



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO**

**CEP: 39.150-000 – SERRO – MINAS GERAIS**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**PROCESSO Nº: 046/2026**

**INEXIGIBILIDADE Nº: 010/2026**

**1. OBJETO**

Locação de imóvel para a instalação e funcionamento do ponto de apoio do Instituto Estadual de Florestas (IEF) no distrito de Milho Verde, sob demanda da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável de Serro/MG.

**2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A locação de imóvel para instalação e funcionamento do ponto de apoio do Instituto Estadual de Florestas (IEF), no distrito de Milho Verde, justifica-se pela necessidade de disponibilizar espaço físico adequado ao desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas e de atendimento ao público, assegurando o regular exercício das atribuições do órgão.

O IEF, por meio do Núcleo de Milho Verde, executa ações de proteção da biodiversidade e de gestão sustentável dos recursos naturais no Estado de Minas Gerais. Entre suas atribuições, destacam-se a gestão de unidades de conservação, a fiscalização e regularização ambiental, a gestão da fauna silvestre, a promoção do reflorestamento e do fomento florestal, bem como ações de prevenção e combate a incêndios florestais, com vistas a assegurar o equilíbrio entre a conservação ambiental e o desenvolvimento sustentável. A adequada estrutura física é essencial para garantir a continuidade, a eficiência e a qualidade dos serviços prestados, bem como condições apropriadas de trabalho aos servidores e atendimento satisfatório ao público. Dessa forma, a contratação mostra-se necessária ao regular desempenho das competências do órgão, em atendimento ao interesse público e às diretrizes da Administração Pública.

**3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

Trata-se de razões da escolha de imóvel cujas características de instalações e de localização do mesmo tornaram necessária sua escolha, conforme previsão no artigo 74, inciso V da Lei 14.133/2021, conforme descrito abaixo:

**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.**

A Administração demanda imóvel apto a atender, de forma simultânea, aos requisitos técnicos, operacionais e funcionais indispensáveis ao regular funcionamento do ponto de apoio do Instituto Estadual de Florestas (IEF), Núcleo de Milho Verde.

O imóvel deverá dispor de infraestrutura compatível com o desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas e de atendimento ao público, bem como com a execução das ações relacionadas à proteção ambiental, ao manejo de Unidades de Conservação e à regularização ambiental.

No presente caso, não foram identificados imóveis com características equivalentes de localização, dimensões, estrutura física e adequação funcional aptos a atender, de forma satisfatória, às necessidades do serviço.

Ressalta-se, ainda, que as atividades do ponto de apoio já vêm sendo desenvolvidas no referido imóvel, situado no distrito de Milho Verde, no município de Serro, cuja localização e características físicas se mostram adequadas às demandas administrativas e operacionais do órgão, circunstância que contribui para a continuidade das atividades e para a preservação da eficiência administrativa.

Dessa forma, em razão das características específicas do imóvel, da singularidade de sua localização e da inviabilidade de competição, a contratação direta mostra-se legalmente amparada, em observância aos princípios da eficiência, da economicidade e do interesse público.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO**

**CEP: 39.150-000 – SERRO – MINAS GERAIS**

Diante do exposto, justifica-se a inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

**4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

Diante da necessidade de Locação de imóvel para a instalação e funcionamento do ponto de apoio do Instituto Estadual de Florestas (IEF) no distrito de Milho Verde e considerando o fato que o município não dispõe de imóvel para essa funcionalidade conforme demonstrado através da Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Disponíveis, foi realizado levantamento de mercado.

Constatou-se a inexistência de outros imóveis disponíveis, seja em termos de características físicas, localização ou custo para atender as necessidades da Unidade, o que inviabiliza um processo licitatório levando à conclusão da solicitação via inexigibilidade de licitação, obedecendo a especificação abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO / ESPECIFICAÇÃO	UNID. DE AQUISIÇÃO	QUANTIDADE
01	Locação de imóvel para a instalação e funcionamento do ponto de apoio do IEF no distrito de Milho Verde	MÊS	12

**5. REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA CONTRATAÇÃO**

Para a presente contratação, o imóvel deverá apresentar localização e condições físicas compatíveis com o regular funcionamento do ponto de apoio do Instituto Estadual de Florestas (IEF).

Situado no distrito de Milho Verde, no município de Serro/MG, o imóvel deverá apresentar condições adequadas ao desenvolvimento das atividades administrativas e técnicas da unidade, contemplando ambiente para atendimento ao público, guarda de documentos e armazenamento de materiais, equipamentos e, quando necessário, de veículos.

Além disso, a estrutura física deverá assegurar condições de funcionalidade, segurança, conservação e salubridade compatíveis com as necessidades operacionais da unidade e com a continuidade das atividades institucionais.

**6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

a) O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;

b) As comunicações entre a contratante e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade;

c) A contratada deverá indicar um responsável, para representá-lo durante a execução do contrato;

**6.1. LOCAL, PRAZO DE ENTREGA/ EXECUÇÃO:**

a) O imóvel está localizado na Rua do Campo, nº 125, Distrito de Milho Verde, Município de Serro/MG.

a.1) O prazo de vigência do contrato de locação do imóvel será de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado na forma da legislação vigente.

Após a assinatura do contrato, o imóvel deverá ser disponibilizado imediatamente, em perfeitas condições de uso, com cômodos limpos, seguros e compatíveis com a finalidade institucional, de modo a atender ao regular desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas e de atendimento ao público do Instituto Estadual de Florestas (IEF).

**7. DA GESTÃO DO CONTRATO**

A execução e fiscalização do contrato serão realizadas pela Prefeitura Municipal de Serro por intermédio da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, a fim de que sejam cumpridas todas





## PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO

CEP: 39.150-000 – SERRO – MINAS GERAIS

as condições estabelecidas no instrumento de contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, a **CONTRATANTE** emitirá à **CONTRATADA** notificação para a correção da execução do contrato, determinando prazo de **02 dias úteis**, para a correção.

As comunicações entre a **CONTRATANTE** e a **CONTRATADA** serão realizadas por escrito, admitindo nesse caso, o uso de mensagem eletrônica também.

### 8. DA MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

a) O pagamento será efetuado mensal, em até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente, em forma de depósito bancário em favor do proprietário do imóvel

**8.1. Reajuste contratual:** O reajuste anual dos contratos de aluguel terá como base o IGPM (**Índice Geral de Preços – Mercado**) e a alteração do contrato poderá ser realizada por simples apostila, conforme previsto no artigo 136 da Lei 14.133/2021.

### 9. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Para fins de seleção do fornecedor, foi adotado o critério de julgamento através do art. 74, V da lei 14.133/2021. Quando a referida Lei permite a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização levam à sua escolha.

Além disso, conforme demonstrado na documentação previa da SEMADS, inexistente na Administração Municipal imóvel disponível e adequado para o funcionamento do ponto de apoio do Instituto Estadual de Florestas (IEF) no distrito de Milho Verde, tornando, portanto, a locação necessária.

### 10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor da contratação será R\$ 25.200,00 (vinte e cinco mil e duzentos reais).

Esse valor corresponde ao período de 01 (um) ano de locação e foi obtido conforme avaliação da comissão de imóveis desta Prefeitura.

Para justificar o valor contratado foi realizada pesquisa de mercado conforme demonstrado do DFD, para assegurar que o valor está compatível com os valores praticados no mercado imobiliário quando se refere à imóveis em localizações e características similares à essa contratação.

### 11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da execução do objeto do presente contrato correrão pela seguinte dotação orçamentária: 02.13.002.18.541.00022.2117.33704100

E serão suportadas pela(s) Nota(s) de Empenho correspondente(s) emitida(s) pela autoridade competente.

### 12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

As obrigações do locador, deverão incluir:

- Garantir que o locatário tenha posse pacífica e tranquila do imóvel durante o período de locação;
- Entregar o imóvel em condições adequadas de uso e conservação, garantindo que esteja em conformidade com as leis de habitação e demais regulamentos aplicáveis;
- Realizar reparos estruturais e de manutenção no imóvel, a menos que o contrato estipule o contrário ou que os danos sejam causados pelo locatário;
- Garantir que as instalações essenciais do imóvel, como encanamento, sistema elétrico e aquecimento, estejam em perfeito funcionamento.
- Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, inclusive IPTU e taxas.
- Respeitar os direitos e a privacidade do locatário, não interferindo de maneira indevida na posse e no uso pacífico do imóvel.
- Fornecer ao locatário toda a documentação legal necessária, incluindo o contrato de locação, comprovantes de pagamento de impostos e taxas, e outros documentos pertinentes.
- Responder prontamente a solicitações e reclamações legítimas do locatário relacionadas ao imóvel, garantindo soluções adequadas para eventuais problemas.
- Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II, da Lei n.º 14.133, de 2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;





## PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO

CEP: 39.150-000 – SERRO – MINAS GERAIS

- j) Manter durante toda a vigência do contrato a forma e o destino do imóvel, e estar em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação;
- k) Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;
- l) Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- m) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- n) É de inteira responsabilidade todo e quaisquer móveis deixados no imóvel locado.

### 13. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- a) O locatário é obrigado a pagar o aluguel no prazo e nas condições estipuladas no contrato. Sendo que o pagamento deverá ser mensal;
- b) Pagar das despesas ordinárias do imóvel, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo: água, eletricidade, gás, telefone, internet, entre outros, a menos que o contrato estabeleça de outra forma;
- c) Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- d) Será proibido ao contratante/locatário sublocar o imóvel para terceiros sem o consentimento prévio do locador (proprietário);
- e) Comunicar imediatamente ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba bem como as eventuais turbações de terceiros, conforme previsto no artigo 23, inciso IV da Lei 8.245/1991;
- f) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);
- g) 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.
- h) Dar à contratada as condições necessárias à regular execução do contrato;
- i) Designar servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual, nos termos da legislação vigente;
- j) Cumprir integralmente todas as cláusulas, condições e obrigações previstas no contrato e na legislação aplicável.

### 14. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- a) A fiscalização do contrato ficará a cargo da servidora Aline Paulino Moreira, matrícula 7974-01, a qual poderá designar servidor(a) da respectiva área, sob sua supervisão, exercer a função de fiscal contratual;
- b) O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração;
  - b.1.) O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência;
  - b.2.) O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente, ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso;
  - b.3.) O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.
- c) A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelo respectivo substituto;
  - c.1) Caberá ao fiscal técnico do contrato prestar apoio técnico e operacional ao gestor do contrato com informações pertinentes a suas competências;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO**

**CEP: 39.150-000 – SERRO – MINAS GERAIS**

- c.2) Anotar no histórico de gerenciamento do contrato as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados;
- c.3) Emitir notificações para a correção de rotinas ou de qualquer inexatidão ou irregularidade constatada, com a definição de prazo para a correção;
- c.4) Informar ao gestor do contato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso;
- c.5) Comunicar imediatamente ao gestor do contrato quaisquer ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas estabelecidas;
- c.6) Fiscalizar a execução do contrato para que sejam cumpridas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para a administração, com a conferência das notas fiscais e das documentações exigidas para o pagamento e, após o ateste, que certifica recebimento provisório, encaminhar ao gestor de contrato para ratificação;
- c.7) Comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.
- d) Caberá ao fiscal administrativo do contrato, prestar apoio técnico e operacional ao gestor do contrato, com a realização das tarefas relacionadas ao controle dos prazos relacionados ao contrato e à formalização de apostilamentos e de termos aditivos, ao acompanhamento do empenho e do pagamento e ao acompanhamento de garantias e glosas;
- d.1) Verificar a manutenção das condições de habilitação da contratada, com a solicitação dos documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário;
- d.2) Examinar a regularidade no recolhimento das contribuições fiscais, trabalhistas e previdenciárias e, na hipótese de descumprimento, reportar ao órgão para a tomada de providências;
- d.3) Atuar tempestivamente na solução de eventuais problemas relacionados ao descumprimento das obrigações contratuais e reportar ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar sua competência;
- d.4) Auxiliar o gestor do contrato com as informações necessárias, na elaboração do documento comprobatório da avaliação realizada na fiscalização do cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado.

**15. PRAZO PARA VIGÊNCIA**

O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogável, na forma do artigo 106 e 107 da lei nº 14.133/2021.

Serro, 06 de maio de 2026.

**Ana Paula dos Santos Soares**

Responsável pela realização do Termo de Referência

**Rodrigo Orlandi Sales**

Secretário Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO**

**CEP: 39.150-000 – SERRO – MINAS GERAIS**



[www.serro.mg.gov.br](http://www.serro.mg.gov.br)



**MUNICÍPIO DE SERRO**

PRAÇA JOÃO PINHEIRO, Nº 154 - CENTRO - CNPJ: 18.303.271/0001-81

SERRO/MG - CEP 39.150-000

FONE: (38) 3541-1368



CÓDIGO DE ACESSO

75709C12B24E4C089641B9D9D19715A1

**VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS**

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://serro.flowdocs.com.br:2053/public/assinaturas/75709C12B24E4C089641B9D9D19715A1>