



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS
GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

FLS	

RETIFICADO - TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO: ALUGUEL DE IMÓVEL PARA SEDIAR O CENTRO DE INOVAÇÃO DE PARACATU.

2 - DESCRIÇÃO DETALHADA: Conforme Solicitação de Compras nº 1596/2025 em anexo, parte integrante e inseparável deste Termo, emitida pelo Sistema Informatizado do Município.

3 - JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

Com o objetivo de impulsionar o desenvolvimento econômico e tecnológico de Paracatu, além de fortalecer o ecossistema empreendedor e fomentar a competitividade de negócios locais, o Centro de Inovação proporcionará um ambiente colaborativo para empresas, startups, instituições de ensino e pesquisa, no desenvolvimento de novas tecnologias e soluções inovadores para os desafios da região.

A locação de um imóvel para sediar o Centro de Inovação é uma medida estratégica para viabilizar rapidamente o projeto, garantindo um espaço adequado para o desenvolvimento de atividades de pesquisa, empreendedorismo e tecnologia. Uma vez que esta secretaria e seus parceiros já possuem programas em andamento que serão integrados aos serviços prestados no Centro (Banco de Talentos, Sala Mineira, Movimento Inovatu, Centro de Línguas do IFTM e Adesp), a locação de um imóvel já estruturado reduz custos e prazos em comparação à construção de um novo edifício.

Afim de esgotar todas as possibilidades que gerem maior economia e eficiência, esta Secretaria de Desenvolvimento Econômico buscou soluções dentro da própria administração pública, e devido a indisponibilidade de imóveis públicos que atendessem as necessidades do projeto, conforme documentos comprobatórios anexos, optou-se, então, pela pesquisa no mercado imobiliário de alternativas que melhor se adequassem as demandas desta secretaria.

Sendo assim, foram feitas pesquisas na região acerca de outros imóveis que possuísem as características necessárias para o pleno funcionamento das atividades do Centro, contudo não foram encontrados imóveis que atendessem aos requisitos mínimos do projeto.

A solução que melhor atende aos interesses desta secretaria para implementação do Centro de Inovação é o aluguel do imóvel situado a Rua Doutor Rubens Bittencourt, nº 320, Centro – Paracatu/Mg, por se tratar de imóvel com melhor localização e espaço atendendo os requisitos de contratação definidos por esta secretaria.

A principal característica encontrada no imóvel é a sua localização, que oferece fácil acesso, possibilitando um melhor atendimento ao público. O imóvel está situado no centro da cidade, uma localização privilegiada que facilita o acesso e otimiza a logística de atendimento ao público.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS
GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

FLS	

O espaço conta com um número adequado de salas e banheiros, garantindo um ambiente organizado e funcional para o desempenho eficiente das atividades e serviços a serem prestados. A infraestrutura do imóvel permite que cada ente parceiro tenha um espaço próprio para atendimento, reuniões e realizações de suas funções administrativas, proporcionando conforto e eficiência no trabalho.

Além disso, o imóvel comportará equipamentos de tecnologia de ponta, bem como departamentos estruturados, como o Banco de Talentos, que exigem espaços adequados e com infraestrutura compatível para seu funcionamento pleno. Considerando que esses programas e serviços terão uso contínuo e permanente, o imóvel será utilizado por vários anos, o que reforça a necessidade da continuidade do contrato de locação, garantindo estabilidade e segurança para os serviços prestados à população.

Conforme se reconhece pela análise do caso, a escolha do imóvel se fundamenta por sua singularidade na região, atendendo aos interesses da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, uma vez que outras opções não se mostraram adequadas às necessidades específicas do projeto.

Diante da singularidade do imóvel e da inexistência de opções equivalentes, a presente contratação enquadra-se na hipótese de dispensa de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de bem imóvel cujas características de localização e adequação às necessidades da Administração sejam essenciais à execução das atividades do projeto, e não existam imóveis similares disponíveis que satisfaçam os requisitos técnicos exigidos.

Assim, resta plenamente justificada a locação do referido imóvel como a medida mais eficiente, econômica e adequada para o cumprimento dos objetivos institucionais desta Secretaria.

4 - FORMA, PRAZO E LOCAL:

4.1. O objeto da locação está situado à Rua Doutor Rubens Bittencourt, nº 320, antigo Chaveiro Brasília, Centro – Paracatu/MG. CEP: 38600-154.

4.2. O imóvel tem as seguintes especificações:

Área: 311m²

Estrutura do imóvel: 2 (dois) pavimentos e conta com 5 (cinco) cômodos, sendo:

2 banheiros;

1 copa;

2 salas amplas.

4.3. O período de locação mensal terá início na data de assinatura do Contrato ou instrumento equivalente, considerando-se, para fins de contagem, o período mensal como aquele compreendido entre o dia correspondente à data de início e o dia anterior do mês subsequente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS
GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

FLS	

4.4. O prazo para entrega das chaves é de até 03 (três) dias, iniciado a partir da assinatura do Contrato ou instrumento equivalente.

4.5. O pagamento do aluguel só será efetuado a partir da entrega das chaves do imóvel, mediante laudo de vistoria realizado pela Comissão de Avaliação de Imóvel do Município.

5 - CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO DO OBJETO:

5.1. O imóvel será recebido:

5.1.1. O recebimento do objeto dar-se-á definitivamente no prazo de até 10 (dez) dias, a contar da data da assinatura do contrato, por agente público designado como gestor do contrato, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

5.2. Havendo rejeição dos serviços, no todo ou em parte, a **CONTRATADA** deverá refazê-los no prazo estabelecido pela Administração, observando as condições estabelecidas para a prestação dos serviços.

5.2.1. Na impossibilidade de serem refeitos os serviços rejeitados, ou na hipótese de não serem os mesmos executados, o valor respectivo, será descontado no valor do serviço devida à **CONTRATADA**, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

5.2.2. Os serviços serão rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações contidas neste termo de Referência e na proposta.

5.2.3. Em caso de irregularidade não sanada pela **CONTRATADA**, a contratante reduzirá a termo os fatos ocorridos para aplicação de sanções.

5.3. O recebimento definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos decorrentes da incorreta execução do contrato.

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: MÁRCIO GONÇALVES BRAGA, Diretor de Departamento de Desenvolvimento Econômico, Portaria nº: 0472/2025, e-mail: desenvolvimentoeconomico@paracatu.mg.gov.br, telefone: (38) 3679-0444 / 0448.

6.1.2. FISCAL ADMINISTRATIVO DO CONTRATO: NATHAN BIANCARDI GOULART, Oficial Administrativo, Matrícula nº: 138205169, e-mail: desenvolvimentoeconomico@paracatu.mg.gov.br, telefone: (38) 3679-0444 / 0448.

6.1.3. FISCAL TÉCNICO DO CONTRATO: DANILO DA COSTA PEREIRA, Coordenador de Inovação, Portaria nº 0404/2025, e-mail: desenvolvimentoeconomico@paracatu.mg.gov.br, telefone: (38) 3679-0444 / 0448.

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,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS
GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

FLS	

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 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 em todas as fases do processo licitatório, incluindo as respostas técnicas referente aos pedidos de esclarecimento e de impugnação do Edital.

6.4. O Fiscal Técnico do Contrato anotará 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 ou da Ata de Registro de Preços, 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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS
GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

FLS	

7- DOCUMENTAÇÃO:

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

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

7.1.3. Declarações de não parentesco e inexistência de menor trabalhador.

7.1.4. 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:

7.1.4.1. 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.

7.1.4.2. No caso previsto no item 7.1.4.1, o locador deverá assinar os termos 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.

7.1.5. Documentação comprobatória de regularidade fiscal, trabalhista e qualificação físico-financeiro (Certidões Negativas de Débitos: Federal, Estadual, Municipal, Trabalhista e Regularidade do Empregador).

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

7.1.7. Relatório fotográfico.

7.1.8. Parecer técnico elaborado pela Comissão de Avaliação Imobiliária do Município.

7.1.9. Aceite do 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 DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO):

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 cominações legais e contratuais.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS
GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

FLS	

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

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

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

8.1.6.1. Havendo necessidade de realização de benfeitorias pelo LOCATÁRIO para instalação de equipamentos, estas se incorporarão ao imóvel, não dando direito à indenização ou retenção.

8.1.6.2. 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 30 (trinta) dias úteis para manifestar seu interesse ou não. Caducará o direito de preferência não exercendo o LOCATÁRIO nos cinco dias úteis subsequentes àquele em que for notificado.

8.1.7. 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, 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 art. 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.

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**.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS
GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

FLS	

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.

8.2. 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. Arcar com todos os tributos incidentes sobre o imóvel (Ex: IPTU).

8.2.8. O LOCADOR se compromete a manter o seguro contra danos materiais do imóvel locado, abrangendo incêndio, roubo, fenômenos da natureza e outros riscos, vigente durante toda a vigência deste contrato, arcando com todos os custos relativos à apólice.

8.2.9. 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.

8.2.10. 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 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.

8.2.12. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação.

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS
GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

FLS	

8.2.15. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, se for o Caso.

8.2.16. 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.

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

8.2.18. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do 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.

8.2.19. 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.

8.2.19.1. 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.

8.2.20. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação.

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

9- DA RESCISÃO:

9.1. O término da locação ocorrerá pelo advento de seu termo final ou por rescisão.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS
GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

FLS	

9.2. A rescisão do CONTRATO de locação poderá se dar por ato unilateral ou por mútuo consentimento, conforme disciplinado no CONTRATO.

9.2.1. 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.

9.3. A parte interessada em rescindir o contrato consensualmente deverá notificar todas as partes envolvidas com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos.

9.3.1. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente a parte interessada ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

9.4. A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do termo de vistoria de saída, conforme laudo expedido pela Comissão de Avaliação Imobiliária do Município de Paracatu, conforme estipulado no instrumento de contrato.

9.5. O acordo para pagamento da indenização de reformas ou reparos será instruído por protocolo administrativo que deverá ser apensado ao da contratação original.

9.5.1. Não havendo acordo, poderá o LOCADOR efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.

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

9.7. 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.

9.8. 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:

O valor a ser pago mensal é de **R\$ 12.500,00** (doze mil e quinhentos reais), totalizando **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais), durante os 12 (doze) meses de aluguel. Cabe destacar que foi realizada uma pesquisa criteriosa na região de interesse, na qual não foi identificado nenhum outro imóvel que atendesse plenamente os requisitos necessários para a instalação e operação do Centro de Inovação. Este imóvel, portanto, demonstrou ser o único capaz de atender às exigências técnicas e estruturais imprescindíveis para o funcionamento do Centro de inovação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS
GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

FLS	

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 direta;

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 o certame 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:

11.2.1. Advertência;

11.2.2. Multa;

11.2.3 Impedimento de 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;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS
GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

FLS	

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 edital ou 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 11.1.

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.

11.8. A sanção prevista no item 10.2.4, 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 licitante ou 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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS
GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

FLS	

11.14. Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o licitante ou 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 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 LOCADOR à multa de mora, na forma prevista em edital ou 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 LOCADOR perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, exigidos, cumulativamente:

11.21.1. Reparação integral do dano causado à Administração Pública;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS
GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

FLS	

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 LOCADOR, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável.

12 - CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO:

12.1. O pagamento será efetuado mensalmente, por meio de ordem bancária emitida por processamento eletrônico, a crédito do beneficiário em conta bancária a ser indicada pelo LOCADOR em sua proposta, conforme prazo definido no Decreto Municipal nº 7088/24 e a partir da data do recebimento definitivo, com base na(s) Nota(s) Fiscal(is), devidamente conferidos e aprovados pelo LOCATÁRIO.

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

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

12.1.3. O LOCADOR deverá emitir Notas Fiscais separadas para serviços e para peças;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS
GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

FLS	

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

12.2.1. Documentos comprobatórios da regularidade fiscal e regularidade trabalhista;

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

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

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

12.6. 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.

12.7. Juntamente com a Nota Fiscal/Fatura, o LOCADOR deve apresentar cópias dos comprovantes de recolhimento dos encargos previdenciários relacionados ao pessoal alocado na execução do objeto do Contrato, sem os quais os pagamentos não serão efetuados.

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

12.9. 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.

12.10. Dados para faturamento:

Ø Razão Social: PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU

Ø CNPJ: 18.278.051/0001-45

Ø Endereço: Avenida São João Paulo II - Nº 2.045. Bairro Paracatuzinho.

Ø CEP: 38.603-401

12.11. 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:

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

EM = Encargos Moratórios.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS
GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

FLS	

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%.

13 - PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

13.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses a partir de sua publicação, contados a partir da publicação do seu extrato na imprensa oficial da Prefeitura Municipal de Paracatu, e poderá ser prorrogada, por igual período, desde que comprovado o preço vantajoso, conforme descrito no § 2 do art. 9 do Decreto Municipal nº 7.131/2024

14 – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

14.1. As despesas com o pagamento do referido objeto correrão por conta da seguinte dotação orçamentária, abaixo especificada:

14.1.1. 02.18.01.19.573.0047.1262.3.3.90.36 – **Ficha:** 1856 – **Fonte:** 1.500.

15 - ORIGEM DOS RECURSOS:

() Federal Livre;

() Federal Vinculado;

() Estadual Livre;

() Estadual Vinculado;

(X) Recursos próprios/Livre;

() Recursos próprios/Vinculado;

() Outros _____



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - MINAS
GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

FLS	

Paracatu-MG, 06 de agosto de 2025.

NATHAN BIANCARDI GOULART

Oficial Administrativo

Matrícula: 138205169

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

MÁRCIO GONÇALVES BRAGA

Diretor de Departamento de Desenvolvimento Econômico

Portaria nº: 0472/2025

GESTOR DO CONTRATO

URBANO MEM DE SA

Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico

Portaria nº: 739/2024