



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



TERMO DE REFERÊNCIA

UNIDADE REQUISITANTE: Secretaria Municipal de Meio Ambiente

RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO: Samanta Ferreira Reis

1. OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação de serviços continuados de locação de imóvel situado na Avenida Tupinambás, nº 1.616, bairro Carajás, para funcionamento do Galpão de Coleta Seletiva – Lixo Seco, solicitado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento:

UNIDADE A SER ABRIGADA	ÓRGÃO ATENDIDO	VALOR ESTIMADO	VALOR ANUAL
Galpão de Coleta Seletiva – Lixo Seco	Secretaria Municipal de Meio Ambiente	R\$ 3.070,00	R\$ 36.840,00

1.2. Tendo em vista a estrutura física para funcionamento do galpão de coleta seletiva o qual é fundamental para a eficiência do processo de reciclagem, assegurando a separação adequada dos materiais e fomentando a economia circular.

1.3. O imóvel possui instalações necessárias e compatíveis para atender as necessidades desta Secretaria Municipal de Meio Ambiente, possui excelente espaço estruturado e apropriado permitindo o recebimento, a triagem, o armazenamento e o preparo dos resíduos recicláveis.

1.4. Ademais, no imóvel em comento, não há necessidade de intervenções para adequação de sua estrutura física.

1.5. O prazo de vigência da contratação será pelo período de 60(sessenta) meses, podendo ser prorrogado conforme critérios da Administração e de acordo com o Art. 106 e 107 da Lei 14.133, e Art. 51, da Lei 8.245/91.

1.6. O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista que se trata de locação de imóvel para uso da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando o Estudo Técnico Preliminar, adendo deste Instrumento;

1.7. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

1.7.1. O contrato, se necessário, será reajustado mediante iniciativa do Contratado, desde que observados o interregno mínimo de 12 (doze) meses, com data-base vinculada à data do



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



orçamento estimado, tendo como base a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC).

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

3.1. Locação do imóvel situado no endereço Avenida Tupinambás, nº 1.616, bairro Carajás, objeto da matrícula nº 39.754, do Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio/MG, para fins não residenciais e com destinação específica de manter instalado o Galpão de Coleta Seletiva – Lixo Seco.

3.2. Não foram identificadas outras soluções possíveis, de forma que a única solução encontrada é a continuidade da locação, sob novo termo contratual.

3.2.2. Ademais, restou comprovado que não há na localidade imóveis disponíveis de uso da Prefeitura para satisfazer as necessidades de instalação, conforme declaração firmada pelo Secretário Municipal de Administração do município de Patrocínio e pesquisa de mercado realizada, anexa.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Subcontratação

4.1.1. É vedada a subcontratação total ou parcial do objeto contratado.

4.1.2. Poderá ser aplicada multa compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor da proposta ao licitante ou o valor do contrato ao contratado que retardar o procedimento de contratação, descumprir preceito normativo ou obrigação assumida, tais como: subcontratar o objeto ou a execução de serviços em percentual superior ao permitido no edital ou contrato, ou de forma que configure inexistência de condições reais de prestação do serviço ou fornecimento do bem, conforme Decreto Municipal Nº 4.553 de 21 de março de 2025.

4.2. Garantia da contratação

4.2.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



4.3. Garantia da vigência do contrato

4.3.1. O contrato permanecerá em vigor em qualquer hipótese de transferência a terceiros, a qualquer título, do domínio ou posse do imóvel locado, devendo a parte interessada, para esse fim, promover a averbação deste contrato no Registro de Imóveis competente, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245/91.

4.3.2. Ocorrendo mudança da pessoa contratada, tal operação deverá ser formalizada por meio de termo aditivo, que registrará a alteração subjetiva.

4.4. Outros Requisitos

4.4.1. Para a contratação será necessário o Locador não possuir impedimentos legais para contratar com a Administração Pública, apresentar as certidões negativas que lhe forem solicitadas, bem como documentação referente ao imóvel que atestem a regularidade.

4.4.2. No processo deverá haver cumprimento dos requisitos previsto no artigo 74, §5, da Lei nº 14.133/2021:

§ 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.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Condições de execução: A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

5.1.1 O objeto da contratação será a Locação do imóvel situado no endereço Avenida Tupinambás, nº 1.616, bairro Carajás, para fins não residenciais e com destinação específica de manter instalada o Galpão de Coleta Seletiva – Lixo Seco.

5.1.2. O contrato será firmado mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, §5, da Lei nº 14.133/2021.

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



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



5.1.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 06 (seis) meses da data do término da vigência do contrato.

5.1.5. O contrato continuará em vigor na hipótese de alienação do imóvel locado, na formada Lei nº 8.245/91, ficando desde já autorizada o LOCATÁRIO a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCATÁRIO.

5.1.6. Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a persistência das condições iniciais de habilitação do LOCADOR.

5.2. Obrigações do Locatário:

5.2.1. O LOCATÁRIO não poderá sublocar o imóvel no todo ou em parte.

5.2.2. Poderá o LOCATÁRIO empreender a execução de qualquer obra que o entenda necessário para o bom desenvolvimento das atividades a que o imóvel se destina, mediante comunicado prévio ao LOCADOR.

5.2.3. A responsabilidade do LOCATÁRIO pelo aluguel e demais obrigações legais e contratuais só terminará com a devolução definitiva das chaves e quitação de todos os débitos de locação e os consectários legais e contratuais, inclusive reparos, se necessário.

5.2.4. É de responsabilidade do LOCATÁRIO a segurança do imóvel, garantindo o seu valor real.

5.2.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba.

5.2.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR.

5.2.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

5.3. Obrigações do Locador:

5.3.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

5.3.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação;

5.3.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

5.3.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

5.3.5. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

5.3.6. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, se solicitado;

5.3.7. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



5.3.8. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;

5.3.9. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

6. GESTÃO DO CONTRATO

6.1. 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 do Decreto nº 4.315, de 2024, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e o LOCADOR devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do LOCADOR, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

7. CRITÉRIOS MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. Prazo de faturamento/pagamento

7.1.1. O faturamento será mensal.

7.1.2. O pagamento será efetuado em até 15 (décimo quinto) dia contados do adimplemento

7.1.3. Os documentos fiscais deverão, obrigatoriamente, discriminar a prestação do serviço realizada e o período da execução.

7.1.4. O locador deverá emitir a Nota Fiscal/Recibo conforme legislação vigente.

7.1.5. Havendo irregularidades na emissão da nota fiscal/recibo, o prazo para pagamento será contado a partir de sua representação devidamente regularizada.



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



7.2. Forma de pagamento

7.2.1. O pagamento será processado com a emissão de ordem de pagamento física ou eletrônica, ou ainda por transferência eletrônica via sistema de internet banking, com assinaturas legais físicas ou eletrônicas dos titulares das contas bancárias.

7.2.2. A retenção do imposto de renda deverá ser destacada no corpo do documento fiscal ou equivalente observando os percentuais estabelecidos no ANEXO I da IN RFB N° 1234 de 2012 e Portaria SMFA n° 11/2023 c/c §5°, artigo 2° da IN RFB N° 1234.

7.2.3. As empresas optantes pelo Simples Nacional ou que se enquadrem em alguma hipótese de isenção ou não incidência DEVERÃO informar essa condição expressamente nos documentos fiscais, de acordo com o artigo 4° da IN RFB N° 1234.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

8.1. Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1.1. O contratado será selecionado por meio da realização de procedimento de INEXIGIBILIDADE de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V, §5, da Lei n° 14.133/202, pela singularidade e vantajosidade da locação do imóvel situado na Avenida Tupinambás, n° 1.616, bairro Carajás, no Município de Patrocínio/MG.

8.1.2. O Regime de Execução do Contrato de locação será de prestação de serviços sem investimentos, adotado o modelo de locação tradicional;

8.2. Exigências de habilitação

Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

8.2.1. Habilitação jurídica

8.2.1.1. 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;

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

8.2.1.3. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



8.2.1.4. Sociedade empresária 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;

8.2.1.5. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

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

8.2.1.7. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

8.2.1.8. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

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

8.3. Habilitação fiscal, social e trabalhista

8.3.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

8.3.2. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

8.3.3. Prova de regularidade para com as Fazendas federal, estadual/distrital e Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

8.3.4. Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



8.3.6. Declaração expressa de que o licitante não emprega trabalhador menor nas situações previstas no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição da República.

8.3.7. Os documentos referidos acima poderão ser substituídos ou supridos, no todo ou em parte, por outros meios hábeis a comprovar a regularidade do licitante, inclusive por meio eletrônico.

8.4. Qualificação Econômico-Financeira

8.4.1. Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante.

8.4.1.1. Na hipótese em que a certidão for positiva, caso a empresa se encontre em recuperação judicial ou extrajudicial, deve o licitante apresentar comprovante da homologação/deferimento, pelo juízo competente, do plano de recuperação em vigor.

8.4.2. Registro do imóvel atualizado.

8.5.3. Certidão de Insolvência Civil (nos casos de pessoa física).

9. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1. Advertência;

9.2. Multa que pode variar entre 05% até 30%;

9.3. Impedimento de licitar e contratar e;

9.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

9.5. Na aplicação das sanções serão analisadas:

9.5.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

9.5.2. As peculiaridades do caso concreto;

9.5.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

9.5.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

9.5.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

9.6. Outras Considerações:

9.6.1. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa;

9.6.2. O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado à multa moratória, e corresponderá ao percentual de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso sobre o valor



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



da parcela inadimplida, ou sobre o valor do empenho correspondente ao período que tenha ocorrido a falta, até o limite de 30% (trinta por cento), salvo se outro percentual estiver previsto no instrumento convocatório da contratação;

9.6.3. A aplicação de sanção de multa moratória não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções;

9.6.4. Poderá ser aplicada multa compensatória de até 30% (trinta por cento) sobre o valor da parcela inadimplida ao licitante ou contratado que entregar o objeto contratual em desacordo com as especificações, condições e qualidades contratadas ou com irregularidades ou defeitos ocultos que o tornem impróprio para este fim a que se destina;

9.6.5. Poderá ser aplicada multa compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor da proposta ao licitante ou o valor do contrato ao contratado que retardar o procedimento de contratação, descumprir preceito normativo ou obrigações assumidas conforme o DECRETO Nº 4.553 DE 21 DE MARÇO DE 2025;

9.6.6. A aplicação das sanções previstas neste termo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.

9.7. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do Contratado, sujeitando-o às penalidades previstas na Lei nº 14.133, de 2021, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O custo estimado da contratação é de **R\$ 36.840,00 (Trinte e seis mil oitocentos e quarenta reais)**, tomando por referência o laudo de avaliação do valor da locação, anexo deste Instrumento, para um período de 12 (doze) meses.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes do presente procedimento serão acobertadas pela (s) seguinte (s) dotação (ções) orçamentária(s): 02.01.17.01.04.122.0006.00.2.300.3.3.90.36.14.00.1500

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



**Prefeitura Municipal de Patrocínio
Estado de Minas Gerais**



12. UNIDADE RESPONSÁVEL PELO ACOMPANHAMENTO/FISCALIZAÇÃO:

12.1. A unidade responsável será a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, com os respectivos fiscais de contrato.

Patrocínio, 10 de julho de 2025.



Samanta Ferreira Reis
Equipe de Planejamento



Fábio de Cássio Torezan
Secretário Municipal de Meio Ambiente