



FLS	

TERMO DE REFERÊNCIA RETIFICADO

1 - OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA MARGINAL LMG 188, Nº 170, BAIRRO: PARACATUZINHO NA CIDADE DE PARACATU-MG.

2 - DESCRIÇÃO DETALHADA: Conforme Solicitação de Compras nº **2631/2025** em anexo, parte integrante e inseparável deste Termo, emitida pelo sistema informatizado do Município.

3 - JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

A Secretaria de Meio Ambiente, em breve síntese precisa de um local para o devido recebimento, envio e toda dinâmica a propósito da reciclagem de materiais de resíduos sólidos provenientes da coleta seletiva da cidade de Paracatu-MG. Desta forma é viável para o município, considerando a localização do imóvel e as condições em que se encontra o supramencionado que, promova-se a devida locação conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar (ETP) e no Documento de Formalização de Demanda (DFD).

Mais a mais, insta mencionar que, o imóvel em questão, visa o atendimento às Demandas de Gestão de Resíduos Sólidos, uma vez que, o município enfrenta **aumento crescente na geração de resíduos sólidos em geral**, acompanhando o crescimento populacional e econômico.

Logo, a busca por imóvel moderno e tecnicamente adequado e essencial para garantir o manejo correto desses resíduos, minimizando os impactos ambientais e sociais, conformidade com a Legislação Ambiental, sendo a locação do imóvel em questão para atendimento às exigências legais impostas pela Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010), que determina a gestão adequada dos resíduos.

Ainda neste contexto empírico, compete-nos mencionar ainda que, **embora tenha um mesmo objeto, assim sendo, outra locação realizada outrora por esta Secretaria demandante, conforme preceitua os termos do Contrato nº 82/2024, que fora realizado o 1º (primeiro) termo aditivo do supra no decorrer deste ano**, uma vez que, conforme já frisado, **há um aumento gradativo da geração de resíduos**, bem como **há necessidade de ampliação para melhoramento da dinâmica realizada nas atividades referente aos Resíduos Sólidos**, motivo este que, alinhando-se ao desenvolvimento sócio econômico da cidade de Paracatu-MG, razão pela qual, diante da necessidade da **ampliação da logística reversa**.

Em razão, especial em atenção as **diretrizes principiológicas do Direito Ambiente**, esta Secretaria Municipal de Meio Ambiente, visando sempre contribuir com o desenvolvimento sustentável, contribuir com o meio ambiente, contribuindo para que seja promovido o devido recebimento e envio de materiais recicláveis de resíduos sólidos provenientes da coleta seletiva da cidade de Paracatu-MG, tem em vista a necessidade de é o conjunto de ações que envolve sistema de coleta, transporte, armazenamento, reciclagem e tratamento de resíduos produzidos pelo descarte de produtos e embalagens no pós-consumo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FLS	

Nesse sentido, a escolha do imóvel baseia-se por ser um imóvel que atende os interesses da Administração, uma vez que os imóveis pesquisados não estão adaptados para atender as necessidades, ou seja, incompatíveis para receber tamanha demanda.

Em continuidade, registramos a aplicação do **art. 74, inc. V, é inexigível a licitação** quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na "**aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha**".

Considerando que o local acessível, o tamanho dimensional e o valor mercadológico a ser pago por essa Municipalidade mensalmente a título de aluguel, justificando a escolha do espaço.

4 - FORMA, PRAZO E LOCAL:

4.1. O imóvel da locação está localizado no endereço **RUA MARGINAL LMG 188, N° 170, BAIRRO: PARACATUZINHO NA CIDADE DE PARACATU-MG**, sendo o pagamento realizado mensalmente (mensalidade) iniciará no dia 01 ao dia 30 de cada mês, sendo a locação realizada durante o período de **12 (doze)** meses de forma contínua e ininterrupta(s), podendo ser prorrogado pelo prazo legal.

4.1.1. O imóvel dispõe das seguintes características:

4.1.1.1. 1 Escritório/Recepção;

4.1.1.2. 2 banheiros;

4.1.1.3. 1 Copa/Cozinha;

4.1.1.4. Área externa e coberta do barracão;

4.1.1.5. 1 sala ampla (mezanino);

4.1.1.6. 1 Banheiro;

4.1.2. Durante a vigência do **CONTRATO**, a **CONTRATADA** deverá realizar as melhorias que sejam requeridas pela **CONTRATANTE**, mediante justificativa fundamentada, **mantendo o preço estipulado**.

4.1.3. Durante a vigência do Contrato, a **CONTRATADA** fica obrigada a reparar danos na estrutura, iluminação e rede de água/esgoto, salvo se estas tiverem sido ocasionadas pela **CONTRATANTE**, mediante devida comprovação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FLS	

5. CRITÉRIO (S) DE RECEBIMENTO DO OBJETO:

5.1. O imóvel será recebido:

5.1.1. O recebimento do objeto dar-se-á definitivamente no prazo de **01 (um) dia** útil após a conclusão, uma vez verificada a situação do imóvel, mediante termo de recebimento definitivo, ou recibo, firmado pelo Gestor do Contrato.

5.1.2. Havendo rejeição do objeto, no todo ou em parte, a contratada deverá refazê-los no prazo estabelecido pela Administração, observando as condições estabelecidas para a locação.

5.1.3. Na impossibilidade de serem feitos os reparos no objeto rejeitado, ou na hipótese de não serem os mesmos executados, o valor respectivo será descontado da importância mensal devida à contratada, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

5.1.4. Em caso de irregularidade não sanada pela contratada, a contratante reduzirá a termo os fatos ocorridos para aplicação de sanções.

6 - PROCEDIMENTOS DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

6.1. O contrato ou instrumento equivalente oriundo desta contratação terão como responsáveis:

6.1.1. GESTOR DO CONTRATO: PITTERFRANCIS FREISLEBEN – SECRETÁRIO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE – PORTARIA 0121/2025, meioambiente@paracatu.mg.gov.br - TEL: 38 3679-0300 ramal 430.

6.1.2. FISCAL ADMINISTRATIVO DO CONTRATO: LEANDRO RODRIGUES BORGES – ASSESSOR EXECUTIVO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE – PORTARIA: 0272/2025, meioambiente@paracatu.mg.gov.br - TEL: 38 3679-0432.

6.1.3. FISCAL TÉCNICO DO CONTRATO: MATEUS GOMES VASCONCELOS SOUTO - PORTARIA Nº 0356/2025, meioambiente@paracatu.mg.gov.br - TEL: 38 3679 0432.

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

6.3. Compete ao Fiscal Técnico acima identificado exercer a verificação concreta do objeto, devendo o servidor designado verificar a qualidade e procedência da prestação do objeto respectivo, encaminhar informações ao gestor do contrato, atestar documentos fiscais, exercer o relacionamento necessário com a contratada, etc. dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração, bem como a logística dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FLS	

serviços e controle dos mesmos, a atualização das normas aplicáveis, atualização das licenças e registros necessários para a prestação dos serviços, além de responder tecnicamente quaisquer dúvidas dos prestadores quanto ao descritivo/especificações dos serviços e quaisquer outros questionamentos referente ao objeto.

6.4. O Fiscal Técnico do Contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

6.5. Compete ao Fiscal Administrativo do Contrato acima identificado, exercer a parte burocrática da contratação, como o recebimento de documentos inerentes ao objeto, Notas Fiscais, conferência e acompanhamento dos documentos fiscais atualizados do prestador, atesto dos documentos fiscais, informações sobre a mudança de endereço da empresa prestadora, bem como, da mudança de preposto durante a vigência do contrato, elaboração das solicitações de empenhamento e encaminhamento das mesmas contendo todas as informações necessárias, juntamente com os documentos devidamente atestados e assinados para o pagamento da despesa, alterações e correções necessárias para o pagamento da Nota Fiscal.

6.6. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade do fornecedor/prestador de serviços, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

6.7. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

6.8. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

7 - DOCUMENTAÇÃO:

7.1. Identificação do(s) locador(es), efetuado pela apresentação de documentos:

7.1.1. Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FLS	

7.1.2. Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do Locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

7.1.2.1. Caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades da instituição, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições, desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;

7.1.2.2. No caso previsto no subitem **7.1.2.1.**, o locador deverá assinar o termo de compromisso de averbação da edificação, no qual o mesmo se compromete a providenciar a averbação da edificação no prazo de 12 (doze) meses, sob pena de aplicação de multa prevista nos arts. 155, inciso II, e 156, inciso II e §3º, todos da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021.

7.1.3. Documentação comprobatória de regularidade fiscal, trabalhista e qualificação físico-financeira (Certidões Negativas de Débitos: Federal, Estadual, Municipal, Trabalhista e certidão de insolvência);

7.1.4. Croquis ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar;

7.1.5. Relatório Fotográfico;

7.1.6. Aceite de Locador no documento de avaliação prévia, quando o valor da avaliação for inferior à sua proposta inicial.

8 - OBRIGAÇÃO DAS PARTES:

8.1. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE):

8.1.1. Servir-se do imóvel para o uso convencionado;

8.1.2. Pagar pontualmente o aluguel e encargos de locação, no prazo e condições ajustados, sob as cominações legais e contratuais;

8.1.3. Levar ao conhecimento do **LOCADOR** as questões de terceiros;

8.1.4. Não ceder, transferir, emprestar, sublocar total ou parcialmente o imóvel a não ser com a autorização escrita do **LOCADOR**;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FLS	

8.1.5. Facultar ao **LOCADOR** ou seu representante examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entender conveniente;

8.1.6. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

8.1.7. Efetuar o pagamento das despesas relativas a tarifas de água, luz, telefone e outros incidentes sobre o imóvel, quando for o caso.

8.1.7.1. As benfeitorias feitas pelo **LOCATÁRIO** para realização da instalação dos equipamentos se incorporarão ao imóvel, não dando direito à indenização ou retenção.

8.1.7.2. No caso de venda ou cessão de direitos, o **LOCATÁRIO** tem preferência para adquirir o imóvel locado em igualdade de condições com terceiros, devendo o **LOCADOR** dar-lhe conhecimento de sua pretensão mediante comunicado por escrito, tendo o **LOCATÁRIO** o prazo de **05 (cinco) dias úteis** para manifestar seu interesse ou não. Caducará o direito de preferência não o exercendo o **LOCATÁRIO** nos **05 (cinco) dias úteis** subsequentes àquele em que for notificado.

8.1.7.3. Somente no caso de sublocação expressamente concedida, terá o **SUBLOCATÁRIO** o direito previsto no parágrafo anterior.

8.1.8. Realizar, junto com o **LOCADOR** a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo **LOCADOR** os eventuais defeitos existentes;

8.1.9. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

8.1.10. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao **LOCADOR**, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

8.1.11. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durarem mais de dez dias úteis, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

8.1.12. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

8.1.13. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FLS	

8.1.14. Comunicar ao **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.1.15. Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao **LOCATÁRIO**.

8.1.16. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

8.1.17. Fica vedado a realização de qualquer atividade no imóvel que comprometa a sua estrutura física, incluindo, mas não se limitando, à sobrecarga das instalações elétricas e hidráulicas, fundações ou sistema construtivos, bem como uso de equipamentos incompatíveis com a infraestrutura originalmente instalada.

8.2. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR (PROPRIETÁRIO):

8.2.1. Entregar o imóvel locado em condições de servir ao uso que se destina, assim o mantendo no curso da locação;

8.2.2. Garantir ao **LOCATÁRIO** o uso pacífico do imóvel;

8.2.3. Dar ao **LOCATÁRIO** recibo das importâncias por esta paga, caso não seja feito o depósito bancário, o qual servirá como recibo;

8.2.4. Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;

8.2.5. Não criar óbice para a instalação e manutenção dos equipamentos necessários ao propósito da locação;

8.2.6. Em caso de Incêndio o **LOCADOR** ficará responsável pelos danos ou sinistros causados a terceiros / confrontantes no período previsto em contrato de utilização do imóvel;

8.2.7. Permitir o livre acesso de servidores, contratados ou pessoas autorizadas pelo **LOCATÁRIO**, sempre devidamente identificados, independentemente de aviso prévio, para realização de instalação, manutenção, substituição, reparo e remoção de equipamentos relacionados ao objeto deste contrato;

8.2.8. Arcar com todos os tributos incidentes sobre o imóvel;

8.2.9. Arcar todos com os custos de manutenção do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FLS	

8.2.10. 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 da Administração;

8.2.11. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.2.12. Realizar junto com o **LOCATÁRIO**, a vistoria do imóvel por ocasião de entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa de seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, devidamente assinado por todos os presentes, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes, devidamente acompanhado pelo fiscal técnico e fiscal administrativo do contrato;

8.2.13. Responder pelos danos ao patrimônio do **LOCATÁRIO** decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios preexistentes na instalação elétrica, etc;

8.2.14. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

7.2.15. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

8.2.16. Manter, durante toda a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a Contratação;

8.2.17. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, se for o caso;

8.2.18. Caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades da instituição, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições, desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância, o locador deverá assinar o termo de compromisso de averbação da edificação, no qual o mesmo se compromete a providenciar a averbação da edificação no prazo de 12 (doze) meses a partir da publicação do presente contrato na Imprensa Oficial do Município, sob pena de aplicação de multa prevista nos arts. 155, inciso II, e 1556, inciso II, §3º, todos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

8.2.19. Dentro do prazo do item anterior, o **LOCADOR** deverá fornecer a certidão atualizada de matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Paracatu, que identifique o terreno registrado em nome do Locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, devendo ser protocolada no Setor de Protocolo do Centro Administrativo, Térreo, situado na



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FLS	

Avenida São João Paulo II, nº 2.045, bairro Paracatuzinho, Paracatu-MG remetendo ao Departamento de Inexigibilidade de licitação.

8.2.20. Em razão da ausência de seguro do imóvel, o **LOCADOR** terá soma e total responsabilidade sobre sinistros que possam comprometer a integridade do bem no período em contrato de utilização do imóvel, inclusive aqueles causados por incêndios, desastres naturais ou outros eventos similares.

8.2.20.1. No entanto, caso o sinistro decorra de conduta culposa, por ação ou omissão, do **LOCATÁRIO** ou de seus prepostos — caracterizada por negligência, imprudência ou imperícia — a responsabilidade será integralmente atribuída ao **LOCATÁRIO**, ainda que o imóvel não esteja segurado à época do evento.

8.2.21. Notificar o **LOCATÁRIO**, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até **05 (cinco) dias úteis** contados da notificação.

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

9. DA RESCISÃO

9.1. O **LOCATÁRIO** poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

9.2. A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

9.3. Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

9.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o **LOCATÁRIO** poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

9.5. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao **LOCADOR** ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FLS	

9.6. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

10 - JUSTIFICATIVA DE PREÇOS:

10.1. O laudo de avaliação para fins de locação da Prefeitura Municipal de Paracatu-MG, após análise devida da respectiva, a quem compete, avaliação dos imóveis no âmbito do Município de Paracatu-MG, na qual, apresentou avaliação prévia, tomando por base o preço que já vinham sendo praticado no mercado municipal, até a data e de acordo com os estudos de mercado Imobiliário.

10.1.1. A respeito a vantajosidade econômica, o valor de locação teve como base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Com base nas amostras encontradas no mercado (em anexo), apresentadas nas tabelas 1 e 2, procedeu-se à avaliação do valor de locação do referido imóvel. Adotou-se a exclusão da amostra D, uma vez que está se mostra destoante das demais em função de características específicas como dimensões, benfeitorias e padrão de acabamento.

10.1.2. Dessa forma, foi adotada a mediana de R\$ 16,30/m², considerando que a variância amostral é significativa e que a mediana reduz a influência de valores extremos. Aplicando-se esse valor à área de 532,46 m², obteve-se:

$$532,46 \text{ R\$/m}^2 \times \text{R\$}16,30 = \text{R\$}8679,10$$

10.1.3. Aplicando o arredondamento de 1%, conforme previsto em norma, o valor da locação mensal é fixado em R\$ 8.600,00 (oito mil e seiscentos reais), com limite inferior de R\$ 5.700,00 e o superior de R\$ 11.500,00, considerando o intervalo de confiança de 95%.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FLS

Tabela 1: Amostras coletadas.

AMOSTRAS					
	VALOR	ÁREA	RS/M²	LOCAL	DESCRIÇÃO
A	R\$ 11.000,00	600	R\$ 18,33	AMOREIRAS	Cobertura em estrutura metálica, 01 escritório, 02 banheiros, copa com bancada e pia de granito. Mezanino com 01 sala.
B	R\$ 8.000,00	560	R\$ 14,29	SANTO EDUARDO	Cobertura em estrutura metálica, 02 banheiros, copa, depósito com +/- 30m², pé direito alto com entrada para caminhão, janelas em vidro temperado. estacionamento frontal.
C	R\$ 5.000,00	350	R\$ 14,29	BELA VISTA II	Cobertura em estrutura metálica, 01 escritório com banheiro, copa, banheiro de serviço, depósito.
D	R\$ 3.300,00	150	R\$ 22,00	PARACATUZINHO	Cobertura em estrutura metálica, 02 banheiros.
E	R\$ 15.000,00	700	R\$ 21,43	ALVORADA	Área de recepção, escritório, banheiros feminino, masculino e para funcionários

Tabela 2: Estatística descritiva da amostra.

Estatística descritiva (R\$/m²)		
Itens analisados	Todas as amostras	Sem amostra D
Média	18,06	17,08
Erro padrão	1,66	1,73
Mediana	18,33	16,30
Modo	14,28	14,29
Desvio padrão	3,72	3,46
Variância da amostra	13,85	12,03
Curtose	-2,95	-2,42
Assimetria	-0,07	0,64
Intervalo	7,74	7,14
Mínimo	14,29	14,28
Máximo	22,00	21,43
Soma	90,33	68,33
Contagem	5,00	4,00
Nível de confiança (95,0%)	4,62	5,51



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FLS	

10.1.4. O preço proposto para a locação é de **R\$ 8.600,00 (oito mil e seiscentos reais)** mensais, perfazendo o valor global de **R\$ 103.200,00 (cento e três mil e duzentos reais)**, compatível, portanto, com o preço de mercado e avaliação prévia da comissão.

10.1.4. O prazo para a locação é de **12 (doze) meses**, período suficiente para que a Administração analise e decida sobre a continuidade ou não da locação.

11 - SANÇÕES APLICÁVEIS:

11.1. A contratada será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

11.1.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

11.1.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

11.1.3. Dar causa à inexecução total do contrato;

11.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para a contratação;

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 licitação sem motivo justificado;

11.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para a contratação ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

11.1.9. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

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 licitação;

11.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas as seguintes sanções:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FLS	

11.2.1. Advertência;

11.2.2. Multa;

11.2.3 Impedimento de licitar e contratar;

11.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

11.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

11.3.2. As peculiaridades do caso concreto;

11.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

11.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

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

11.4. A sanção prevista no item 11.2.1 será aplicada exclusivamente pela infração administrativa de prevista no item 11.1.1 quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

11.5. A sanção prevista no item 11.2.2 calculada na forma do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no item 10.1.

11.6. A sanção prevista no item 11.2.3 será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos itens 11.1.2, 11.1.3, 11.1.4, 11.1.5, 11.1.6 e 11.1.7, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

11.7. A sanção prevista no item 11.2.4 será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos itens 11.1.8, 11.1.9, 11.1.10, 11.1.11 e 11.1.12, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 11.1.2, 11.1.3, 11.1.4, 11.1.5, 11.1.6 e 11.1.7 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção prevista no 11.6 e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FLS	

11.8. A sanção prevista no item 11.2.4, será precedida de análise jurídica e observará a seguinte regra: quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de secretário municipal.

11.9. As sanções previstas nos itens 11.2.1, 11.2.3 e 11.2.4, poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no item 11.2.2.

11.10. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

11.11. A aplicação das sanções previstas no item 11.2 não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

11.12. Na aplicação da sanção prevista do item 11.2.2 será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

11.13. A aplicação dos itens 11.2.3 e 11.2.4 dependerá da instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

11.14. Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de **15 (quinze) dias úteis**, contado da data da intimação.

11.14.1. Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

11.15. A prescrição ocorrerá **em 5 (cinco) anos**, contados da ciência da infração pela Administração, e será:

11.15.1. Interrompida pela instauração do processo de responsabilização a que se refere o item 11.13.

11.15.2. Suspensa pela celebração de acordo de leniência previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

11.15.3. Suspensa por decisão judicial que inviabilize a conclusão da apuração administrativa.

11.16. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei 14.133/21 ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FLS	

lesivos na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.

11.17. A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos na Lei 14.133/21 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, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

11.18. O Poder Executivo deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ele 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 e no cadastro de fornecedores do município.

11.19. O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado à multa de mora, na forma prevista em contrato.

11.20. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas na Lei 14.133/21.

11.21. É admitida a reabilitação do contratado perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, exigidos, cumulativamente:

11.21.1. Reparação integral do dano causado à Administração Pública;

11.21.2. Pagamento da multa;

11.21.3. Transcurso do prazo mínimo de **1 (um) ano** da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de **3 (três) anos** da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;

11.21.4. Cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;

11.21.5. Análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste subitem.

11.21.6. A sanção pelas infrações previstas nos itens 11.1.8 e 11.1.12 exigirá, como condição de reabilitação do atado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FLS	

12- CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO:

12.1. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária emitida por processamento eletrônico, a crédito do beneficiário em conta bancária a ser indicada pelo **LOCADOR** em sua proposta, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da data do 5º (quinto) dia útil após o vencimento, devidamente conferidos e aprovados pelo responsável pela fiscalização do Contrato:

Art. 3º Os prazos para liquidação e pagamento, exceto se impostas condições específicas para a aplicação de recursos decorrentes de transferências voluntárias, serão limitados, em regra, a:

I - 05 (cinco dias) úteis para a liquidação da despesa, a contar do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pelo órgão contratante;

II 15 (quinze dias) úteis para pagamento, a contar da liquidação da despesa e consequente assinatura da ordem de pagamento pela autoridade competente.

12.1.1. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o **LOCATÁRIO** não tenha concorrido de alguma para tanto, fica convencionado que os encargos moratórios devidos pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU**, entre a última data prevista para pagamento e a correspondente ao efetivo adimplemento da parcela, serão pagos mediante solicitação do **LOCATÁRIO**, e calculados, “pro rata tempore”, por meio da aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

Na qual:

EM = Encargos Moratórios.

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento.

VP = Valor da parcela em atraso.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado,

I = I/365, onde I = Taxa percentual anual no valor de 6%.

12.2. Deverá ser respeitado o que determina o Decreto Municipal n.º 7.088/2024, que regulamenta a ordem cronológica de pagamentos das obrigações relativas ao fornecimento de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FLS	

bens, locações, prestação de serviços e realização de obras, no âmbito da Administração Pública direta e fundacional do Poder Executivo.

12.3. Deverá ser respeitado o que determina o Decreto Municipal n.º 6827/2023, retenção do Imposto de Renda incidente na fonte sobre valores pagos pelo Município de Paracatu a pessoas físicas e jurídicas contratadas para a prestação de bens ou serviços.

12.4. O pagamento da Nota Fiscal fica vinculado a prévia conferência pelo fiscal do contrato;

12.5. As Notas Fiscais ou documentos que a acompanharem para fins de pagamento que apresentarem incorreções serão devolvidos à **CONTRATADA** e o prazo para o pagamento passará a correr a partir da data da reapresentação dos documentos, considerados válidos pelo **CONTRATANTE**;

12.6. Nas Notas Fiscais deverão vir os dados bancários completos da **CONTRATADA**, e número da Nota de Empenho, sob pena de não realização do pagamento até a informação dos mesmos, de obrigação da **CONTRATADA**;

12.7. A **CONTRATADA** deverá emitir Notas Fiscais separadas para serviços e para peças;

12.8. Nas Notas Fiscais de peças deverão conter o nome do equipamento e o número de patrimônio;

12.9. Para que os pagamentos possam ser efetuados, a contratada deverá apresentar, junto às notas fiscais respectivas, a seguinte documentação:

12.9.1. Documentos comprobatórios da regularidade fiscal e regularidade trabalhista;

12.9.2. Relatório de Prestação de Serviços, devidamente atestado e aprovado pelo responsável pela fiscalização do Contrato, conforme descrito nos itens 12.1. deste Termo;

12.10. Sobre o valor devido ao contratado, a Administração efetuará as retenções tributárias cabíveis;

12.11. Quanto ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), será observado o disposto na Lei Complementar Nº 116, de 2003, e legislação municipal aplicável;

12.12. É vedado ao contratado transferir a terceiros os direitos ou créditos decorrentes do contrato;

12.13. As notas fiscais devem ser emitidas de acordo com as regras de retenção especificadas na Instrução Normativa nº 2.145/2023 da Receita Federal, sob pena de não serem aceitas pelo **CONTRATANTE**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU – MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

FLS	

13 - PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:

13.1. Validade de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado por interesse das partes até o limite de **60 (sessenta) meses**, com base no artigo 107, II, Lei nº 14.133/2021.

13.2. Valor Previsto da locação de **R\$ 8.600,00 (oito mil e seiscentos reais) mensais**.

14 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

14.1. 02.13.01.04.122.0007.2006.3.3.90.36 – **Fonte:** 1.500 **Ficha:** 1.578 ou a que vier substituir.

15 - ORIGEM DOS RECURSOS:

(X) Recursos próprios/Livre;

Paracatu-MG, 14 de agosto de 2025.

ANTÔNIO AUGUSTO VILELA
Auxiliar de Ofício
Matricula – 138204057

LEANDRO RODRIGUES BORGES
Assessor Executivo
Portaria nº. **0272/2025**
FISCAL ADMINISTRATIVO DO
CONTRATO

MATEUS GOMES VASCONCELOS SOUTO
Chefe de Divisão
Portaria nº. **0356/2025**
FISCAL TÉCNICO DO CONTRATO

PITTERFRANCIS FREISLEBEN
Secretário Municipal de Meio Ambiente
Portaria nº. **0121/2025**
GESTOR DO CONTRATO