



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO JEQUITIBÁ

CNPJ: 18.392.506/0001-59
Av. Catarina Eller, 421 – Centro. Cep.: 36.976-000
Tel. (33) 3343-1268 / (33) 3343-1120
E-mail: prefeitura@altojequitiba.mg.gov.br
Site: www.altojequitiba.mg.gov.br



ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO

1.1 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARTICULAR PARA MANUTENÇÃO DA INSTALAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS PARA A TRANSMISSÃO DO SINAL DE TELEVISÃO DO MUNICÍPIO DE ALTO JEQUITIBÁ/MG PARA ATENDER A SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, conforme condições e especificações contidas neste termo de referência.

2 - DA PADRONIZAÇÃO

2.1 - A contratação se dará em observância ao princípio da padronização, em consonância com o disposto no inciso IV do art. 19 da Lei 14.133/2021.

3 - DA NATUREZA DO OBJETO

3.1 - O objeto desta contratação foi caracterizado como hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

4 - DESCRIÇÃO DO OBJETO E VALOR ESTIMADO

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Vlr. Unit.	Vlr. Total
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARTICULAR PARA MANUTENÇÃO DA INSTALAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS PARA A TRANSMISSÃO DO SINAL DE TELEVISÃO DO MUNICÍPIO DE ALTO JEQUITIBÁ/MG PARA ATENDER A SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO	Mês	12	R\$515,31	R\$6.183,72

5 - PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1 - O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 c/c Lei 14.133/2021, a contar da data de sua assinatura.

6 - DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “B”, DA LEI Nº 14.133, DE 2021)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO JEQUITIBÁ

CNPJ: 18.392.506/0001-59
Av. Catarina Eller, 421 – Centro. Cep.: 36.976-000
Tel. (33) 3343-1268 / (33) 3343-1120
E-mail: prefeitura@altojequitiba.mg.gov.br
Site: www.altojequitiba.mg.gov.br



6.1 - A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do documento de formalização de demanda.

7 - DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E DA ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “C”, E ART. 40, §1º, INCISO I, DA LEI Nº 14.133, DE 2021)

7.1 - A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em Tópico específico do estudo técnico preliminar.

7.1-A solução proposta consiste na locação de imóvel particular destinado à instalação, operação e manutenção dos equipamentos de transmissão do sinal de televisão do Município de Alto Jequitibá/MG, visando atender às demandas da Secretaria Municipal de Administração e assegurar a continuidade do serviço de comunicação pública.

7.2-Considerando o ciclo de vida do objeto, a solução abrange as seguintes etapas:

-Implantação: disponibilização imediata do imóvel em condições adequadas para a instalação dos equipamentos de transmissão, permitindo a rápida operacionalização do serviço, sem necessidade de obras estruturais significativas por parte da Administração;

-Operação: utilização contínua do imóvel para o funcionamento dos equipamentos, garantindo estabilidade, segurança e desempenho adequado do sistema de transmissão durante todo o período contratual;

-Manutenção: acesso facilitado ao local para realização de manutenções preventivas e corretivas nos equipamentos, contribuindo para a redução de falhas, interrupções do sinal e custos operacionais;

-Encerramento contratual: devolução do imóvel ao proprietário ao término do contrato, em conformidade com as condições pactuadas, sem geração de passivos patrimoniais ou custos adicionais à Administração.

7.3-No que se refere à especificação do produto, o imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

-Localização estratégica compatível com a transmissão eficiente do sinal de televisão no município;

-Estrutura física adequada para a instalação segura dos equipamentos de transmissão;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO JEQUITIBÁ

CNPJ: 18.392.506/0001-59
Av. Catarina Eller, 421 – Centro. Cep.: 36.976-000
Tel. (33) 3343-1268 / (33) 3343-1120
E-mail: prefeitura@altojequitiba.mg.gov.br
Site: www.altojequitiba.mg.gov.br



-Condições de acesso que permitam a realização de manutenções periódicas;

-Atendimento às normas de segurança, estabilidade e conservação;

-Disponibilidade contínua durante o período contratual.

A solução de locação demonstra-se tecnicamente adequada, economicamente vantajosa e alinhada aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, uma vez que elimina a necessidade de investimentos elevados em construção ou aquisição de imóvel próprio, garantindo flexibilidade e sustentabilidade ao longo de todo o ciclo de vida do objeto.

8 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1 - Sustentabilidade

8.1.1 - Não se identificam práticas específicas de Sustentabilidade; no entanto, a contratada deve agir de acordo com os requisitos legais e regulamentações vigentes, atentando-se igualmente à legislação ambiental para evitar danos ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e demais envolvidos na execução do projeto. Em relação a tudo que diz respeito ao objeto desta contratação deve-se dar preferência ao uso de materiais reciclados, reutilizáveis e biodegradáveis, que minimizem a necessidade de manutenção.

8.2 - Subcontratação

8.2.1 - NÃO será admitida a subcontratação do objeto contratual.

8.3 - Garantia da contratação

8.3.1 - Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

9 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1 - CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

9.1.1 - A execução do(s) serviço(s) estará autorizada a partir da Ordem de Serviço, a ser emitido pelo Setor de Compras ou pelo setor requisitante da(o) Município de Alto Jequitibá.

9.1.2 - Para a execução do objeto o(a) Locador(a) deverá seguir a seguinte dinâmica:

9.1.2.3 - Entregar o imóvel locado ao locatário sem embaraços, para utilização plena;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO JEQUITIBÁ

CNPJ: 18.392.506/0001-59
Av. Catarina Eller, 421 – Centro. Cep.: 36.976-000
Tel. (33) 3343-1268 / (33) 3343-1120
E-mail: prefeitura@altojequitiba.mg.gov.br
Site: www.altojequitiba.mg.gov.br



9.1.2.4 - Autorizar modificações no imóvel que sejam essenciais para sua utilização, conforme objeto previsto na cláusula primeira;

9.1.2.5 - Arcar com as despesas referentes aos impostos que recaem sobre o imóvel.

9.1.2.6 - O presente Contrato firmado não poderá ser objeto de cessão, transferência ou subcontratação, sob pena de aplicação de sanção, inclusive rescisão.

9.1.2.7 - A tolerância do Contratante em qualquer atraso ou inadimplemento por parte do(a) Contratado(a) não importará, de forma alguma, em alteração contratual ou novação, podendo o Contratante exercer seus direitos a qualquer tempo.

9.1.2.8 - A posse do imóvel será concedida ao Município de Alto Jequitibá imediatamente após a assinatura do contrato de locação.

9.1.2.9 - Será realizada vistoria técnica inicial, com lavratura de termo de vistoria, atestando as condições do imóvel no momento da entrega.

9.1.2.10 - Se forem necessárias adaptações mínimas para funcionamento da instalação de equipamentos, estas serão executadas pela Prefeitura, com o conhecimento prévio do locador.

9.1.2.11 - A posse do imóvel será concedida ao Município de Alto Jequitibá imediatamente após a assinatura do contrato de locação.

9.1.2.12 - Será realizada vistoria técnica inicial, com lavratura de termo de vistoria, atestando as condições do imóvel no momento da entrega.

9.1.2.13 - Responsabilidades Durante a Vigência do Contrato

RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO (LOCATÁRIO):

a) Zelar pela boa conservação do imóvel;

b) Realizar a limpeza regular e pequenas manutenções preventivas ;

c) Comunicar ao locador qualquer dano estrutural ou necessidade de reparo que exceda sua responsabilidade contratual;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO JEQUITIBÁ

CNPJ: 18.392.506/0001-59
Av. Catarina Eller, 421 – Centro. Cep.: 36.976-000
Tel. (33) 3343-1268 / (33) 3343-1120
E-mail: prefeitura@altojequitiba.mg.gov.br
Site: www.altojequitiba.mg.gov.br



d) Utilizar o imóvel exclusivamente para funcionamento da instalação e manutenção dos equipamentos;

RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

a) Manter a estrutura do imóvel em condições seguras de uso;

b) Realizar, quando necessário, manutenções corretivas estruturais, conforme previsão contratual;

c) Assegurar que o imóvel esteja livre de pendências judiciais e fiscais que impeçam sua locação.

9.1.2.14 - Ao término do contrato, será realizada vistoria final e lavrado termo de devolução do imóvel, com conferência do estado de conservação, salvo as deteriorações naturais decorrentes do uso regular.

9.1.2.15 - O Município poderá rescindir o contrato antecipadamente, mediante notificação com antecedência mínima de 30 dias, nos termos pactuados contratualmente.

9.1.2.16 - Caso haja interesse de prorrogação da locação, a renovação deverá ser formalizada por meio de aditivo contratual com a devida justificativa técnica e administrativa.

10 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

10.2 - As comunicações entre o Município de Alto Jequitibá e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

10.3 - A responsabilidade pela gestão e fiscalização do contrato caberá ao(à) servidor(a) ou comissão designados por ato administrativo próprio do Contratante.

10.4 - A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas pelo Contratante, que realizará a fiscalização, o controle e a avaliação dos serviços, bem como aplicará as penalidades, após o devido processo legal, caso haja descumprimento das obrigações



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO JEQUITIBÁ

CNPJ: 18.392.506/0001-59
Av. Catarina Eller, 421 – Centro. Cep.: 36.976-000
Tel. (33) 3343-1268 / (33) 3343-1120
E-mail: prefeitura@altojequitiba.mg.gov.br
Site: www.altojequitiba.mg.gov.br



contratadas.

11 - DO RECEBIMENTO

11.1 - O objeto será recebido provisoriamente, no prazo de 3 (três) dias, pelos fiscal(is), quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133).

11.2 - O objeto será recebido definitivamente no prazo de 3 (três) dias, contados do recebimento provisório, pelo gestor do contrato, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação

11.3 - Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

11.4 - O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

12 - DO PAGAMENTO

12.1 - O pagamento de cada fatura deverá ser realizado em um prazo não superior a 30 (trinta) dias contados a partir do atesto da Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, após comprovado o adimplemento do Contratado em todas as suas obrigações, já deduzidas as glosas e notas de débitos e mediante verificação da manutenção da regularidade fiscal exigida para contratação, observadas as disposições deste Termo de Referência.

12.2 - Nenhum pagamento será efetuado sem a apresentação dos documentos exigidos, bem como enquanto não forem sanadas irregularidades eventualmente constatadas na nota fiscal ou na fase de recebimento provisório/definitivo ou no cumprimento de obrigações contratuais.

12.3 - No caso de atraso no pagamento, desde que a empresa não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de atualização financeira devida pela CONTRATANTE entre a data acima referida e a correspondente ao efetivo adimplemento será de 6% a.a. (seis por cento ao ano), mediante a aplicação da seguinte fórmula:

- $EM = I \times N \times V$, onde:
- EM = encargos moratórios
- N = número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento
- V = valor a ser pago
- I = índice de atualização financeira = 0,0001643

12.4 - À CONTRATANTE fica reservado o direito de não efetuar o pagamento se os serviços não estiverem em perfeitas condições de acordo com as exigências contidas neste termo de Referência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO JEQUITIBÁ

CNPJ: 18.392.506/0001-59
Av. Catarina Eller, 421 – Centro. Cep.: 36.976-000
Tel. (33) 3343-1268 / (33) 3343-1120
E-mail: prefeitura@altojequitiba.mg.gov.br
Site: www.altojequitiba.mg.gov.br



13 - REAJUSTE

13.1 - Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

13.2 - Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo locatário, do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC acumulado dos últimos doze meses, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

13.3 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

13.4 - No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o locatário pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

13.5 - O reajuste será realizado por apostilamento.

14- FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

14.1 - Forma de seleção

14.1.1 - A contratação será por inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

14.2 - Avaliação prévia do imóvel

14.2.1 - O laudo de avaliação prévia do imóvel considerando o seu estado de conservação, para obter o valor estimado da contratação e demais requisitos, encontra-se no anexo I do ETP.

14.3 - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos

14.3.1 - Conforme exigência legal consta nos autos declaração atestando a inexistência de imóvel próprio do Município de Alto Jequitibá disponível e adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante, conforme artigo 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/21.

14.4 - Justificativas da singularidade do imóvel

A escolha do imóvel baseia-se nas suas condições de localização que próximo a zona urbana de Alto Jequitibá/MG, com topografia inclinada, acesso fácil para instalação e manutenção dos equipamentos. Também suas condições de aproveitamento da área para o fim proposto, adequados para o bom funcionamento da instalação dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO JEQUITIBÁ

CNPJ: 18.392.506/0001-59
Av. Catarina Eller, 421 – Centro. Cep.: 36.976-000
Tel. (33) 3343-1268 / (33) 3343-1120
E-mail: prefeitura@altojequitiba.mg.gov.br
Site: www.altojequitiba.mg.gov.br



equipamentos para transmissão do sinal de televisão, com a possibilidade de atendimento imediato do pleito, tendo o mesmo comprovado, inclusive sua habilitação jurídica e regularidade fiscal.

14.5 - Exigências de habilitação

14.5.1 - Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do interessado, será verificado o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

14.5.1.1 - Consultar no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), emitir as certidões negativas de inidoneidade e de impedimento.

Nota explicativa: Caso não esteja disponível no PNCP a consulta prevista no item 6.2.1, poderá ser realizada a consulta consolidada de Pessoa Jurídica do TCU, a qual abrange também o cadastro do CNJ, do CEIS, do próprio TCU e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP do Portal da Transparência (<https://certidoesapf.apps.tcu.gov.br/>).

14.5.1.2. Constatada a existência de sanção, o interessado não poderá ser contratado.

14.5.2 - Para fins de habilitação, deverá o futuro Locador comprovar os seguintes requisitos:

Trata-se de imóvel próximo a zona urbana de Alto Jequitibá/MG. Ressalte-se que o imóvel encontra-se sob os trâmites da Justiça, através de Processo de Inventário nº 227/97, Comarca de Manhumirim/MG, Espólio de Milton Silveira Eller, sendo apresentado Termo de Compromisso de Inventariante, razão pela qual o proprietário não possui documentação definitiva do imóvel em seu nome.

Em razão disso, há dificuldade em comprovar, por meio de documentação formal, a propriedade exclusiva do imóvel. Contudo, foi apresentada cópia da certidão de matrícula e da escritura pública e Termo de Compromisso de Inventariante.

Ressalta-se que o imóvel possui Escritura pública de compra e venda, conforme documento em anexo.

Destaca-se, ainda, que é fato público e notório, tanto na localidade quanto em todo o Município, que o referido imóvel foi é de propriedade do Locador, o qual exerce sua posse de forma mansa, pacífica e contínua, sem qualquer contestação."



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO JEQUITIBÁ

CNPJ: 18.392.506/0001-59
Av. Catarina Eller, 421 – Centro. Cep.: 36.976-000
Tel. (33) 3343-1268 / (33) 3343-1120
E-mail: prefeitura@altojequitiba.mg.gov.br
Site: www.altojequitiba.mg.gov.br



Nestes termos foram apresentados pelo Locador os seguintes documentos:

- I - Escritura da Propriedade
- II - cópia da cédula de identidade;
- III - cópia do CPF;
- IV- comprovante de residência;
- V-Termo de Compromisso de Inventariante
- VI- Certidão de Casamento

14.5.3 – Declarações previstas na lei 14.133/2021

14.5.3.1 - Que está ciente e concorda com as condições contidas no termo de referência e seus anexos, bem como de que a proposta apresentada compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo e que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos;

14.5.3.2 - Que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

14.5.3.3 - Que não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

15 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

15.1 - O valor estimado da contratação encontra-se detalhado no item 4 deste Termo de referência .

16 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do(a) Município de Alto Jequitibá.

16.1.1 - A contratação será atendida pela seguinte dotação:

02.07.01 13.392.0007.2023 3.3.90.36.00 ficha 470 fonte 1.500

16.2 - A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes, será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO JEQUITIBÁ

CNPJ: 18.392.506/0001-59
Av. Catarina Eller, 421 – Centro. Cep.: 36.976-000
Tel. (33) 3343-1268 / (33) 3343-1120
E-mail: prefeitura@altojequitiba.mg.gov.br
Site: www.altojequitiba.mg.gov.br



apostilamento.

Prefeitura Municipal de Alto Jequitibá, 05/01/2026.

Sandra Helena Sathler
Secretário(a) Municipal de Administração

DESPACHO

Aprovo o Termo de referência, considerando a necessidade da contratação, em face das justificativas apresentadas pelo setor requisitante.

Daniel Guimarães Sathler
Prefeito