



## TERMO DE REFERÊNCIA – INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Lei 14.133/2021

### 1. INDICAÇÃO DO OBJETO

1.1 Procedimento de inexigibilidade de licitação para locação institucional de imóvel urbano, localizado na Rua Francisco dos Reis Goulart, nº 830, Centro, CEP 38.320-000, Santa Vitória - MG, para instalação do Centro de Atendimento a Crianças e Adolescentes com Transtorno do Espectro Autista – TEA.

### 2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1 Justifica-se presente contratação em razão da implantação de um Centro de Atendimento a Crianças e Adolescentes com Transtorno do Espectro Autista – TEA, conforme exigências regulamentadas pelos Serviços, em razão da inexistência, no momento, de imóvel público com estrutura física compatível com as exigências técnicas e funcionais para realização do serviço, bem como para evitar a interrupção dos atendimentos anteriormente realizados por instituição parceira que encerrará suas atividades.

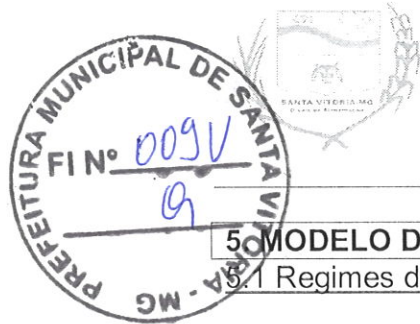
2.2 Portanto, a contratação é justificada não apenas pela necessidade imediata de espaço, mas também pelo compromisso da gestão pública com a oferta de serviços de saúde eficientes, acessíveis e de qualidade para todos os munícipes. Sendo necessário ser um ambiente acolhedor e com estrutura física adequada para atender às necessidades dos usuários.

### 3. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO CONTRATADO

3.1 A escolha do contratado se deve ao fato de ser, o contratado, o proprietário do único imóvel encontrado em condições de atender à necessidade da Secretaria Municipal de Saúde, devido à localização e às instalações, conforme detalhado no ETP.

### 4. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

4.1 Os deveres e responsabilidades das partes contam da minuta do contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA VITÓRIA- MG

AV Reinaldo Franco de Moraes, 1455 – Centro

## 5. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

### 5.1 Regimes de execução:

I - prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;

II - prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com *facilities*; e

III - prestação de serviços incluindo a realização de obras, serviços de engenharia e o fornecimento de bens, quando adotado o BTS.

### 5.2 Modelos de Locação

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - locação com *facilities*: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - locação *builttosuit* – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas e limites estabelecidos em lei.

5.3 Nesta contratação será observado o regime de execução prestação de serviços sem investimentos com modelo de locação tradicional.

## 6. VIGÊNCIA DO CONTRATO E PRORROGAÇÃO

6.1 O contrato observará o seguinte prazo:

6.1.1 01 (um) ano, contados da data de recebimento do imóvel e assinatura do contrato.

6.1.2 Poderá haver prorrogação do prazo sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

6.1.3 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.



6.1.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

6.1.5 Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação da compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

6.1.6 Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com **antecedência mínima de 90 (noventa) dias**, na forma do item 13.

#### 7. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

7.1 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, **desde que registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.**

#### CLÁUSULA OITAVA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

8.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

8.2 É vedada toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022.

#### CLÁUSULA NOVA – DO REAJUSTE

9.1 Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (*Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M*) ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela *Fundação Getúlio Vargas-FGV*, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, **contado da data da proposta**, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

#### 10. DA FISCALIZAÇÃO

10.1 A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

10.1.1. O fiscal anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA VITÓRIA- MG  
AV Reinaldo Franco de Moraes, 1455 – Centro

faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

**10.1.2.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

**10.1.3.** A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-la na execução do contrato.

## 11. DESIGNAÇÃO DE FISCAL

11.1 A **FISCALIZAÇÃO TÉCNICA e ADMINISTRATIVA** da presente contratação caberá a servidora **Priscila Aguiar Silva**.

11.2 A **GESTÃO DO CONTRATO** caberá à Secretaria municipal de saúde, atualmente a Sra. Sandra Aparecida Barbosa Fernandes.

11.3 A fiscalização do contrato não exclui nem reduz a responsabilidade da fornecedora, inclusive perante terceiros, por irregularidades.

## 12. DAS ALTERAÇÕES

12.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 e seguintes da Lei 14.133/2021.

## 13. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

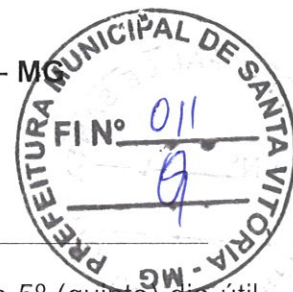
13.1 As hipóteses de extinção contratual constam da minuta do contrato.

## 14. CONDIÇÕES DE RECECIMENTO DO OBJETO E PAGAMENTO

14.1 O imóvel será recebido provisoriamente pelo (a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para análise detalhada das instalações.

14.2 Verificadas as instalações, estando o imóvel em conformidade com o pactuado, haverá o recebimento definitivo, no prazo de até 30 dias.

## 14.3 PAGAMENTO



**14.3.1** O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante a apresentação de recibo locatício.

**14.3.2** O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

**14.3.3** Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade fiscal da locadora.

**14.3.4.** O pagamento será efetuado por meio de depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicados pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

**14.3.5.** A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

## **15. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR**

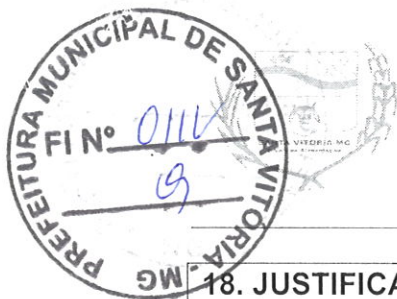
15.1 A Secretaria da pasta declarou tratar-se de único imóvel capaz de atender às necessidades da Administração, conforme justificativa no ETP, que também justificou a opção pela locação e não pela aquisição. Diante disso optou-se pela realização do procedimento de INEXIGILIDADE, tendo sido preenchidos os requisitos da lei, conforme art. 74 V e seguintes da lei 14.133/2021.

## **16. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO**

16.2.1 Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os requisitos de Habilitação jurídica; fiscal, social e trabalhista.

## **17. EXIGÊNCIAS DE SUSTENTABILIDADE E ACESSIBILIDADE**

17.1 Exige-se nas locações imóveis que atendam aos requisitos de sustentabilidade e acessibilidade, de forma a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida. A NBR 9050 (ABNT, 2020) traz critérios e parâmetros para a instalação de equipamentos e adaptação de espaços, de forma que se tornem acessíveis para todas as pessoas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA VITÓRIA- MG

AV Reinaldo Franco de Moraes, 1455 – Centro

## 18. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

18.1 O preço estimado para esta contratação foi submetido à profissionais devidamente habilitados, os quais apresentaram memorial escrito (anexo), fotos e avaliação, **concluindo tratar-se de preço de mercado**, observando-se as características, a estrutura, a destinação e a localização do imóvel.

## 19 DO PREÇO DO ALUGUEL

19.1 O preço mensal a ser despendido com a presente locação é **R\$ 3.500,00** (três mil e quinhentos reais), sendo compatível com os preços de mercado, observando-se as características, a estrutura e a localização do imóvel.

## 20 DO VALOR GLOBAL DO CONTRATO

20.1 O valor global do contrato, para o período de 12 meses é **R\$ 42.000,00** (quarenta e dois mil reais).

## 21. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

20.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à custa dos recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Santa Vitória, conforme abaixo:

Há previsão orçamentária para a despesa.

**FONTE – 1500/ FICHA 471**

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

## 21. SANÇÕES CONTRATUAIS

21.1 As sanções contratuais serão especificadas na minuta do contrato, padronizadas.

## 22. OBSERVAÇÕES

22.1 O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA VITÓRIA- MG  
AV Reinaldo Franco de Moraes, 1455 – Centro



22.2. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991 e na Lei 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

Santa Vitória, 28 de novembro de 2025

Sandra Aparecida Barbosa Fernandes  
Secretária Municipal de Saúde



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA VITÓRIA- MG  
AV Reinaldo Franco de Moraes, 1455 – Centro

## ANEXO I- DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

### 1) HABILITAÇÃO JURÍDICA

**1.1 Pessoa física:** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

**1.2 Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

**1.3 Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio [www.portaldoempreendedor.gov.br](http://www.portaldoempreendedor.gov.br);

**1.4 Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

**1.5 Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

\*Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

### 2) HABILITAÇÕES FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

**2.2 Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);**

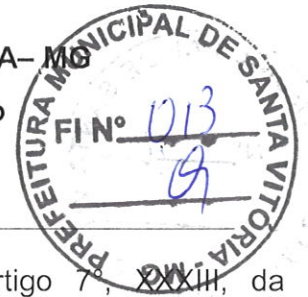
**2.3 Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional,** mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

**2.4 Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);**

**2.5 Declaração de 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA VITÓRIA-MG  
AV Reinaldo Franco de Moraes, 1455 – Centro



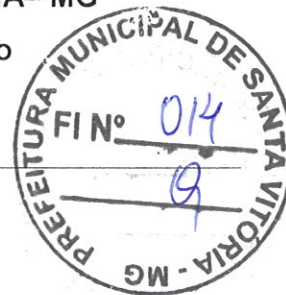
- 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7, ~~XXXIII~~, da Constituição;
- 2.6 Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a **Justiça do Trabalho**, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- 2.7 Prova de inscrição no cadastro de contribuintes municipal ou estadual;
- 2.8 Regularidade com a fazenda municipal ou estadual, relativo à atividade em cujo exercício contrata ou concorre.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA VITÓRIA- MG  
AV Reinaldo Franco de Moraes, 1455 – Centro

#### CONDIÇÕES DE PROCEDIBILIDADE

- a) ETP - definição da escolha da solução (comprar, alugar, construir...);
- b) DFD, TR; justificativa para a inexigibilidade, que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, impossibilitando a licitação;
- c) Proposta de preços com declaração do locador de que recebeu, previamente, a minuta do contrato, para conhecimento;
- d) Avaliação prévia do bem, preço de mercado, estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos (laudos, fotos etc);
- e) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido (Setor de patrimônio)
- f) Habilitação (jurídica, fiscal, social e trabalhista);
- g) Declaração do inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal;
- h) Matrícula do IPTU (cópia de parte do carnê);
- i) Ausência de impedimento: Consulta ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) e cadastros locais de suspensão, impedimento ou inidoneidade.
- j) Documento de propriedade do imóvel com certidão de ônus atualizada, com registro em nome do(a) proprietário (a) do imóvel a ser locado. (Cartório de Registro de Imóveis);
- k) Comprovante de endereço do proprietário;
- l) Conta bancária do proprietário.
- m) Preencher anexos se for o caso.



MODELO

ANEXO II

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE MENOR TRABALHADOR  
(Lei 9.854/99 e Inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal)**

REFERÊNCIA: Processo \_\_\_\_ N°. \_\_\_\_/2023.

A empresa \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_, sediada no (a) \_\_\_\_\_ (endereço completo), por intermédio de seu representante legal, o(a) Sr.(a) \_\_\_\_\_, portador(a) da Carteira de Identidade nº \_\_\_\_\_ e do CPF nº \_\_\_\_\_, **DECLARA**, para fins do disposto no inciso V do art. 27 da Lei nº 8.666, de 1993, acrescido pela Lei nº 9.854, de 1999, que **NÃO** emprega menores de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e também **NÃO** emprega menores de 16 (dezesseis) anos.

**Ressalva:**

Emprega menor, a partir de 14 (quatorze) anos, na condição de menor aprendiz:

( ) **SIM** ou **NÃO** ( )

(Localidade), ..... de ..... de 20.....

---

(Nome e assinatura do responsável legal da licitante)  
(Identificação completa)  
(Nº do RG do declarante)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA VITÓRIA- MG

AV Reinaldo Franco de Moraes, 1455 – Centro

### ANEXO III

#### Enquadramento da Inexigibilidade na Lei 14.133/2021

Art. 74 I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

Art. 74, II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

Art. 74, III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação.

Art. 74, IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

**Art. 74, V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.**

§ 1º Para fins do disposto no inciso I do **caput** deste artigo, a Administração deverá demonstrar a inviabilidade de competição mediante atestado de exclusividade, contrato de exclusividade, declaração do fabricante ou outro documento idôneo capaz de comprovar que o objeto é fornecido ou prestado por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos, vedada a preferência por marca específica.

§ 2º Para fins do disposto no inciso II do **caput** deste artigo, considera-se empresário exclusivo a pessoa física ou jurídica que possua contrato, declaração, carta ou outro documento que ateste a exclusividade permanente e contínua de representação, no País ou em Estado específico, do profissional do setor artístico, afastada a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade por meio de empresário com representação restrita a evento ou local específico.

§ 3º Para fins do disposto no inciso III do **caput** deste artigo, considera-se de notória especialização o profissional ou a empresa cujo conceito no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, permita inferir que o seu trabalho é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato.

§ 4º Nas contratações com fundamento no inciso III do **caput** deste artigo, é vedada a subcontratação de empresas ou a atuação de profissionais distintos daqueles que tenham justificado a inexigibilidade.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA VITÓRIA - MG  
AV Reinaldo Franco de Moraes, 1455 – Centro



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.

