.2. Os preços poderão ser alterados após o período de 12 meses, conforme restar previsto no contrato de locação realizado, a partir do que versado neste Termo de Referência.

12.3. As despesas decorrentes da contratação correrão por conta de dotação orçamentária vigente, conforme dispõe o art. 7º, § 2º do Decreto Federal 7.892/2013, sendo:

FONTE: 150000

FICHA: 00981

13. Disposições finais

As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

São João del-Rei, MG, 12 de setembro de 2025.

Atenciosamente;

Sandro Edson do Nascimento
Secretário Municipal de Segurança e Mobilidade