

TERMO DE REFERÊNCIA

ÓRGÃO REQUISITANTE: IEF – Instituto Estadual de Florestas.

UNIDADE REQUISITANTE: Unidade Regional de Florestas e Biodiversidade Jequitinhonha

I – REFERÊNCIAS NORMATIVAS:

- a) Lei Federal n.º 14.133/21, regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.
- b) Lei Complementar Federal n.º 101/00, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências.
- c) [Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022](#), que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.
- d) Ofício Circular SEPLAG/SCI nº. 2/2024 - Orientações — Locação de imóveis — Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.
- e) Arts. 54 e 55 do Decreto Estadual nº 46.467, de 28 de março de 2014.
- f) COF nº 1027/17 - estabelece fluxos e diretrizes a serem observados na apresentação de pleitos que tratem de locação de bens imóveis.
- g)) Cofin nº 03/19 - permanecem vedadas novas contratações de locação de imóveis e prorrogação ou celebração de contratos de locação de imóveis em substituição a contratos vigentes que impliquem aumento do valor atualmente praticado.

II - OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

Locação de Imóvel para sediar o Núcleo de Apoio Regional - Serro da Unidade Regional de Florestas e Biodiversidade – Jequitinhonha (URFBio Jequitinhonha), do Instituto Estadual de Florestas/IEF, no Município de Serro.

III - JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO:

Para atender as atividades fins do IEF, e seu respectivo Núcleo de Apoio Regional - NAR Serro, se faz necessário a locação de imóvel, uma vez que o Município não possui estruturas disponíveis de domínio do Estado para manter a sede do Núcleo, operando em condições de atendimento ao público.

O Núcleo de Apoio Regional se localiza no município de Serro, Sede de sua atuação e, em consulta junto a Diretoria Central de Gestão de Imóveis do Estado de Minas Gerais, a Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão, em resposta a solicitação nº 5359/2024 (anexa a este processo - 97476019), fomos

informados de que não existe imóvel disponível no município para sediar NAR Serro/IEF, conforme art. 54 do Decreto Estadual n.º 46.467/14 - dispõe sobre locação de imóveis de terceiros pelo Estado.

Nesse viés, para manutenção e funcionamento do Núcleo, visando a continuação dos serviços públicos prestados na região de sua circunscrição, faz-se necessário a locação de um imóvel cuja edificação atenda requisitos mínimos para contratação.

A manutenção da instalação do NAR no município de Serro é de fundamental importância, para os fins da Autarquia Estadual, e promoção dos serviços afetos a circunscrição do Núcleo, que abrange os municípios listados na Portaria IEF nº 45, de 08 de abril de 2020, de competência do Regional.

Portanto, para seu funcionamento é necessária a locação de um imóvel que possua tamanho suficiente que comporte a estrutura mínima de funcionamento, com mobiliários, equipamentos, instalações, recepção e outros componentes, que demandam ao funcionamento do Núcleo Regional, que comporta, além da Coordenação do NAR Serro, a URGa Jequitinhonha, além de cômodos de uso comum, almoxarifado, Arquivo, banheiros, copa e cozinha.

Dessa forma, a locação de imóvel torna-se imprescindível para que as referidas unidades possa continuar o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades finalísticas.

IV - JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

A contratação da Locação do Imóvel será celebrada mediante Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no inciso V, § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, restando explicitado que a relação jurídica se apresenta devidamente justificada, visto que a locação de imóvel é destinada ao atendimento das finalidades precípuas da administração.

Conforme descrito no Item III, não há imóvel público disponível no município para sediar o NAR Serro/IEF e ainda, não houve propostas de terceiros economicamente vantajosas. Foram realizadas consultas com 03 (três) imobiliárias, das quais 02 (duas) apresentaram imóveis disponíveis, cujas ofertas estão acima do valor atualmente praticado. Observa-se, ainda, através do Memorando.IEF/NAR SERRO.nº 19/2024 (103316890), o esgotamento das possibilidades quanto à busca por imóveis disponíveis para locação na cidade.

Considerando que os proprietários do atual imóvel locado para funcionamento do NAR Serro e da URGa Jequitinhonha apresentou proposta mais vantajosa dentre os valores orçados (101688982), verifica-se maior vantajosidade na continuidade de locação do imóvel.

Salienta-se que diante da falta de imóveis disponíveis para locação, foram verificados contratos vigentes de locação de imóvel da Secretaria de Desenvolvimento Social do Município de Serro (101688527; 101688799), com estrutura similar, para comparação de preços imobiliários e subsídio para verificação de menor preço ofertado.

Diante das informações acima, pleiteia-se permanecer no atual imóvel Sede do NAR Serro, uma vez que se encontra estruturado e de acordo com as necessidades do Órgão, tais como local adequado para: 02 (dois) servidores, arquivos que ocupam 02 (dois) cômodos, 01 (uma) sala para reuniões, além da cozinha, banheiro e área de serviço, estando localizado na região central da cidade, que facilita o acesso ao público. O imóvel já possui rede lógica e elétrica e possui 113m2, dispensado do documento AVCB nos termos do § 5º do art. 7º do Decreto 47.998/2020.

V - ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL A SER LOCADO:

A escolha do imóvel deverá levar em consideração o estudo de mercado com o mínimo de 3 (três) imóveis com padrões semelhantes (quadro de pesquisas), identificando o padrão de acabamento do imóvel objeto desta locação, o valor do metro quadrado dentro dos valores praticados no mercado, conforme parágrafo único, do art. 55 do Decreto Estadual n.º 46.467/14 - dispõe sobre locação de imóveis de terceiros pelo Estado.

INFRAESTRUTURAS: Nas salas individuais e nas recepções deverão estar disponíveis conjuntos completos de tomadas de energia elétrica, com ponto de energia elétrica com tensão **de 220V ou 110V (com uma tomada)**.

ILUMINAÇÃO: A iluminação artificial deverá seguir a norma NBR 5413, com um nível de iluminação de 500 lux nas áreas onde contenham estações de trabalho.

BANHEIROS E OUTRAS DEPENDÊNCIAS: A estrutura edificada deverá possuir no mínimo vasos sanitários nos banheiros masculinos e vasos sanitários nos banheiros femininos em atendimento as normas vigentes, que recomenda a proporção de 15 usuários para cada vaso sanitário.

Deverão também ser assegurados espaços para o funcionamento de copa, almoxarifado, depósito, arquivo, vestiários e recepção, sendo obrigatória a existência de vestiário para o pessoal de manutenção e limpeza.

MEDIDORES: O imóvel deverá contar com medidores de consumo de eletricidade, de água e de gás, quando for o caso.

GARAGEM: Não há necessidade.

O imóvel deve propiciar condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades do NAR Serro e atendimento ao Público, devendo-se garantir que:

- a) O locador disponibilize o imóvel no ato da assinatura do referido contrato, conforme características previstas no presente Termo de Referência;
- b) O locador efetue manutenções corretivas relacionadas ao edifício, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício;
- c) A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações não serão permitidas;
- d) Os tipos de equipamentos e mobiliários deverão ser ajustados entre locador e locatário a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais da Unidade do IEF;
- e) O presente Termo de Referência tem caráter orientativo, indicando, em detalhes, as características necessárias do imóvel que atende às necessidades do NAR Serro.

VI - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- a) Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando o **LOCATÁRIO** dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;
- c) Reparar por sua conta e risco todo e qualquer irregularidade e/ou defeito que por ventura ocorrer no imóvel, no período da locação, que implique na impossibilidade de habitabilidade ou utilidade do bem ora locado, principalmente os defeituosos na estrutura interna e externa;
- d) Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- e) Responder pelos danos ao patrimônio do **LOCATÁRIO** e/ou terceiros provocados por irregularidades e/ou más condições físicas do imóvel, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na

instalação elétrica, etc.;

f) Arcar com eventuais prejuízos causados ao LOCATÁRIO;

g) Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contrafogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

h) Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

i) Estar adimplente junto ao INSS e FGTS, mediante comprovação através das respectivas certidões negativas;

j) Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação, no processo de dispensa de licitação.

VII - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

a) Zelar pela conservação do imóvel;

b) Comunicar ao LOCADOR sobre a supressão ou acréscimos permitido por lei, para melhor adequação de seu objeto;

c) Notificar o LOCADOR, fixando-lhe prazo para corrigir defeitos ou irregularidades encontradas na execução do contrato, principalmente quando inexistir condições de habitabilidade ou utilidade do bem ora locado, por defeito na estrutura interna e externa do imóvel;

d) Responder pelos débitos de energia elétrica, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, bem como IPTU e Bombeiros e demais taxas referentes ao período de vigência contratual;

e) Pagar os impostos e taxas que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel locado;

f) Restituir o imóvel, finda a locação, nas mesmas condições em que foi recebido, obrigando-se, assim, a conservá-lo, fazendo, as suas expensas, todos e quaisquer reparos e substituições que se fizerem necessários, de forma que possam restituir nas mesmas condições que serão descritas, no LAUDO DE VISTORIA, não se responsabilizando, contudo, pelos danos decorrentes do uso normal e/ou ação do tempo.

VIII - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

2101.18.542.031.4055.0001.3.3.90.39.20.0.72.1;

2101.18.542.031.4055.0001.3.3.90.47.03.0.72.1

VALOR PREVISTO PARA A CONTRATAÇÃO:

Valor Mensal máximo estipulado: R\$ 1.659,00 (um mil seiscentos e cinquenta e nove reais) .

Valor Global estipulado: R\$19.908,00 (dezenove mil novecentos e oito reais).

IX - FORMA DE PAGAMENTO:

Os alugueis deverão ser pagos mensalmente, com vencimento impreterivelmente até a data designada no

recibo de entrega das chaves, devendo ser efetuado pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR**, através de depósito na Conta Corrente/Banco.

Em caso de atraso no pagamento ou inadimplência, a partir do 11ª dia útil do vencimento do aluguel, até a integral liquidação do valor em débito, o aluguel vencido passará a sofrer incidência de juros moratório de 2% (dois por cento), incidentes sobre o valor do débito.

X - PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:

O prazo de vigência do presente instrumento será de **60 (sessenta)** meses, podendo ser prorrogável por igual período, respeitada a vigência máxima decenal, conforme art. 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021, com vigência a partir da efetiva entrega das chaves, atestada em recibo assinado pelas partes contratantes, que passará a fazer parte integrante do contrato, para todos os fins de direito.

XI - FISCAL DO CONTRATO/GESTOR DO CONTRATO:

O gestor do contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições:

- a) Solicitar ao **LOCADOR** todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;
- b) Comunicar ao **LOCADOR** o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;
- c) Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;
- d) Receber e atestar o relatório de pagamento das locações mensais e encaminhá-las à unidade competente para pagamento;
- e) Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado;
- f) As decisões e providência que ultrapassarem a competência do gestor deverão ser solicitadas aos seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas cabíveis.

RESPONSÁVEL PELO RECEBIMENTO DO IMÓVEL: Luis Filipe Braga Lucas - Coordenador NAR Serro

XII - DAS BENFEITORIAS.

- a) O **LOCATÁRIO** está autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.
- b) As benfeitorias necessárias, independentemente da autorização da **LOCADOR**, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção do imóvel até que o **LOCATÁRIO** seja integralmente indenizada.
- c) Finda a locação, toda e quaisquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo **LOCATÁRIO**, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.
- d) As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pela **LOCADOR**, serão indenizadas.
- e) As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pelo **LOCADOR** não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

XIII - DA PUBLICAÇÃO DO EXTRATO:

A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos, será publicada na Imprensa Oficial, que é condição indispensável para sua eficácia.

A publicação do extrato do presente instrumento, no órgão oficial “MINAS GERAIS” correrá às expensas do **LOCATÁRIO**, nos termos do art. 91 da Lei Federal nº 14.133/21.

XIV - DAS SANÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES:

As penalidades aplicáveis pela inadimplência a qualquer das obrigações assumidas neste instrumento são as previstas nos arts. 155 ao 163 da Lei n.º 14.133/21, e no art. 38 do Decreto Estadual nº 45.902, de 27/01/2012.

A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará o **LOCADOR** às seguintes penalidades, na forma dos incisos I, II e III do art. 155 da Lei n.º 14.133/21, assegurados o contraditório e a ampla defesa:

- a) **ADVERTÊNCIA**, que consiste na repreensão por escrito imposta ao **LOCADOR** quando constatadas pequenas irregularidades contratuais para quais tenha ocorrido;
- b) **MULTA**, de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, a critério da Administração, levando-se em conta o prejuízo causado, devidamente fundamentado, devendo ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da notificação;
- c) **IMPEDIMENTO DE LICITAR E CONTRATAR**, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.
- d) **DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE** para licitar ou contratar com a Administração Pública impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.
- e) As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e de declaração de idoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa, faculta a defesa prévia do **LOCADOR**, no respectivo processo, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.
- f) Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.
- g) O **LOCATÁRIO** poderá inscrever em dívida ativa o valor da sanção de multa aplicada ao **LOCADOR**, para cobrança judicial.
- h) Caso o **LOCATÁRIO** Locatária determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente. (ANALISAR SE O TEXTO DESTACADO PRECISARÁ DE ALTERAÇÕES DE ACORDO COM A LEI 14.133).

XV - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO.

Com base no art. 104 da Lei Federal Nº 14.133/21, são atribuídas ao **LOCATÁRIO** as seguintes prerrogativas quanto aos contratos instituídos por esta:

- i) modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados

os direitos do contratado;

j) extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados nesta Lei;

k) fiscalizar sua execução;

l) aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

m) ocupar provisoriamente bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato nas hipóteses de:

a) risco à prestação de serviços essenciais;

b) necessidade de acautelar apuração administrativa de faltas contratuais pelo contratado, inclusive após extinção do contrato.

§ 1º As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do contratado.

§ 2º Na hipótese prevista no inciso I do caput deste artigo, as cláusulas econômico-financeiras do contrato deverão ser revistas para que se mantenha o equilíbrio contratual.

Diamantina, 09 de dezembro de 2024.

ASSINATURAS:

- Equipe de Planejamento da Contratação e Autoridade Competente.



Documento assinado eletronicamente por **Luis Filipe Braga Lucas, Servidor Público**, em 10/12/2024, às 14:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Divieu Figueiredo Freire, Coordenadora**, em 10/12/2024, às 17:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Eliana Piedade Alves Machado, Supervisora Regional**, em 11/12/2024, às 15:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **101216762** e o código CRC **838325C2**.

Referência: Processo nº 2100.01.0031438/2024-24

SEI nº 101216762