



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Termo de Referência a **AQUISIÇÃO DE IMÓVEL URBANO, COMPREENDENDO TERRENO E RESPECTIVAS BENFEITORIAS, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO PERMANENTE DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA DA PESSOA IDOSA DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE/MG**, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Políticas Sociais, nos termos e condições estabelecidos neste instrumento.

1.2 ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO OBJETO

ITEM	DESCRIÇÃO
01	Aquisição de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Centro de Convivência da Pessoa Idosa
Localização	Rua Dom Nery, nº 360, Centro, Pouso Alegre/MG
Área do terreno	1.175,00 m ²
Área construída	930,25 m ²
Tipologia	Galpão/edificação de uso compatível com a finalidade pretendida
Estado aparente	Bom estado, sem danos visíveis, conforme laudo de avaliação
Matrícula	nº 66.362
Cadastro Municipal (BIC)	N. 001.0058.0343.000
Finalidade	Instalação e funcionamento do Centro de Convivência da Pessoa Idosa





1.2.1. Conforme o Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, o imóvel consiste em lote de terras com área de 1.175,00 m², contendo edificação com tipologia de galpão de 930,25 m². O laudo registra, ainda, que a edificação se encontrava em bom estado e sem danos visíveis por ocasião da vistoria.

1.2.2. O imóvel encontra-se localizado na Rua Dom Nery, nº 360, Centro, Pouso Alegre/MG, em região com atividades econômicas e residenciais, infraestrutura urbana consolidada e disponibilidade de serviços públicos essenciais.

2. ESTIMATIVA DO VALOR DE CONTRATAÇÃO

O valor estimado para a aquisição do imóvel é de **R\$5.860.000,00**(cinco milhões, oitocentos e sessenta mil reais), conforme laudo de avaliação técnica constante no processo administrativo, elaborado com base em critérios de mercado, considerando as características físicas, localização, padrão construtivo, estado de conservação e demais atributos relevantes do bem.

A autorização legislativa constitui fundamento para a realização da aquisição, não substituindo a avaliação imobiliária nem a demonstração da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

Para fins de atendimento ao disposto na Lei nº 14.133/2021, a Administração declara que o valor atribuído ao imóvel é compatível com o praticado no mercado imobiliário local, com base na avaliação técnica realizada, podendo, previamente à formalização da aquisição, promover a atualização, validação ou complementação do laudo, caso necessário, a fim de assegurar a manutenção da vantajosidade da contratação e prevenir a ocorrência de sobrepreço.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na aquisição de imóvel urbano destinado ao funcionamento permanente do Centro de Convivência da Pessoa Idosa do Município de Pouso Alegre/MG.

A solução foi definida a partir da necessidade administrativa de disponibilização de espaço físico permanente, adequado, acessível e seguro para desenvolvimento de atividades socioassistenciais, culturais, recreativas, educativas, esportivas e de fortalecimento de vínculos.





O Estudo Técnico Preliminar identificou como alternativas, a locação de imóvel e a aquisição de imóvel próprio. A análise concluiu que a aquisição apresenta vantagens relacionadas à continuidade do serviço, formação de patrimônio público, redução da dependência de locações e possibilidade de utilização de estrutura já existente.

O imóvel objeto deste Termo apresenta características compatíveis com a necessidade administrativa, especialmente quanto à área, localização e possibilidade de utilização institucional.

A aquisição deverá contemplar a transferência definitiva do imóvel ao patrimônio municipal, incluindo terreno e benfeitorias existentes.

Após a aquisição, poderão ser realizadas adequações necessárias à acessibilidade, segurança, prevenção contra incêndio, organização dos ambientes e demais exigências para funcionamento do equipamento.

As eventuais adequações posteriores constituirão objeto de planejamento e contratação próprios, quando necessárias, não integrando o preço de aquisição do imóvel, salvo se expressamente previstas e justificadas no processo.

4. DOS PRAZOS

4.1 A vigência desta contratação será pelo período de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da assinatura do contrato, de maneira que se resolverá com a concretização da liquidação ao VENDEDOR, mediante a devida transferência bancária, em conta de titularidade fornecida pelo proprietário do imóvel, objeto da futura contratação.

4.2. A assinatura do contrato será realizada por meio digital, após solicitação da Secretaria Municipal de Políticas Sociais, uma vez verificada e aprovada toda a documentação necessária à formalização da contratação.

4.3. A vigência contratual será considerada encerrada com a concretização da liquidação em favor do VENDEDOR, mediante:

- I. Efetiva transferência das chaves à COMPRADORA;
- II. Transferência bancária integral do valor contratado, em conta indicada pelo VENDEDOR;
- III. Atendimento das demais condições previstas neste Termo.





4.4. O VENDEDOR deverá realizar a entrega formal do imóvel à COMPRADORA no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, contados da assinatura do contrato, devendo comunicar previamente a data exata da entrega.

4.5. O VENDEDOR deverá comunicar à COMPRADORA, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas do conhecimento de quaisquer fatos que impeçam o cumprimento dos prazos ou condições contratuais, sob pena de aplicação das sanções previstas na Lei nº 14.133/2021 e neste termo.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atender às necessidades da Administração Pública e garantir o adequado funcionamento do Centro de Convivência da Pessoa Idosa, o imóvel a ser adquirido deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

5.1 O imóvel deverá estar situado em área urbana consolidada do Município de Pouso Alegre/MG, em local de fácil acesso, preferencialmente em via pública pavimentada, com infraestrutura urbana completa e boas condições de trafegabilidade, de modo a facilitar o deslocamento da população idosa, de seus familiares, servidores e prestadores de serviços.

5.2 O imóvel deverá possuir dimensões e estrutura física compatíveis com a implantação e funcionamento do Centro de Convivência da Pessoa Idosa, possibilitando a adequada distribuição dos ambientes necessários ao desenvolvimento das atividades socioassistenciais, culturais, recreativas, educativas, esportivas e administrativas.

5.3 O imóvel deverá dispor de espaço destinado à recepção, acolhimento e espaço de espera, proporcionando conforto, segurança e acessibilidade aos usuários e visitantes.

5.4 O imóvel deverá possuir salas adequadas para o desenvolvimento de oficinas, cursos, atividades em grupo, atendimento técnico e demais ações voltadas à promoção da convivência, fortalecimento de vínculos e envelhecimento ativo.

5.5 O imóvel deverá contar com salão ou ambiente multiuso com dimensões compatíveis para realização de palestras, encontros comunitários, atividades culturais, eventos, apresentações, práticas corporais e demais ações coletivas destinadas à pessoa idosa.





5.6 O imóvel deverá possuir ambientes destinados às atividades administrativas da unidade, incluindo salas para coordenação, equipe técnica, atendimento individualizado e arquivo, compatíveis com a organização dos serviços prestados.

5.7 O imóvel deverá dispor de cozinha, refeitório ou copa de apoio, possibilitando a realização de atividades de alimentação, oficinas culinárias, eventos e apoio às atividades desenvolvidas no equipamento público.

5.8 O imóvel deverá possuir instalações sanitárias em quantidade compatível com a capacidade de atendimento prevista, incluindo sanitários acessíveis para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, observando as normas técnicas vigentes.

5.9 O imóvel deverá apresentar condições adequadas de ventilação, iluminação natural e artificial, conforto térmico e salubridade, proporcionando ambiente seguro e apropriado ao desenvolvimento das atividades e ao bem-estar dos usuários.

5.10 O imóvel deverá possuir infraestrutura básica em pleno funcionamento, incluindo abastecimento de água potável, fornecimento de energia elétrica, sistema de esgotamento sanitário, drenagem pluvial e viabilidade de acesso aos serviços de telefonia e internet, indispensáveis ao funcionamento administrativo e operacional da unidade.

5.11 O imóvel deverá apresentar boas condições de conservação, estabilidade estrutural e segurança, não podendo possuir patologias construtivas, riscos estruturais ou quaisquer situações que comprometam a integridade física dos usuários, servidores e terceiros.

5.12 O imóvel deverá atender às normas de acessibilidade previstas na legislação vigente ou permitir a realização de adaptações técnicas viáveis, assegurando o acesso, circulação e utilização dos ambientes por pessoas idosas, pessoas com deficiência e pessoas com mobilidade reduzida, em conformidade com a ABNT NBR 9050 e demais normas aplicáveis.

5.13 O imóvel deverá possibilitar a obtenção ou regularização das condições necessárias ao atendimento das normas de segurança contra incêndio e pânico, permitindo a emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou documento equivalente, quando exigível.

5.14 O imóvel deverá possuir área externa compatível com a realização de atividades recreativas, culturais, esportivas, de convivência e integração social, ou apresentar condições





técnicas para implantação desses espaços, contribuindo para o desenvolvimento das ações voltadas ao envelhecimento ativo.

5.15 O imóvel deverá possuir regularidade documental, mediante matrícula atualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como estar livre de ônus reais, gravames, penhoras, ações judiciais, restrições administrativas ou quaisquer impedimentos que possam comprometer a aquisição ou a utilização do bem pela Administração Pública.

5.16 O imóvel deverá estar em conformidade com a legislação urbanística, edilícia e ambiental vigente, observando o zoneamento municipal e a destinação compatível com a finalidade pretendida, não podendo estar localizado em áreas de risco geológico, áreas de preservação permanente, áreas sujeitas a inundações recorrentes ou outras condições que comprometam a segurança, a funcionalidade ou a continuidade da prestação dos serviços públicos.

5.17 O imóvel deverá apresentar características que possibilitem futuras adaptações, ampliações ou readequações dos ambientes internos e externos, caso necessárias à expansão das atividades desenvolvidas pelo Centro de Convivência da Pessoa Idosa, sem comprometer sua funcionalidade, segurança ou estabilidade estrutural.

5.18 O imóvel deverá apresentar características locacionais, dimensionais, estruturais e funcionais que demonstrem sua adequação à finalidade pública pretendida, justificando tecnicamente sua escolha em razão da capacidade de atender, de forma eficiente e contínua, às necessidades do Centro de Convivência da Pessoa Idosa, observados os princípios da economicidade, eficiência, interesse público e motivação administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

6. PAGAMENTO

6.1 O pagamento pela aquisição do imóvel será efetuado em até 15 (quinze) dias úteis após a assinatura da escritura pública de transferência, condicionada à efetiva entrega das chaves e à comprovação da regularidade documental, especialmente quanto à apresentação das certidões negativas pertinentes.

6.1.1. Na hipótese de existência de pendências relacionadas às certidões negativas ou à regularidade jurídica do imóvel, o prazo para pagamento ficará suspenso até a sua integral regularização, sem ônus para a Administração.





6.2. A vigência da contratação será de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura do contrato, período no qual deverão ser adotadas todas as providências necessárias à formalização da escritura pública e à conclusão da transferência da propriedade.

6.3. O VENDEDOR obriga-se a entregar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou ocupantes, em condições de imediata imissão na posse, no ato da assinatura da escritura pública de transferência, com a correspondente entrega das chaves.

6.4. O pagamento será realizado mediante transferência bancária para conta de titularidade dos vendedores, previamente informada e validada no processo administrativo.

6.5. O descumprimento das condições estabelecidas para a formalização da escritura e entrega do imóvel ensejará a aplicação das sanções cabíveis, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

6.6 O vendedor regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos pelo referido regime, desde que apresente comprovação oficial de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na Lei Complementar.

6.7 O Município, observados os princípios do contraditório e da ampla defesa, poderá deduzir do montante a pagar valores correspondentes a multas, ressarcimentos ou indenizações devidas pelo vendedor, em caso de descumprimento de obrigações previstas neste contrato ou em relação ao imóvel.

6.7.1 Eventuais encargos moratórios por atraso no pagamento serão calculados pela fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

onde:

EM = Encargos moratórios devidos;

N = Número de dias entre a data prevista para pagamento e a data do efetivo pagamento;

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438;

VP = Valor da parcela em atraso.

6.8 A CONTRATANTE fica obrigada a efetuar as retenções na fonte do Imposto de Renda (IR) sobre pagamentos que forem devidos ao vendedor pessoa física ou jurídica, nos termos da legislação aplicável.

6.8.1 Devem ser observadas, ainda, as disposições do Decreto Municipal nº 5.706/2023, da





Lei Federal nº 9.430/1996, das Instruções Normativas da Receita Federal nº 1.234/2012 e nº 2.145/2023, e suas eventuais alterações posteriores.

7. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

7.1 As despesas correspondentes à execução do presente contrato correrão por conta da seguinte Dotação Orçamentária:

FICHA	ORIGEM	DOTAÇÃO	DESCRIÇÃO
1669	GERAL - Recursos não Vinculados de Impostos	02.006.000.0008.0241.0021.1053.34490610000000000000.25000000000 0	Aquisição de imóveis

8. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

8.1. O Município de Pouso Alegre/MG, na condição de comprador, compromete-se a efetuar o pagamento do imóvel no valor e nas condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

8.2. Fiscalizar a execução do contrato por meio de servidor especialmente designado, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

8.3. Arcar com as despesas relativas à lavratura da escritura pública e ao registro do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

8.4. Exigir, a qualquer tempo, a comprovação de regularidade fiscal, trabalhista e demais condições necessárias à formalização da transferência da propriedade.

8.5. Providenciar a lavratura da escritura pública de compra e venda junto ao Tabelionato de Notas da Comarca de Pouso Alegre/MG.

8.6. Caso, por acordo entre as partes, a escritura pública seja lavrada antes da quitação integral do valor, deverá constar cláusula resolutiva expressa, estabelecendo a rescisão de pleno direito em caso de inadimplemento das obrigações financeiras assumidas pelo comprador.





8.7. Após a lavratura da escritura pública, providenciar o registro do título junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, com a consequente transferência do domínio do bem.

8.8. Declarar que realizou vistoria técnica prévia no imóvel, tendo pleno conhecimento de suas condições físicas, estruturais e de conservação, sem prejuízo da responsabilidade dos vendedores por eventuais vícios ocultos e pela evicção de direito, nos termos da legislação civil aplicável.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR

9.1. Transferir ao Município de Pouso Alegre/MG a propriedade do imóvel objeto da contratação, mediante lavratura de escritura pública de compra e venda, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dívidas, ações judiciais, restrições administrativas ou ocupantes.

9.2. Comprovar a plena regularidade jurídica do imóvel, mediante apresentação de matrícula atualizada, certidões negativas e demais documentos exigidos para a formalização da transferência da propriedade.

9.3. Comprovar a legitimidade para a alienação do imóvel, especialmente no caso de espólio, mediante apresentação de documentação do inventário, autorização judicial, quando aplicável, e demais documentos que assegurem a validade do ato.

9.4. Entregar o imóvel no ato da assinatura da escritura pública, com a correspondente entrega das chaves e plena imissão na posse, em conformidade com o disposto na Lei Municipal nº 7.359/2026.

9.5. Responsabilizar-se por todos os tributos, encargos, taxas e despesas incidentes sobre o imóvel até a data da efetiva transferência da propriedade, inclusive débitos pretéritos, se existentes.

9.6. Responsabilizar-se pelas despesas relativas à tradição do imóvel, nos termos do art. 490 do Código Civil.

9.7. Assumir os riscos sobre o imóvel até o momento da efetiva tradição, responsabilizando-se por eventuais danos, deterioração ou perdas ocorridas até a entrega das chaves.





9.8. Responder pela evicção de direito, assegurando ao Município o pleno e pacífico exercício da propriedade adquirida.

9.9. Responsabilizar-se por vícios ocultos existentes no imóvel, nos termos da legislação civil aplicável, ainda que não identificados por ocasião da vistoria.

9.10. Manter o comprador permanentemente informado acerca da situação jurídica e fática do imóvel até a efetiva transferência da propriedade.

9.11. Responder pela veracidade, autenticidade e validade de todos os documentos apresentados no âmbito da contratação, sujeitando-se às sanções legais em caso de irregularidades.

9.12. Apresentar, sempre que solicitado pela Administração e até a conclusão da transferência da propriedade, a comprovação de regularidade fiscal e demais documentos necessários à formalização da aquisição.

9.13. Manter, até a conclusão da transferência da propriedade, todas as condições de regularidade jurídica e documental do imóvel.

9.14. Declarar ciência de que a transferência da propriedade do imóvel somente se aperfeiçoa com o registro da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 1.227 do Código Civil.

9.15. Declarar ciência de que a presente contratação está fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, bem como regida pelas normas de direito civil aplicáveis, obrigando-se ao fiel cumprimento de todas as condições estabelecidas.

10. DA MODALIDADE

A licitação constitui a regra geral para as contratações realizadas pela Administração Pública, abrangendo serviços, compras, obras e alienações, nos termos do art. 37, inciso XXI, da Constituição da República de 1988, com o objetivo de assegurar a seleção da proposta mais vantajosa.





Não obstante, a própria ordem constitucional admite hipóteses excepcionais em que a realização do procedimento licitatório não se mostra viável, permitindo a contratação direta nos casos expressamente previstos em lei, desde que devidamente justificados.

Diz-se:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

*[...] XXI - **ressalvados os casos especificados na legislação**, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações” – grifos acrescidos.*

Em consonância com o texto constitucional, a Lei nº 14.133/2021 prevê hipóteses excepcionais à regra do dever de licitar, disciplinando, em seu Capítulo VIII, a contratação direta pela Administração Pública, a qual poderá ocorrer por meio de dispensa ou inexigibilidade de licitação.

No que se refere à inexigibilidade, o art. 74 da referida lei estabelece que a licitação é inexigível quando inviável a competição, incluindo, dentre outras hipóteses, a aquisição de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária a sua escolha, conforme previsto no inciso V do mencionado dispositivo.

*“Art. 74. **É inexigível a licitação** quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

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





Da leitura e análise do dispositivo legal, justifica-se a adoção da inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que a aquisição do imóvel destinado à instalação do Centro de Convivência da Pessoa Idosa revela-se essencial ao adequado desempenho das atividades institucionais, considerando as características específicas de localização e estrutura do bem.

Nesse contexto, a Constituição Federal, ao admitir exceções ao dever de licitar, autoriza a contratação direta nos casos previstos em lei. A Lei nº 14.133/2021, por sua vez, disciplina tais hipóteses dos arts. 74 e 75, que tratam, respectivamente, da inexigibilidade e da dispensa de licitação, situações em que a Administração pode contratar diretamente, desde que devidamente justificadas.

No caso da inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, verifica-se a presença dos requisitos legais para sua configuração, notadamente: a realização de avaliação prévia do imóvel; a análise de seu estado de conservação e dos custos de eventuais adaptações; a inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam à necessidade administrativa; e a demonstração da singularidade do bem, em razão de suas características específicas de localização e funcionalidades, que o tornam adequado ao atendimento da demanda pública.

Nesse sentido estabelece o §5º do art. 74 da Lei 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: [...]

§ 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.





Nesse sentido, verifica-se o atendimento dos requisitos previstos no § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, uma vez que, à época da edição da Lei Municipal nº 7.359/2026, foi realizada avaliação prévia do imóvel, a qual embasou a definição do valor para a aquisição. Consta, ainda, nos autos, a declaração de inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam à necessidade administrativa, bem como a demonstração da singularidade do bem, em razão de suas características de espaço, localização e adequação à finalidade pública pretendida, qual seja, o Centro de Convivência da Pessoa Idosa.

Ademais, trata-se do imóvel específico para o qual foi editada a referida lei municipal, que autorizou expressamente sua aquisição, evidenciando a aderência da escolha às necessidades da Administração.

No que se refere à inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, sua aplicação se justifica diante da inviabilidade de competição, caracterizada pela impossibilidade de estabelecimento de critérios objetivos de comparação entre alternativas, em razão das particularidades do imóvel pretendido, o qual se apresenta como o único capaz de atender, de forma integral, aos requisitos demandados pela Administração.

Dessa forma, resta devidamente justificada a adoção da inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Aplicam-se à presente contratação as sanções previstas no Título IV, Capítulo I, da Lei nº 14.133/2021, bem como nas demais normas pertinentes.

11.2. Constituem infrações administrativas, sem prejuízo de outras previstas em lei ou neste instrumento:

- 11.2.1. deixar de apresentar a documentação exigida para a formalização da contratação;
- 11.2.2. recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou a formalizar a transferência do imóvel no prazo estabelecido;
- 11.2.3. não comprovar a regularidade jurídica e documental do imóvel;
- 11.2.4. apresentar documentação falsa ou prestar declaração inverídica;
- 11.2.5. frustrar ou fraudar a contratação;
- 11.2.6. comportar-se de modo inidôneo ou praticar ato ilícito;
- 11.2.7. praticar atos com vistas a impedir ou dificultar a regular formalização da aquisição





112.8. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

11.3. Com fundamento na Lei nº 14.133/2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao contratado as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal:

11.3.1. advertência;

11.3.2. multa;

11.3.3. impedimento de licitar e contratar;

11.3.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.4. Na aplicação das sanções serão considerados:

11.4.1. a natureza e a gravidade da infração;

11.4.2. as peculiaridades do caso concreto;

11.4.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

11.4.4. os danos causados à Administração;

11.4.5. a eventual adoção de medidas de integridade pelo contratado.

11.5. A multa administrativa, quando aplicável, será fixada de forma proporcional à infração, observado o limite de até 1% (um por cento) ao mês, calculada pro rata die, incidente sobre o valor da contratação, respeitados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

11.6. As sanções previstas poderão ser aplicadas cumulativamente, quando cabível.

11.7. Será assegurado ao interessado o direito à ampla defesa e ao contraditório, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da sua intimação.

11.8. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada quando não se justificar penalidade mais grave, pelo prazo máximo de até 03 (três) anos, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

11.9. A sanção de declaração de inidoneidade será aplicada nos casos de maior gravidade, pelo prazo previsto no art. 156, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

11.10. A apuração das infrações e aplicação das sanções observará o devido processo administrativo, podendo ser instaurado procedimento específico, nos termos do art. 158 da Lei nº 14.133/2021.

11.11. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções, dirigido à autoridade que proferiu a decisão, a qual poderá reconsiderá-la ou encaminhá-la à autoridade superior.

11.12. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo até a decisão final da autoridade competente.





12. DA FISCALIZAÇÃO

12.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas estabelecidas e as disposições da Lei nº 14.133/2021, respondendo cada uma pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, nos termos do art. 115 da referida lei.

12.2. Eventuais impedimentos, paralisações ou situações que inviabilizam a formalização da transferência da propriedade deverão ser devidamente registrados nos autos, podendo ensejar a prorrogação dos prazos contratuais, quando cabível, mediante justificativa formal.

12.3. As comunicações entre a Administração e os vendedores deverão ser realizadas formalmente, preferencialmente por escrito, admitindo-se o uso de meio eletrônico, desde que assegurada a comprovação de recebimento.

12.4. A Administração poderá convocar os representantes dos vendedores para adoção de providências necessárias à regular formalização da contratação, especialmente quanto à apresentação de documentos e regularização jurídica do imóvel.

12.5. Após a assinatura do contrato, poderá ser realizada reunião inicial entre as partes, com o objetivo de alinhar os procedimentos necessários à lavratura da escritura pública, à entrega do imóvel e à conclusão da transferência da propriedade.

12.6. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) designado(s), nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

12.7. A fiscalização abrangerá, especialmente:

12.7.1. a verificação da regularidade documental do imóvel;

12.7.2. o acompanhamento da lavratura da escritura pública;

12.7.3. a conferência da entrega das chaves e da imissão na posse;

12.7.4. o registro da transferência da propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis.





12.8. O fiscal(is) do contrato será formalmente designado(s) pela Administração, com a indicação de titular e substituto, constando tal designação nos autos do processo administrativo.

12.9 Justificativa para designação de servidores comissionados como fiscal e gestores do contrato

A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 7º, inciso I, estabelece que as funções essenciais à execução contratual devem ser exercidas, preferencialmente, por servidores efetivos ou empregados públicos dos quadros permanentes da Administração Pública. No âmbito do Município de Pouso Alegre, o Decreto Municipal nº 5.821, de 22 de fevereiro de 2024, regulamenta tais disposições, disciplinando a atuação dos gestores e fiscais de contratos, bem como a necessidade de que os agentes designados possuam qualificação técnica compatível com as atribuições a serem desempenhadas.

No presente caso, a contratação refere-se à aquisição de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Convivência da Pessoa Idosa, o que demanda acompanhamento administrativo quanto à formalização da contratação, verificação das condições do bem, regularidade documental e demais providências necessárias à incorporação do imóvel ao patrimônio público.

As funções de gestor e fiscal de contrato devem, preferencialmente, ser exercidas por servidores efetivos do quadro permanente da Administração. Entretanto, diante das particularidades da estrutura administrativa municipal e da necessidade de garantir acompanhamento adequado dos atos relacionados à contratação, admite-se, de forma excepcional e devidamente justificada, a designação de agentes ocupantes de cargos em comissão para tais atribuições, desde que possuam capacidade técnica e administrativa para o exercício das funções.

Os servidores designados possuem atribuições compatíveis com as funções a serem desempenhadas e serão formalmente cientificados de suas responsabilidades, nos termos do Decreto Municipal nº 5.821, de 22 de fevereiro de 2024, especialmente quanto às atividades de acompanhamento, controle e fiscalização do contrato, contando ainda com o suporte das áreas técnicas competentes, da assessoria jurídica e dos mecanismos de controle interno.





Dessa forma, a designação de agentes ocupantes de cargos em comissão para a função de gestora e suplente do contrato configura medida excepcional, porém necessária, destinada a assegurar o adequado acompanhamento da contratação, a observância das normas aplicáveis e o atendimento aos princípios que regem a Administração Pública, notadamente os da legalidade, eficiência, transparência e controle.

Nesse contexto, considerando a natureza da contratação e a necessidade de assegurar o adequado acompanhamento do contrato de aquisição do imóvel, justifica-se a designação dos seguintes agentes:

FISCALIZAÇÃO ADMINISTRATIVA	
Titular: Pedro Paulo da Silva Biaso de Assis	Mat.: 23.641
Suplente: Flávia de Souza Rosa	Mat.: 25052

GESTÃO DO CONTRATO	
Titular: Luciana de Souza Merlo	Mat.: 19.235
Suplente: Cláudia Mendes da Silva	Mat.: 6336-2

12.9.1 Fiscalização Administrativa

12.9.1.1. O fiscal administrativo acompanhará a execução contratual quanto aos aspectos formais e documentais, verificando a regularidade da contratação, a manutenção das condições de habilitação dos vendedores, a regularidade fiscal e a conformidade dos documentos necessários à formalização da transferência da propriedade.

12.9.1.2. Compete, ainda, ao fiscal administrativo acompanhar os atos relacionados ao empenho, à liquidação e ao pagamento da despesa, bem como eventuais apostilamentos ou ajustes contratuais, solicitando, quando necessário, documentos complementares.

12.9.1.3. Em caso de descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo deverá atuar tempestivamente na identificação e encaminhamento da situação, reportando ao





gestor do contrato para adoção das providências cabíveis, quando ultrapassar sua competência.

12.10. Gestão do Contrato

12.10.1. O gestor do contrato será responsável pela coordenação das atividades de acompanhamento e fiscalização, mantendo atualizado o processo administrativo com todos os registros relevantes relacionados à execução contratual.

12.10.2. Compete ao gestor acompanhar as atividades desenvolvidas pelos fiscais, bem como as ocorrências relacionadas à execução do contrato, adotando ou encaminhando as medidas necessárias para a sua regularização.

12.10.3. O gestor acompanhará a regularidade da contratação para fins de liquidação e pagamento da despesa, registrando eventuais ocorrências que possam comprometer a conclusão da aquisição.

12.10.4. Caberá ao gestor adotar as providências necessárias à eventual instauração de processo administrativo para apuração de responsabilidade e aplicação de sanções, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

12.10.5. Ao final da contratação, o gestor deverá elaborar relatório conclusivo, contendo informações sobre a efetiva transferência da propriedade, a adequação do imóvel à finalidade pretendida e eventuais recomendações para aprimoramento de futuras contratações.

12.10.6. O gestor encaminhará a documentação pertinente para os setores responsáveis pela formalização da liquidação e pagamento, após a devida verificação do cumprimento das condições contratuais.

13. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL - OBJETO CONTRATUAL

13.1. O imóvel a ser adquirido deverá possuir matrícula individualizada e devidamente atualizada perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, encontrando-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, gravames, indisponibilidades, restrições ou impedimentos jurídicos que possam comprometer ou inviabilizar a formalização da aquisição pela Administração Pública.





13.2. O imóvel deverá estar localizado em área estratégica do Município de Pouso Alegre/MG, preferencialmente em região de fácil acesso e com adequada integração à rede de serviços públicos, de transporte e de equipamentos socioassistenciais, considerando a finalidade de atendimento e convivência da população idosa do Município.

13.3. O imóvel deverá possuir área construída e configuração física compatíveis com a implantação e o funcionamento de um Centro de Convivência da Pessoa Idosa, possibilitando a realização simultânea ou programada de atividades de convivência, socialização, cultura, lazer, oficinas, atividades físicas, educativas e socioassistenciais, conforme o programa de necessidades definido pela Administração.

13.4. Considerando a finalidade e o porte pretendido para o equipamento público, o imóvel deverá possuir área construída suficiente para comportar os ambientes necessários ao desenvolvimento das atividades, incluindo, conforme o programa de necessidades, recepção, área de convivência, salas multiuso e de oficinas, espaços para atividades físicas e recreativas, ambientes administrativos, sanitários, áreas de apoio, copa/cozinha, espaços para alimentação e demais ambientes necessários ao adequado funcionamento do serviço.

13.5. A distribuição interna dos ambientes deverá apresentar flexibilidade e potencial de adaptação, permitindo a organização dos espaços de acordo com as necessidades dos serviços ofertados e a dinâmica de utilização pelos usuários, inclusive mediante adequações internas tecnicamente viáveis.

13.6. O imóvel deverá apresentar condições construtivas, estruturais e de conservação compatíveis com o uso pretendido, não devendo apresentar patologias, danos ou inadequações que comprometam sua segurança, estabilidade, salubridade ou funcionalidade, ressalvadas as intervenções de adequação e melhoria que sejam técnica e economicamente viáveis.

13.7. O imóvel deverá possibilitar a adequação às normas de acessibilidade e segurança aplicáveis, especialmente quanto à circulação horizontal e vertical, acesso aos ambientes, sanitários, portas, rampas, corrimãos, pisos, sinalização e demais elementos necessários à utilização segura e autônoma por pessoas idosas e pessoas com mobilidade reduzida.

13.8. O imóvel deverá possibilitar, quando necessário, adequações às normas de segurança, prevenção e combate a incêndio, instalações elétricas e hidráulicas, condições sanitárias e





demais requisitos técnicos e legais aplicáveis à utilização do espaço como equipamento público de convivência e atendimento à pessoa idosa.

13.9. Serão admitidos imóveis que demandem reformas, adaptações ou adequações para sua utilização pela Administração, desde que as intervenções necessárias sejam tecnicamente viáveis, previamente identificadas e compatíveis com as características do imóvel, não impliquem intervenções estruturais de grande porte ou custos desproporcionais em relação aos benefícios decorrentes da aquisição.

13.10. O imóvel deverá dispor de infraestrutura básica adequada, incluindo abastecimento de água, esgotamento sanitário, instalações elétricas compatíveis com a utilização pretendida e demais sistemas essenciais ao seu funcionamento, admitindo-se adequações ou melhorias tecnicamente justificadas.

13.11. Sempre que possível, o imóvel deverá apresentar condições que favoreçam a acessibilidade, a segurança, o conforto térmico e ambiental, a iluminação e a ventilação adequadas, considerando as características e necessidades específicas da população idosa atendida pelo Centro de Convivência.

13.12. A localização, área, configuração, estado de conservação, infraestrutura, condições de acessibilidade e potencial de adaptação do imóvel deverão ser verificados mediante vistoria e avaliação técnica, previamente à formalização da aquisição, a fim de assegurar sua compatibilidade com a finalidade pública pretendida.

13.13. A eventual necessidade de obras, reformas ou adequações deverá ser considerada na avaliação da viabilidade técnica e econômica do imóvel, levando-se em conta, conjuntamente, o valor de aquisição, as condições físicas existentes, os custos estimados de adaptação e o atendimento aos requisitos funcionais do Centro de Convivência da Pessoa Idosa.

13.14. A aquisição ficará condicionada à comprovação da regularidade jurídica, urbanística, edilícia e técnica do imóvel, bem como à inexistência de impedimentos que inviabilizem sua utilização para a finalidade pública pretendida, observadas as exigências dos órgãos competentes.

14. DA JUSTIFICATIVA





A Secretaria Municipal de Políticas Sociais desenvolve ações destinadas à proteção social, à garantia de direitos e ao fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários da população idosa, promovendo ações voltadas à convivência, participação social, autonomia e melhoria da qualidade de vida desse segmento da população.

No âmbito dessas atribuições, verifica-se a necessidade de assegurar estrutura física adequada para o desenvolvimento das atividades destinadas à população idosa, especialmente aquelas relacionadas à convivência, socialização, fortalecimento de vínculos, participação comunitária, atividades socioeducativas, culturais, recreativas, físicas e de integração social.

O atendimento dessa necessidade demanda a disponibilização de espaço físico compatível com as características e a natureza das atividades desenvolvidas, considerando aspectos como área disponível, localização, acessibilidade, segurança, conforto, funcionalidade, infraestrutura e possibilidade de organização dos ambientes de acordo com as necessidades do serviço.

A estrutura física utilizada para a execução das atividades deve possibilitar o atendimento adequado dos usuários, a realização simultânea ou programada de diferentes atividades e a utilização dos ambientes por pessoas com diferentes níveis de mobilidade, observadas as normas de acessibilidade e segurança aplicáveis.

Além das necessidades atualmente identificadas, o planejamento deve considerar a possibilidade de ampliação e aperfeiçoamento das atividades desenvolvidas, de modo que a solução adotada não atenda apenas à demanda imediata, mas apresente condições de suportar a continuidade e eventual evolução dos serviços prestados à população idosa.

Dessa forma, a necessidade administrativa consiste em disponibilizar estrutura física adequada e compatível com o funcionamento do Centro de Convivência da Pessoa Idosa, assegurando condições apropriadas para a continuidade e o desenvolvimento das ações sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Políticas Sociais.

A necessidade compreende, especialmente:

a) disponibilizar espaço físico compatível com o funcionamento do Centro de Convivência da Pessoa Idosa;





- b) proporcionar ambientes adequados ao desenvolvimento de atividades coletivas, socioeducativas, culturais, recreativas, físicas e de integração comunitária;
- c) assegurar condições de acessibilidade, segurança, conforto, salubridade e funcionalidade aos usuários, servidores e demais pessoas que utilizem o equipamento;
- d) possibilitar a adequada organização dos ambientes necessários ao desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais;
- e) proporcionar condições para a continuidade das ações desenvolvidas pela Administração Municipal;
- f) permitir, quando necessário e tecnicamente viável, a ampliação e o aperfeiçoamento das atividades destinadas à população idosa;
- g) garantir que a estrutura disponibilizada seja compatível com as características do público atendido e com a finalidade do equipamento;
- h) assegurar condições adequadas para o desenvolvimento de ações de convivência, fortalecimento de vínculos, autonomia, participação social e integração comunitária.

15. DA PROTEÇÃO E INFORMAÇÕES DE DADOS (LGPD)

15.1. O VENDEDOR deverá executar o objeto em estrita observância aos ditames estabelecidos pela Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD).

15.2. O COMPRADOR e o VENDEDOR comprometem-se a observar fielmente as disposições da Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD) e a proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais a que tiverem acesso em razão da execução do presente Contrato.

15.3. O VENDEDOR declara ter ciência dos termos da LGPD e, nas situações em que houver o compartilhamento de dados pessoais pelo COMPRADOR, compromete-se a adequar todos os seus procedimentos internos à legislação aplicável.





15.4. Fica vedada às partes a utilização de qualquer dado pessoal compartilhado em razão da execução contratual para finalidade distinta daquela relacionada ao objeto da presente contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal, quando cabível.

15.5. As partes comprometem-se a manter o sigilo e a confidencialidade sobre os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis compartilhados em razão da execução contratual. É vedado o compartilhamento dessas informações com outras empresas ou pessoas, salvo quando decorrente de obrigação legal ou necessário para viabilizar o cumprimento do presente Contrato, em consonância com a LGPD e demais normas aplicáveis.

15.6. O VENDEDOR fica obrigado a comunicar ao COMPRADOR, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, qualquer incidente de acesso não autorizado aos dados pessoais, bem como situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito. Deverá, ainda, adotar as providências cabíveis nos termos do art. 48 da LGPD.

15.7. Os descumprimentos relacionados ao uso inadequado ou ilícito dos dados pessoais serão apurados conforme o estabelecido neste Contrato e nos termos do disposto na Seção III do Capítulo VI e no art. 52 da Lei nº 13.709/2018 (LGPD).

Pouso Alegre, 14 de agosto de 2026.

Assinado eletronicamente por:
MARCELA REIS SEVERINO DO
NASCIMENTO:***459946**
*** 459.946-**
21/10/2026 10:02:57
ORDENADORA DE DESPESA

Marcela Reis Severino do Nascimento

Secretária Municipal de Políticas Sociais

