

TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Secretaria(s) Solicitante(s): SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E INOVAÇÃO / CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

1 – DO OBJETO E SUAS ESPECIFICAÇÕES

ITEM	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UN.	QNT
01	015.00060	Locação de imóvel destinado a sediar a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação e a Controladoria Geral do Município.	SV	01

1.1. Especificação do objeto: Locação do imóvel, com área aproximadamente construída de 3.100,00 m², edificado em um terreno de 600,00m².

O imóvel deve estar em bom estado de conservação, sem adequações executadas. No entanto, deverá apresentar uma distribuição funcional de seus cômodos e salas, dispondo de espaço e localização favoráveis. Além disso, possuir as seguintes características: segurança, acessibilidade para atendimento ao público, iluminação adequada, salubridade, instalações sanitárias apropriadas e amplo espaço para a realização das atividades laborais dos órgãos competentes. O imóvel deverá contar ainda com vagas de garagem distribuída para atender a demanda de servidores. Sua entrada deve dispor de calçada rebaixada e elevador de acesso às áreas comuns, garantindo acessibilidade para pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida. As adequações que se fizerem necessárias serão executadas mediante comum acordo entre o Município e o Locador.

2 – DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação, fundamenta-se em sua adequação às necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação, bem como da Controladoria-Geral do Município, proporcionando um espaço adequado para o desempenho de suas atividades. Além disso, a mudança contribui para a otimização da

estrutura organizacional tanto da Secretaria quanto da Controladoria, aumentando seu espaço laboral e garantindo maior eficiência na execução de suas funções. De acordo com as justificativas apresentadas abaixo:

2.1.1- Melhoria do Espaço Físico: O imóvel deverá apresentar uma estrutura que atende às demandas operacionais da secretaria, oferecendo melhor aproveitamento dos espaços e garantindo um ambiente de trabalho mais confortável e produtivo para servidores e colaboradores.

2.1.2- Ambiente de Trabalho Adequado: A infraestrutura do local possibilita a modernização dos serviços, favorecendo a eficiência das atividades desenvolvidas e proporcionando um ambiente mais adequado para o atendimento ao público e demais stakeholders (empresários, administradores, representantes legais, sócios-proprietários), que estão diretamente presentes no cotidiano da SEDEC.

2.1.3- Integração das Unidades da Secretaria: A escolha deste imóvel possibilita a centralização e integração das unidades da secretaria, que se encontram atualmente separadas fisicamente, que são elas: O SINE, a Sala Mineira do Empreendedor e o Parque tecnológico/Centro de Inovações. O SINE dispõe de recursos já recebidos do Ministério do Trabalho, destinados a melhorias, manutenção e à implementação da Casa do Trabalhador. Diante disso, torna-se necessária a ampliação do espaço físico, possibilitando a integração efetiva entre o SINE e a Casa do Trabalhador. Essa adequação contribuirá para uma gestão mais eficiente, fortalecendo a estrutura administrativa da Secretaria.

Portanto, promovendo assim maior sinergia entre as equipes, facilitando a comunicação interna e aumentando a eficiência administrativa.

2.1.4- Localização Estratégica: O imóvel deverá estar localizado em uma região acessível, facilitando o deslocamento de servidores, parceiros e cidadãos que necessitam dos serviços da Secretaria, além de estar próximo a pontos de transporte público, o que beneficia diretamente o público atendido pelo Sistema Nacional de Emprego (SINE).

Dessa forma, a escolha do imóvel busca não apenas suprir as necessidades imediatas da Secretaria, mas também proporcionar melhores condições para o

desenvolvimento de suas atividades, garantindo um espaço mais organizado, eficiente e funcional para o serviço público.

2.1.5- Proximidade de outros serviços públicos: A localização do imóvel proporciona um contato direto com outros órgãos da administração pública, facilitando ainda mais a comunicação subsequente para a eventual vinculação entre as secretarias. E o imóvel habitará também a sede da Controladoria Geral do Município trazendo conforto e organização administrativa para seus servidores e colaboradores.

2.1.6- Projeto Viva o Centro: Considerando a relevância do Projeto Viva o Centro Uberaba – Cidade Presente, a mudança do prédio administrativo da SEDEC para a área central da cidade reforça o compromisso da gestão municipal com a valorização do Centro Histórico, a reocupação física do centro municipal e o fortalecimento da economia local. A presença da Secretaria nessa região contribuirá diretamente para o acompanhamento e fortalecimento das ações voltadas à requalificação do espaço urbano, garantindo maior integração entre os setores responsáveis pelo desenvolvimento econômico, urbanístico e turístico. Além disso, a mudança favorece a dinamização da região central, estimulando o fluxo de pessoas, fomentando o comércio e serviços locais e reforçando o Centro como polo de atividades administrativas e econômicas.

Outro ponto relevante é a contribuição para o sentimento de pertencimento da população ao proporcionar uma ocupação estratégica de prédios administrativos em uma área que está sendo revitalizada. A localização central também facilita o acesso da comunidade aos serviços oferecidos pela Secretaria, promovendo maior eficiência no atendimento e no acompanhamento das demandas urbanísticas e de desenvolvimento econômico da cidade. Alinhando-se assim aos princípios do Projeto Viva o Centro, fortalecendo a presença do poder público na região e impulsionando o processo de transformação urbana e valorização patrimonial que Uberaba busca consolidar

2.1.7 - Do Turismo: O reconhecimento de Uberaba como Geoparque pela UNESCO, em março de 2023, destaca o município como patrimônio geológico de relevância internacional, com gestão voltada à geoconservação, educação e desenvolvimento sustentável. Com 4.540,51 km², seu território abriga um valioso acervo fossilífero e geológico.

O Geoparque Uberaba – Terra de Gigantes impulsiona o turismo sustentável, valorizando o patrimônio cultural, histórico e natural. Além disso, incentiva a inovação e a competitividade empresarial, estimulando o empreendedorismo, a geração de empregos e o crescimento econômico.

A mudança da Secretaria para a área central da cidade trará diversos benefícios ao turismo municipal, tais como

Localização estratégica: Proximidade com o Geossítio Santa Rita, Centro de Atendimento ao Turista, Igreja Santa Rita e Museu de Arte Sacra, facilitando o acesso e a visibilidade para visitantes.

Fortalecimento do turismo: A presença da Secretaria no centro pode impulsionar o setor, aproximando-se dos principais pontos turísticos.

Maior visibilidade: A nova localização tornará a Diretoria de Turismo mais acessível e reconhecida por turistas e moradores.

Integração com a comunidade: A mudança facilitará parcerias e projetos conjuntos, fortalecendo o turismo local.

Benefícios econômicos: O aumento do fluxo turístico pode atrair investimentos e movimentar a economia da região.

Por fim, a instalação no centro da cidade posiciona a Diretoria de Turismo em local próximo ao Centro de Atendimento ao Turista e do Geossítio Santa Rita, além de estar em proximidade com o Mercado Municipal e a Igreja Santa Rita, reforçando sua atuação no fortalecimento do turismo e do desenvolvimento econômico local.

2.1.8 - Diante do exposto, justifica-se a dispensa para formalização de Contrato de Locação, com embasamento legal no art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021, que se enquadra na hipótese de inexigibilidade de licitação, uma vez que se verifica a inviabilidade de competição.

3 – DA PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIOS

3.1 - Não será permitida a participação de empresas reunidas em consórcio, devido à baixa complexidade do objeto a ser adquirido, considerando que as empresas que atuam no mercado têm condições de fornecer os bens de forma independente.

4 – DOS CRITÉRIOS DA ACEITABILIDADE DA PROPOSTA

4.1– O preço deverá ser fixo, em reais, equivalente ao de mercado.

4.2 – O valor da locação do imóvel está estabelecido no detalhamento do arbitramento do imóvel elaborado pela Secretaria de Planejamento – SEPLAN, anexo aos Autos.

5 – DA EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Prazo da Prestação de Serviços:

5.1.1. Início das atividades: Imediatamente **01** (um) dia útil após a assinatura do contrato;

5.1.2. Periodicidade: A presente locação será diária, pelo prazo de **12** (doze) meses, podendo ser prorrogada se houver interesse da Administração e expressa concordância do contratado.

5.2. Do Local da prestação dos serviços:

5.2.1. Os serviços serão prestados no seguinte endereço: **Local a ser definido após o procedimento licitatório.**

5.3. Condições de recebimento:

5.3.1. A servidora, **Maria Luisa Carvalho Dantas**, Chefe de Departamento de DPGPC, ficará responsável pelo recebimento das chaves do imóvel do presente Termo de Referência.

5.3.2. A emissão do Recibo pela Secretaria Requisitante para viabilizar o pagamento do aluguel será realizada no primeiro dia útil do mês subsequente ao mês locado.

5.3.3. A Contratada fica obrigada a entregar o imóvel em condições perfeitas de uso e livre de quaisquer ônus, arcando com o pagamento das dívidas anteriores a locação do

imóvel CONTRATANTE, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

5.3.4. No prazo de até 05 (cinco) dias corridos a partir do recebimento provisório dos serviços, o Gestor do Contrato deverá providenciar o recebimento definitivo, ato que concretiza o ateste da execução dos serviços, obedecendo as seguintes diretrizes:

5.3.4.1. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à CONTRATADA, por escrito, as respectivas correções;

5.3.4.2. Emitir documento para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, que comprove a adequação do objeto aos termos contratuais, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

5.3.4.3. Comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura ou outro documento compatível, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.

5.3.5. O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da Contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato, ou, em qualquer época, das garantias concedidas e das responsabilidades assumidas em contrato e por força das disposições legais em vigor.

5.3.6. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser corrigidos/refeitos/substituídos no prazo fixado pelo fiscal do contrato, às custas da CONTRATADA, sem prejuízo da aplicação de penalidades.

5.4. Cronograma físico-financeiro:

5.4.1. Não se aplica.

5.5. Eventual amortização de investimento do Município: Caso o Município de Uberaba faça melhorias, o mesmo poderá amortizar o gasto com o valor do aluguel com a concordância da LOCADORA, pactuada nos termos do Contrato.

6 – DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento será efetuado **até 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.**

6.1.1. O pagamento será efetivado através da liquidação do Recibo emitido pela Secretaria Requisitante.

6.1.2. Caso a empresa seja domiciliada no Município de Uberaba/MG, deverá apresentar a CNDM - Certidão Negativa de Débitos Municipais.

6.2. Na eventualidade de aplicação de multas, estas deverão ser automaticamente descontadas do pagamento a que fizer jus ao licitante vencedor.

6.3. Caso não ocorra o pagamento na data prevista no subitem 6.1 por culpa do MUNICÍPIO, o valor será corrigido pelo INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor/IBGE.

6.4. Como condições para a continuidade do contrato, a contratada deverá manter as mesmas condições de habilitação, inclusive será confirmada a situação de regularidade para com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e a Fazenda Federal (Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União).

6.5. Caso a contratada tenha o recolhimento dos encargos relativos ao FGTS centralizado, o documento comprobatório de autorização para a centralização dos recolhimentos deverá ser apresentado à Administração Pública.

6.6. Não será concedida antecipação de pagamento de créditos.

7 – DO CONTRATO

7.1. A contratada será convocada para assinar o competente Termo de Contrato na Secretaria requisitante, dentro do prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados da data de convocação.

7.2. O instrumento contratual será encaminhado ao adjudicatário somente se houver motivo relevante, devidamente justificado e às suas expensas.

7.3. O não atendimento à convocação para a assinatura do Termo de Contrato no prazo fixado implicará a decadência do direito à contratação, sujeitando ainda o adjudicatário às sanções legais, conforme previsto no artigo 90, da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.4. O prazo para a assinatura do Termo de Contrato poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, quando solicitado por escrito e desde que ocorra motivo justificado e aceito pela Administração Pública.

7.5. O contrato tem vigência por 12 (doze) meses prorrogáveis, contados a partir de sua assinatura.

7.6. Durante o prazo de vigência, os preços contratados poderão ser reajustados monetariamente com base no INPC, observado o interregno mínimo de 12 meses, contados da apresentação da proposta, conforme disposto nos artigos 25 e 92, da Lei n. 14.133/2021, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

7.7. Os efeitos financeiros retroagem à data do pedido apresentado pela contratada, podendo neste caso ser realizada por apostilamento, o qual deverá ser comprovado nos autos.

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

7.9. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o CONTRANTE pagará à CONTRATADA a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

7.10. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

8 –PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DA RELAÇÃO JURÍDICA

8.1. Atendendo às exigências contidas art. 117 da LF 14.133/2021, será designado pela autoridade competente, agente para acompanhar a compra, como representante da Administração.

8.1.1 -Gestores e Fiscais:

Gestor 1: **Maria Luisa Carvalho Dantas. Matrícula nº 34331**

Gestor 2: **Antônia Teixeira. Matrícula nº 8819-6**

Fiscal 1: **Luiz Gustavo Raposo Silva. Matrícula nº 57844-4**

Fiscal 2: **Ana Cristina de Paula e Silva Castro. Matrícula nº 57622-0**

8.1.1.1 – O presente Termo de Referência acompanha Declaração de Nomeação de Gestor e Fiscal do Contrato, sendo que o ordenador da despesa deverá manter atualizado o nome do responsável pela fiscalização da execução da entrega, do gestor e do fiscal do contrato

8.1.1.1.1 - A atualização será realizada dentro dos autos do procedimento licitatório, em caso de afastamento, férias, impedimento ou exoneração dos agentes públicos designados.

8.1.1.1.2 - A atualização, caso seja necessária, será realizada por meio de ato normativo próprio (art. 18, caput do Decreto Municipal 3.815/2023). O responsável pela indicação estará sujeito à disciplina do §2º do mesmo artigo.

8.2. Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contrato, o agente fiscalizador dará ciência à CONTRATADA, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas.

8.3. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA por quaisquer irregularidades, inexecuções ou desconformidades havidas na execução do objeto, aí incluídas imperfeições de natureza técnica ou aquelas provenientes de vício redibitório, como tal definido pela lei civil.

8.4. O CONTRATANTE reserva-se o direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso o mesmo afaste-se das especificações do Edital, seus anexos e da proposta da CONTRATADA.

8.5. Constatada a ocorrência de descumprimento total ou parcial do contrato, que possibilite a aplicação das sanções previstas neste instrumento, deverão ser observadas as disposições do edital e da legislação aplicável.

8.6. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do Fiscal do Contrato serão encaminhadas ao Gestor para adoção das medidas pertinentes.

8.6.1. Caberá ao gestor os controles administrativos/financeiros necessários ao pleno cumprimento do contrato.

9 – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 - A despesa referente a essa locação será empenhada nas seguinte dotações orçamentárias, ou suas correspondentes ao exercício:

Secretária de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação:

- **02.13.90.23.691.0304.6006.3.3.90.39.00 Ficha 375 Fontes 1.500**
- **02.13.90.23.691.0304.6006.3.3.90.39.00 Ficha 375 Fontes 1.714**

Controladoria Geral do Município:

- **02.09.10.04.122.0402.8001.3.3.90.39.00 Ficha 249 Fontes 1.500**

Estas dotações são provenientes de recurso próprio (1.500) e recurso vinculado (1.714) – Lei Ordinária nº 13.049/2019, art. 3º.

10 – DAS GARANTIAS

10.1. Garantia financeira da execução:

10.1.1. Não será exigida garantia financeira da execução para este objeto.

10.2. Garantia do produto/serviço: fabricante, garantia legal ou garantia convencional

10.2.1. Não se aplica.

11 – DA SUBCONTRATAÇÃO

11.1. Não será permitida a subcontratação para o serviço objeto deste Termo de Referência.

12 – OBRIGAÇÕES DAS PARTES

12.1. Da Contratada:

12.1.1. Custear as despesas referente ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos e Urbanos – TCRSU.

12.1.2. Atender prontamente as orientações e exigências inerentes à execução do objeto contratado.

12.1.3. Reparar, remover, refazer ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, os itens em que se verificarem defeitos ou incorreções resultantes da execução do objeto, no prazo máximo de 03 (três) dias úteis.

12.1.4. Assegurar ao CONTRATANTE o direito de sustar, recusar, mandar desfazer ou refazer qualquer serviço/produto que não esteja de acordo com as normas e especificações técnicas recomendadas neste documento.

12.1.5. Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do objeto deste Termo de Referência.

12.1.6. Não transferir para o CONTRATANTE a responsabilidade pelo pagamento dos encargos estabelecidos no item anterior, quando houver inadimplência da CONTRATADA, nem onerar o objeto deste Termo de Referência.

12.1.7. Manter, durante toda a execução do objeto, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

12.1.8. Manter preposto, aceito pela Administração, para representá-lo na execução do objeto contratado.

12.1.9. Responsabilizar-se por danos causados diretamente ao MUNICÍPIO ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução da entrega ou por seu empregado ou preposto, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade à fiscalização.

12.1.10. Manter à frente pessoa qualificada para representá-la junto à fiscalização.

12.1.11. Cientificar o MUNICÍPIO do andamento da entrega, quando for o caso.

12.2. Da Contratante:

12.2.1. Acompanhar e fiscalizar a entrega por meio de preposto designado pelo titular da **Secretaria Requisitante**, atestar nas notas fiscais/faturas o efetivo cumprimento do objeto deste Termo de Referência.

12.2.2. Notificar a CONTRATADA no caso de irregularidades encontradas na entrega do imóvel.

12.2.3. Solicitar o reparo, a correção, a remoção ou a substituição dos materiais/serviços em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções.

12.2.4. Conceder prazo de 03 (três) dias úteis, após a notificação, para a CONTRATADA regularizar as falhas observadas.

12.2.5. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela CONTRATADA.

12.2.6. Paralisar ou suspender, a qualquer tempo, a locação do imóvel, de forma parcial ou total, mediante pagamento único e exclusivo do que foi executado.

12.2.7. Aplicar à CONTRATADA as sanções regulamentares.

12.2.9. Exigir o cumprimento dos recolhimentos tributários, trabalhistas e previdenciários através dos documentos pertinentes.

12.2.10. Permitir o acesso do pessoal do contratado ao local de execução da entrega.

12.2.11. Efetuar o pagamento na forma e prazo previsto neste Termo de Referência.

12.2.12. Comunicar o licitante contratado qualquer modificação que ocorrer, como a quantidade a ser entregue ou eventual mudança de endereço (de entrega e/ou de instalação do objeto).

13 – DA ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS

17.1. O custo da contratação foi devidamente apurado pela equipe da Secretaria de Planejamento - SEPLAN, por meio do arbitramento do imóvel, que oportunamente está anexado no processo.

Uberaba/MG, 16 de abril de 2025.

Termo de Referência elaborado por:

Documento assinado digitalmente
 **VICTOR ALEXANDRE DA SILVA**
Data: 22/04/2025 09:04:26-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Victor Alexandre da Silva – Matrícula 58513
Chefe de Seção de Desenvolvimento da Indústria

Aprovado pelos Ordenadores de Despesa:

JUNIA CECILIA CAMARGO DE OLIVEIRA:05085846630
Assinado de forma digital por JUNIA CECILIA CAMARGO DE OLIVEIRA:05085846630
Dados: 2025.04.22 10:30:40 -03'00'

Junia Cecília Camargo de Oliveira
Controladora Geral

CELSONE DE ALMEIDA AFONSO NETO:07202978695
Assinado de forma digital por CELSONE DE ALMEIDA AFONSO NETO:07202978695
Dados: 2025.04.22 08:25:38 -03'00'

Celso de Almeida Afonso Neto
Secretário de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação

ANEXO I

DECLARAÇÃO DE FISCALIZAÇÃO

DECLARO, que estou ciente quanto a minha indicação como gestor e fiscal da presente demanda, assim como estou ciente das atribuições inerentes a essa designação, e que realizarei a fiscalização/gestão de acordo com o Termo de Referência, Lei, o Edital, seus anexos e outras normas aplicáveis, sob pena de procedimentos disciplinares aplicáveis.

Uberaba, 16 de Abril de 2025

Gestor 1:



Documento assinado digitalmente

MARIA LUISA CARVALHO DANTAS

Data: 22/04/2025 08:40:22-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Maria Luisa Carvalho Dantas
Matricula nº 34331

Gestor 2:



Documento assinado digitalmente

ANTONIA TEIXEIRA

Data: 22/04/2025 11:46:26-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Antônia Teixeira
Matricula nº 8819-6

Fiscal 1:

LUIZ GUSTAVO
RAPOSO SILVA

Assinado de forma digital por LUIZ

GUSTAVO RAPOSO SILVA

Dados: 2025.04.22 09:15:52 -03'00'

Luiz Gustavo Raposo
Matricula nº 57844-4

Fiscal 2:



Documento assinado digitalmente

ANA CRISTINA DE PAULA E SILVA CASTRO

Data: 22/04/2025 11:23:59-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Ana Cristina de Paula e Silva Castro -
Matricula nº 57622-0