



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

TERMO DE REFERÊNCIA

Unidade responsável: Secretaria Municipal de Administração

Processo Administrativo nº 045/2025

Inexigibilidade nº 010/2025

1. OBJETO (art. 41, I do Decreto Municipal nº 5.822/2023)

1.1. O objeto do presente termo de referência é a locação de imóvel para fins não residenciais, localizado na Rua Sete de Maio, nº 129, bairro Centro, município de Monte Belo/MG, onde funcionará a Sede da Polícia Civil, de acordo com o descritivo e quantitativo abaixo indicado:

ITEM	DESCRIÇÃO / ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	ALUGUEL DE IMÓVEL RESIDENCIAL, CONTENDO: 1 (UMA) SALA, 02 (DUAS) COZINHAS, 03 (TRÊS) BANHEIROS, 04 (QUATRO) QUARTOS, 01 (UMA) GARAGEM., LOCALIZADO NA RUA SETE DE MAIO, Nº 129, BAIRRO CENTRO, NA CIDADE DE MONTE/MG, ONDE FUNCIONARÁ A SEDE DA POLÍCIA CIVIL.	LOCAÇÃO MENSAL	12	R\$ 1.670,00	R\$ 20.040,00

1.2. O item objeto deste termo de referência são caracterizados como comum), conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar, cuja descrição da solução como um todo restou demonstrada para a presente necessidade.

1.3. Para fins de pesquisa de mercado foram juntados nos autos os laudos de avaliação que encontram em anexo.

1.4. Ao final do contrato o Município procederá com a reforma do imóvel antes da entrega das chaves, sendo realizada apenas pequenos reparos, provenientes do uso e desgaste natural e de situações meteorológicas imprevistas durante o período em que o mesmo estará locado para funcionamento da sede da Polícia Civil.

1.5. Eventual interdição, riscos ou desapropriação que venham a impedir a utilização do imóvel implicará da rescisão contratual, sem prejuízo de eventuais perdas e danos decorrentes de problemas estruturais dos quais o contratado tenha conhecimento.

1.6. O prazo de vigência da locação do imóvel é de 12 meses a partir da publicação do contrato, sendo possível a prorrogação nos termos da Lei Federal n. 8.245/1991 e de acordo com as necessidades da Secretaria demandante.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 41, II do Decreto Municipal nº 5.822/2023)

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudos Técnico Preliminar.

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO (art. 41, II do Decreto Municipal nº 5.822/2023)

3.1. A presente contratação tem por finalidade atender a demanda da Secretaria Municipal de Administração no que diz respeito a disponibilização de um imóvel para funcionamento da sede da Polícia Civil e assim dar continuidade da prestação das ações e serviços de segurança ofertadas à toda população.

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Prazo e local de entrega (art. 41, I, c do Decreto Municipal nº 5.822/2023)

4.1. O imóvel a ser locado está localizado na Rua Sete de Maio, nº 129, bairro centro, na cidade de Monte Belo pelo prazo de 12 meses.

Recebimento (art. 42, I, c) do Decreto Municipal nº 5.822/2023)

4.2. O recebimento provisório será realizado pelo fiscal do contrato e o definitivo pelo Gestor, os quais serão devidamente designados concomitantemente à emissão da ordem de fornecimento. (art. 41, I, “d” do Decreto 5.822/2023).

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 41, IV do Decreto Municipal nº 5.822/2023)

5.1. Para a realização da contratação o proprietário do imóvel deverá apresentar os seguintes documentos de habilitação e comprovação da propriedade:

- a) Documentos pessoais (CPF e RG);
- b) Comprovante de endereço;
- c) Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- d) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio de residência;
- e) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa;
- f) Procuração para assinar/responder (quando for o caso);
- g) Dados bancários;
- h) Contatos.

Documentos referentes ao imóvel:

- i) Certidão de Registro de Imóvel (matrícula atualizada);
- j) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal referente ao imóvel que será locado;
- k) Comprovante de endereço.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

Documentos do(a) cônjuge:

- l) Comprovante de casamento;
- m) Documentos pessoais do(a) cônjuge (CPF e RG).

Se comunhão de bens:

- n) Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) do(a) cônjuge;
- o) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio de residência do(a) cônjuge;
- p) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa do(a) cônjuge;
- q) Procuração para assinar/responder (quando for o caso);
- r) Declaração para realização do contrato e pagamento para determinada pessoa (quando for o caso).

6. DA SUBCONTRATAÇÃO (art. 122, § 2º da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021)

- 6.1.** Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 41, VI do Decreto Municipal nº 5.882/2023)

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o proprietário do imóvel locado 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 da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

8. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO (art. 41, VI do Decreto Municipal nº 5.822/2023)

8.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos conforme previsto no art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.2. O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

8.3. Compete ao fiscal do contrato e ao gestor todas as atribuições previstas na Seção VI do Decreto n. 5.822/2023.

8.4. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

8.5. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato o qual poderá efetuar as glosas devidas no pagamento.

8.6. O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

8.7. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

8.8. Em caso de indício de irregularidade no recolhimento da contribuição para o FGTS, os fiscais ou gestores de contratos de serviços com regime de dedicação exclusiva de mão de obra deverão oficiar ao Ministério do Trabalho.

9. DO PAGAMENTO (art. 41, VII do Decreto Municipal nº 5.822/2023)

Prazo de pagamento

9.1. O pagamento será efetuado até o 10º dia útil de cada mês subsequente, contados da finalização da liquidação da despesa.

Forma de pagamento

9.2. O recebimento será através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

9.3. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

9.4. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

10. DA POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO DA CONTRATAÇÃO (art. 41, I, a) do Decreto Municipal nº 5.822/2023)

10.1. Nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, por se tratar de fornecimento de natureza continuada, a contratação poderá ser prorrogada sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja interesse da Administração e comprovada a vantajosidade.

11. REAJUSTE (art. 132, I do Decreto Municipal nº 5.822/2023)

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

11.2. Em caso de prorrogação do contrato, será reajustada a contratação aplicando-se o INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor- IBGE pelo período acumulado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR (art. 41, VIII do Decreto Municipal nº 5.822/2023)

Realizar-se-á a referida locação do imóvel por meio de inexigibilidade, uma vez que não é possível a realização de competição para a locação pretendida, haja vistas que no bairro Centro, o único imóvel disponível para locação e que continua atendendo as necessidades da Polícia Civil, é o localizado na Rua Sete de Maio, nº 129, bairro Centro – Monte Belo, estando em um ponto estratégico e de fácil acessibilidade, onde toda a população já se habituou com este local.

13. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 41, IX do Decreto Municipal nº 5.822/2023)

13.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 20.040,00 (Vinte mil e quarenta reais), conforme custos unitários apostos em anexo.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 41, X do Decreto Municipal nº 5.822/2023)

14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na Lei Orçamentária Anual.

14.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Ficha: 81 – 06 181 0002 2 007 3390 36 00, Fonte: 1 500 99.

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

15. DAS SANÇÕES (art. 3º do Decreto Municipal nº 5.827/2023)

15.1. São aplicáveis as seguintes penalidades:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Impedimento de Licitar e Contratar com a Administração Direta e Indireta do Município de Monte Belo, pelo prazo de até 03 (três) anos;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 03 (três) e máximo de 06 (seis) anos.

15.2. As sanções de impedimento de licitar e contratar com o Município e a Declaração de Inidoneidade poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

15.3. A penalidade de advertência será aplicada nas seguintes hipóteses, de acordo com o art. 6º do Decreto Municipal Nº 5.827/2023:

- a) descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à Lei quando não se justificar aplicação de sanção mais grave, tais como, o atraso na entrega de produto, serviços e etapas de obras, e situações de natureza correlatas, independentemente da aplicação da multa;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

b) inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, e situações de natureza correlatas, a critério da Administração Pública, quando não se justificar aplicação de sanção mais grave.

15.4. A penalidade de multa será aplicada de acordo com as seguintes regras, de acordo com o art. 7º do Decreto Municipal Nº 5.827/2023:

I - **multa moratória de 0,33%** (zero vírgula trinta e três por cento) por dia de atraso na entrega de bem ou execução de serviços, até o limite de 9,9% (nove vírgula nove por cento), correspondente a até 30 (trinta) dias de atraso, calculado sobre o valor correspondente à parte inadimplente, excluída, quando for o caso, a parcela correspondente aos impostos destacados no documento fiscal;

II - **multa administrativa de 10%** (dez por cento) sobre o valor total da adjudicação da licitação ou do valor da contratação direta em caso de recusa do licitante ou futuro contratado em assinar a Ata de Registro de Preços ou contrato, ou recusar-se a aceitar ou retirar o instrumento equivalente;

III - **multa administrativa de 3%** (três por cento) sobre o valor de referência para a licitação ou para a contratação direta, na hipótese de o licitante ou futuro contratado retardar injustificadamente o procedimento de contratação ou descumprir preceito normativo ou as obrigações assumidas, tais como:

- a) deixar de entregar documentação exigida para o certame licitatório;
- b) desistir da proposta, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pela Administração;
- c) tumultuar a sessão pública da licitação;
- d) descumprir requisitos de habilitação na modalidade pregão, a despeito da declaração em sentido contrário;
- e) propor recursos manifestamente protelatórios em sede de contratação direta ou de licitação;
- f) deixar de providenciar o cadastramento da empresa vencedora da licitação ou da contratação direta junto ao cadastro de fornecedores do Município, dentro do prazo concedido pela Administração Pública, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pelo respectivo órgão ou entidade da Administração Pública Municipal;
- g) deixar de regularizar os documentos fiscais no prazo concedido, na hipótese de o licitante ou contratado enquadrar-se como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, nos termos da Lei Complementar Federal nº 123, de 14 de dezembro de 2006, e suas alterações;
- h) propor impugnações ou pedidos de esclarecimentos repetitivos e que já tenham sido respondidos, tumultuando a abertura do processo licitatório; e
- i) outras situações de natureza correlatas.

IV - **multa administrativa de 3%** (três por cento) sobre o valor total da adjudicação da licitação ou do valor da contratação direta, quando houver o descumprimento das normas jurídicas atinentes ou das obrigações assumidas, tais como:

- a) deixar de manter as condições de habilitação durante o prazo do contrato;
- b) permanecer inadimplente após a aplicação de advertência;
- c) deixar de regularizar, no prazo definido pela Administração Pública Municipal, os documentos exigidos na legislação para fins de liquidação e pagamento da despesa;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

d) deixar de complementar o valor da garantia recolhida após solicitação do contratante;

e) não devolver os valores pagos indevidamente pelo contratante;

f) manter funcionário sem qualificação para a execução do objeto do contrato;

g) utilizar as dependências do contratante para fins diversos do objeto do contrato;

h) tolerar, no cumprimento do contrato, situação apta a gerar ou causar dano físico, lesão corporal ou consequências letais a qualquer pessoa;

i) deixar de fornecer Equipamento de Proteção Individual – EPI ou uniformes, quando exigido, aos seus empregados ou omitir-se em fiscalizar sua utilização, na hipótese de contratação de serviços de mão de obra;

j) deixar de substituir empregado cujo comportamento for incompatível com o interesse público, em especial quando solicitado pelo órgão contratante;

k) deixar de repor funcionários faltosos;

l) deixar de controlar a presença de empregados, na hipótese de contratação de serviços de mão de obra;

m) deixar de observar a legislação pertinente aplicável ao seu ramo de atividade;

n) deixar de efetuar o pagamento de salários, vale-transporte, vale-refeição, seguros, encargos fiscais e sociais, bem como deixar de arcar com quaisquer outras despesas relacionadas à execução do contrato nas datas avençadas;

o) deixar de apresentar, quando solicitado, documentação fiscal, trabalhista e previdenciária devidamente regularizada;

p) outras situações de natureza correlata.

V - multa administrativa de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da adjudicação da licitação ou do valor da contratação direta, na hipótese de o contratado entregar o objeto contratual em desacordo com as especificações, condições e qualidade contratadas e/ou com vício, irregularidade ou defeito oculto que o tornem impróprio para o fim a que se destina;

VI - multa administrativa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato ou da Ata de Registro de Preços, quando o contratado ou fornecedor registrado der causa, respectivamente, à rescisão do contrato ou ao cancelamento da Ata de Registro de Preços.

15.5. Nos termos do art. 8º, § 5º do Decreto Municipal Nº 5.827/2023, a aplicação das multas não exclui a obrigação de reparação integral de eventual dano causado ao órgão contratante.

15.6. A **sanção de impedimento de licitar e contratar**, de acordo com o art. 11 do Decreto Municipal Nº 5.827/2023, será aplicada quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave e nos seguintes casos, quando:

a) der causa à inexecução parcial do contrato, que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

b) der causa à inexecução total do contrato;

c) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

d) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

e) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE BELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ – 18.668.376/0001-34

f) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

g) outras situações de natureza correlatas.

15.7. A **sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**, de acordo com o art. 12 do Decreto Municipal Nº 5.827/2023, será aplicada àquele que:

a) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração

b) falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

c) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

d) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

e) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

f) praticar ato lesivo previsto no artigo 5º da Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

g) outras situações de natureza correlata.

15.8. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à Contratada.

15.9. As multas devidas e/ou prejuízos causados à Contratante serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da Contratante, ou deduzidos da garantia, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

Monte Belo – Minas Gerais, 24 de março de 2025.

Rodrigo Jose da Silva

Secretário Municipal de Administração