



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE REFERÊNCIA

INEXIGIBILIDADE N°: 134/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO N°: 048/2025

O presente instrumento foi formalizado com base nos levantamentos efetivados no Estudo Técnico Preliminar, utilizando como parâmetro o relatório onde constam as justificativas para as presentes inserções e a materialização do planejamento.

1. DO OBJETO

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA O FUNCIONAMENTO DO PROGRAMA BOLSA FAMÍLIA, EM ATENDIMENTO AO PROGRAMA DA SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

1.2. Definição/Detalhamento do objeto, conforme especificações técnicas, condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento, abaixo discriminadas:

Item	Cód. Item	Descrição do produto/serviço	Un. De Medida	Qtde	Valor Unitário Estimado	Valor Total Estimado
1		LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR O PROGRAMA BOLSA FAMÍLIA, DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE ALVORADA DE MINAS/MG.	MÊS	12	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00

1.2.1. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo bem de luxo, conforme Decreto Municipal nº 05/2024.

1.2.2. Os bens objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

1.3. Critério de julgamento adotado será “global” do tipo:

☒ Menor Preço;

☐ Melhor Técnica ou Conteúdo Artístico;

☐ Técnica e Preço;

☐ Maior Retorno Econômico;

☐ Maior Desconto.

1.4. Deverá ser observado o valor máximo aceitável elaborado com base na Avaliação do imóvel, constante do processo administrativo.

2. JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

O imóvel a ser contratado deve atender a requisitos técnicos indispensáveis tais como localização estratégica em perímetro urbano e área central, de fácil acesso para OS Beneficiários do programa Bolsa Família, espaço amplo com salas disponíveis para a demanda necessária para O bom atendimento ao público. As demandas da pasta administrativa dependem de salas com amplos espaços, e, preferencialmente, disponibilidade de espaço que possibilite armazenagem de bens e equipamentos, rodas de conversas e uso para estoque. É desejável que o imóvel possua proximidade com a sede principal do Centro de Referência da Assistência Social (CRAS), o que otimizará o serviço e facilitará o atendimento aos usuários. Considerando que o Centro de Referência da Assistência Social (CRAS) e Bolsa Família atuam juntos no suporte e atendimento contínuo dos usuários, a proximidade e facilidade de acesso desses imóveis é de suma importância para o bom atendimento dos cidadãos.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

Indica-se a contratação através do procedimento adequado:

- Tipo: Locação de Imóvel
- Inexigibilidade de Licitação

A contratação deve ocorrer conforme disposição expressa na lei 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

- I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Em busca por imóveis vagos para a contratação, a Secretaria de Assistência Social não logrou êxito em uma gama de estabelecimentos. Foi identificado um imóvel, ao lado do CRAS, cujo locatário anterior teve seu contrato findado. Considerando a oferta e viabilidade para a contratação, passamos a considerá-lo em virtude da localização



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

geográfica do imóvel em questão, que o torna único em atendimento à necessidade apresentada.

Existem outros fatores regionais que justificam a escolha pela solução, tais como:

Impossibilidade de Competição: A contratação em questão envolve a locação de imóvel, cuja escolha se justifica pelo fato de que não há alternativas viáveis que atendam às necessidades da Administração dentro da região pretendida. A baixa oferta de imóveis no Município com as condições adequadas impossibilita a competição efetiva.

Adequação ao Interesse Público: O imóvel selecionado atende de maneira eficiente às necessidades da Administração, considerando sua localização estratégica, infraestrutura compatível e espaço físico adequado ao fim pretendido. O que assegura a melhor relação custo-benefício para o ente público.

Compatibilidade com os Valores de Mercado: A contratação respeita os parâmetros de avaliação imobiliária, garantindo que o valor da locação esteja compatível com o preço praticado no mercado, conforme exigido pelo inciso V do artigo 74 da Lei 14.133/2021

Eficiência Administrativa: A adoção da modalidade de Inexigibilidade assegura maior celeridade e eficiência no atendimento das demandas da Administração, evitando a descontinuidade das atividades e garantindo a melhor alocação dos recursos públicos.

Diante dos argumentos apresentados, conclui-se que a Inexigibilidade de Licitação é a modalidade mais adequada para a contratação, garantindo legalidade, eficiência e efetividade na gestão pública.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO, DO REGIME DE EXECUÇÃO OU DA FORMA DE FORNECIMENTO:

Para a locação do imóvel, os seguintes requisitos devem ser observados:

Documentação: Apresentação de documentação que comprove a regularidade fiscal e trabalhista do locador, conforme exigido pela Lei 14.133/2021.

Condições de Uso: O imóvel deve estar em condições adequadas de uso, com todas as licenças e alvarás necessários.

- **Prazo de Locação:** O contrato de locação deverá ter prazo de, no mínimo, 12 meses, com possibilidade de prorrogação conforme a necessidade da Secretaria

- **Valor do Aluguel:** O valor do aluguel deve estar dentro dos parâmetros de mercado e ser justificado por meio de pesquisa de preços e laudo de vistoria.

Garantias: Apresentação de garantias, como caução ou fiança, para assegurar cumprimento das obrigações contratuais.

A demanda foi motivada pela necessidade de viabilização de um espaço que possa ser

5. DO PLANO DE FISCALIZAÇÃO/GESTÃO DO CONTRATO

Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto da contratação, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas, e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

O fiscal de contrato desenvolverá as suas atribuições na conformidade do Plano de Fiscalização e para facilitação da fiscalização e a gestão do contrato, o município desenvolveu o Plano Básico de Fiscalização, inserindo as ações a serem adotadas pela equipe de fiscalização, visando inibir a incidência dos riscos comuns a todo objeto, devidamente inserido no item “gerenciamento de riscos” do relatório do estudo técnico.

A fiscalização do contrato ficará a cargo do Secretário Municipal de Assistência Social, Allyson Isaias Silva Simões.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- 6.1. Entregar o imóvel em condições de uso. Se o inquilino perceber qualquer problema após a locação, deverá comunicar o proprietário e solicitar o conserto, por escrito.
- 6.2. Fornecer os recibos de pagamento do aluguel discriminado, salvo depósito em conta bancária, que poderá ser comprovado mediante apresentação dos extratos bancários;
- 6.3. Restituir o locatário quando for promovido os reparos úteis e necessários ao bom andamento da funcionalidade do objeto, salvo comprovada a má-fé do locatário;

7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- 7.1. Pagar pontualmente o aluguel no prazo e local estipulados;
- 7.2. Utilizar o imóvel conforme determinado em contrato, e, em conformidade com as necessidades do locador;
- 7.3. Restituir o imóvel, no final da locação, no estado em que o recebeu, mantendo a sua perfeita conservação e de todos os componentes, acessórios e utensílios, devendo, para tal, ser considerado o relatório da Comissão de Avaliação, que deverá fazer um comparativo, demonstrando o atual estado do imóvel, quando da entrega.
- 7.4. Não modificar o imóvel sem o consentimento prévio, e por escrito, do proprietário;
- 7.5. Pagar todas as contas inerentes ao imóvel, durante o período de duração deste contrato (Água, Luz, Telefone), deverá ser pago pelo proprietário o IPTU;
- 7.6. Não promover, salvo consentimento do locador, a sub-locação do imóvel;
- 7.7. Não promover nenhuma benfeitoria no imóvel, salvo consentimento do locador;

8. DA SUBCONTRATAÇÃO¹

- 6.1. Até regulamentação interna que estabelecerá os casos e percentuais de subcontratação, não será admitida a subcontratação do objeto.

9. DA VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

- 7.1. A presente contratação terá vigência de 12(doze) meses, podendo ser prorrogada nos termos da Lei nº 14.133/2021.
- 7.2. Poderão ser realizados acréscimo ou supressões nos termos do artigo 125 da Lei nº 14.133/2021.

10. DO PAGAMENTO

¹ Lei nº 14.133/2021, de 1º de abril de 2021 – art. 122, §§ 1º, 2º e 3º. Na execução do contrato e sem prejuízo das responsabilidades contratuais e legais, o contratado poderá subcontratar partes da obra, do serviço ou do fornecimento até o limite autorizado, em cada caso, pela Administração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

8.1. O pagamento será realizado até 30(trinta) dias contados do atesto da nota fiscal, mediante transferência bancária na conta informada, sempre em favor da contratada.

8.2. A nota fiscal deverá constar as seguintes informações:

- a) número do contrato ou número do empenho
- b) número do processo
- c) número da licitação
- d) informações de acordo com artigo 126 da Instrução Normativa RFB N.º 2110/2022, quando tratar de prestação de serviços
- e) demais informações ou retenções pertinentes da contratação

10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1. Comete infração administrativa o fornecedor que infringir as disposições previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021, quais sejam:

- 9.1.1.** dar causa à inexecução parcial do contrato;
- 9.1.2.** dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 9.1.3.** dar causa à inexecução total do contrato;
- 9.1.4.** deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- 9.1.5.** não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 9.1.6.** não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 9.1.7.** ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- 9.1.8.** apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- 9.1.9.** fraudar a dispensa ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- 9.1.10.** comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 9.1.11.** considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.
- 9.1.12.** praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos desta licitação;
- 9.1.13.** praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

9.2. O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores, em processo de aplicação de penalidade, estará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

- 9.2.1.** Advertência pela falta do subitem 11.1.1, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- 9.2.2.** Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 11.1.2 a 11.1.7, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- 9.2.3.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

os entes municipais, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 11.1.8 a 11.1.12, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

9.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

9.4. 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.

9.5. A aplicação das sanções previstas neste Termo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

9.6. Na aplicação da sanção prevista na alínea “b” do item 11.2 deste Termo, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

9.7. Para aplicação das sanções previstas nas alíneas “c” e “d” do item 11.2 deste Termo será instaurado 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.

9.8. Quando o quadro funcional não dispor de servidores estatutários, a comissão a que se refere o item anterior será composta de 2 (dois) ou mais empregados públicos pertencentes aos seus quadros permanentes, preferencialmente com, no mínimo, 3 (três) anos de tempo de serviço no órgão ou entidade.

9.9. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

9.10. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se os demais procedimentos previstos na Lei nº 14.133/2021.

11. DA ESTIMATIVA DE PREÇOS

12. O valor da contratação está estimado em R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais. Sendo o valor total de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), conforme valor unitário referencial discriminado no item 1.2 deste instrumento, cujo valor foi apurado pela Avaliação do imóvel, feita pela Comissão de Avaliação, designados pela portaria Nº 103 de 07 de março de 2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

13. DO REAJUSTAMENTO² E DA REPACTUAÇÃO³ DE PREÇOS

13.1. Os preços contratuais serão reajustados, de acordo com a variação acumulada do **Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M)**, com data-base vinculada **à data do orçamento estimado**⁴, salvo disposição oriunda de Lei Federal ou Medida Provisória.

13.2. A periodicidade do reajuste será anual, aplicado somente aos pagamentos de valores referentes a eventos físicos realizados a partir do 1º (primeiro) dia imediatamente subsequente ao término do 12º (décimo segundo) mês da **data do orçamento estimado**, e assim, sucessivamente.

13.3. Após a aplicação do reajuste nos termos deste documento, o novo valor da parcela ou o saldo contratual passará a ser praticado, pelo próximo período de 1 (um) ano, sem reajuste adicional e, assim, sucessivamente, durante a vigência do contrato.

14. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária: 07.02.05.08.122.0009.2171.33.90.36

FICHA: 0325

Alvorada de Minas/MG. 13 de novembro de 2025

Elaborado por:

Eliete Kênia dos Reis
Membro da Licitação

² Aplicar-se-á o reajustamento quando não houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante previsão de índices específicos ou setoriais.

³ Aplicar-se-á a repactuação quando houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante demonstração analítica da variação dos custos.

⁴ Lei nº 14.133/2021, de 1º de abril de 2021 – art. 92, § 3º.