



TERMO DE REFERÊNCIA Nº018

INTRODUÇÃO

- **Normas aplicáveis:**

Lei Federal nº. 14.133, de 1º de abril de 2021

- **Conceito:**

Termo de Referência é o documento da fase interna do pregão em que o demandante descreve com detalhes o objeto que pretende contratar, com elementos necessários e suficientes da justificativa para a sua contratação, à verificação da compatibilidade da despesa com a disponibilidade orçamentária, ao julgamento e classificação das propostas, à definição: do prazo de execução do contrato, da estratégia de suprimento, dos métodos de fornecimento ou de execução do serviço.

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, JULIANA DA FONSECA VIANA

OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA FUNCIONAMENTO PROCON MUNICIPAL, SITUADO NO CENTRO DE ALVARENGA MG, À RUA PRIMEIRO DE MARÇO, No. 03 – CENTRO.

Nº	NOME	DESCRIÇÃO	OBSERVAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
1	INVALIDO	LOCACAO DE IMOVEL	LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO DO PROCON: RUA PRIMEIRO DE MARÇO, N. 03 CENTRO ALVARENGA MG.	MÊS	12

NATUREZA DO OBJETO



Não se enquadra como sendo bem de luxo.

Os bens objeto desta contratação são caracterizados como comuns, com características e especificações usuais de mercado.

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A justificativa da contratação, encontra-se pormenorizada em tópico específico do(s) Documento(s) de Formalização de Demanda(s) nº(s) 462/2026, apêndice deste Termo de Referência.

DA ESCOLHA DE MODALIDADE

Inexigibilidade

PARAMETROS DA LICITAÇÃO

Será adotado o Sistema de Registro de Preços – SRP?

Não

Será adotado tratamento diferenciado a microempresas (ME) e empresas de pequeno porte (EPP), conforme o disposto no art. 48 da Lei Complementar nº 123/2006 (alterado pela Lei Complementar nº 147/2014)?

Haverá necessidade de vistoria prévia (visita técnica)?

Justificativa:

Unidade responsável pelo agendamento da vistoria:

Telefone para agendamento da vistoria:

Será admitida a participação de consórcios?

Sim

Será admitida a participação de cooperativas?

Não

Será admitida a subcontratação?

Não será admitida a subcontratação do objeto licitado



DOS CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DA PROPOSTA

Serão exigidos documentos adicionais juntamente com a proposta de preços (para análise da equipe técnica na fase de julgamento da proposta final de preços)?

Não

Será exigido amostra do(s) produto(s)/demonstração do(s) serviço(s) ou prova de conceito?

Não

Será exigida garantia de proposta?

Não

DOS CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

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

Habilitação Jurídica

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;

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

Habilitação fiscal, social e trabalhista

Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

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

Prova de regularidade com a Fazenda [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

Qualificação econômico-financeira

Qualificação técnica

DA EXECUÇÃO DO OBJETO

O prazo de entrega dos bens ou serviços é de 5 dias, contados da data da ordem de fornecimento, em remessa única.

Os bens/serviços deverão ser entregues/prestados no(s) seguinte(s) endereço(s)

MODELO DE EXECUÇÃO DO CONTRATO O contrato de locação de imóvel que se pretende celebrar, deverá entregar as chaves na data pactuada em instrumento contratual, mediante condições habilitatórias cumpridas, o município dispõe de utilizar o imóvel da forma justificada no ETP, zelando por sua conservação e se comprometendo ao término da locação devolvê-lo nas mesmas condições que o encontrou, mediante realização de vistoria com o locador e com a comissão de avaliação imobiliária. O Contrato de locação se sujeita as normas de direito administrativo, especificamente a lei 14.133/21, os preços pactuados poderão ser reajustados tão somente para a manutenção do equilíbrio econômico e financeiro contratual por meio de índices oficiais de medição de inflação após decorridos 12 meses. O contrato de locação, havendo interessa das partes poderá ser prorrogado por até 10 anos. A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação. Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões da Contratada, a mesma será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, num prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico. O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do fornecedor, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para

garantir o recebimento de seus créditos. Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente. O contrato ou documento similar deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei n. 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei no 14.133/2021, art. 115, caput). Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei n. 14.133/2021, art. 115, §5o). A referida contratação poderá ter vigência de 10 (dez) anos a contar da assinatura do contrato ou documento similar. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei n. 14.133/2021, art. 117, caput). O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei n. 14.133/2021, art. 117, §1o). O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei n. 14.133/2021, art. 117, §2o). O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei n. 14.133/2021, art. 118). O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei n. 14.133/2021, art. 119). O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei n. 14.133/2021, art. 120). As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim;.

No caso de produtos perecíveis, o prazo de validade na data da entrega não poderá ser inferior a 3 (três) meses, ou a metade do prazo total recomendado pelo fabricante. Os bens poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de 5 dias, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

Os bens serão recebidos provisoriamente, de forma sumária, no prazo de 05 (cinco) dias, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta.

Na hipótese de a verificação a que se refere o parágrafo anterior não ser procedida dentro do prazo fixado, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento

definitivo no dia do esgotamento do prazo.

O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético profissional pela perfeita execução do contrato.

DA GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

Não será exigida a garantia da contratação.

DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Da contratada - Obriga-se a empresa vencedora:

- a) atender a todas as solicitações de contratação efetuadas durante a vigência do Contrato ou Ata de Registro de Preços, limitada ao quantitativo de cada item;
- b) ao fornecimento do objeto, de acordo com as especificações constantes no Edital, em consonância com a proposta apresentada e com a qualidade e especificações determinadas pela legislação em vigor;
- c) responsabilizar-se pela boa execução e eficiência no fornecimento do produto objeto do edital;
- d) reparar, corrigir, remover as suas expensas, no todo ou em parte o(s) objeto(s) em que se verifiquem danos em decorrência do transporte, bem como, providenciar a imediata substituição dos mesmos;
- e) providenciar a imediata correção das deficiências apontadas pelo contratante quando da entrega do produto;
- f) apresentar, sempre que solicitado documentos que comprovem a procedência do produto fornecido, assim como amostra para análise pela Administração, sem qualquer ônus adicional;
- g) não subcontratar, ceder ou transferir, total ou parcialmente, o objeto do contrato ou da Ata de Registro de Preços;
- h) manter, durante a vigência do contrato ou do Registro de Preços, todas as condições de habilitação e qualificações exigidas na licitação;
- i) a estender aos contratos objeto da Ata, os benefícios e promoções oferecidas aos



demais clientes da contratada;

j) responsabilizar-se por quaisquer danos ou prejuízos físicos ou materiais causados à Administração ou a terceiros, pelos seus prepostos, advindos de imperícia, negligência, imprudência ou desrespeito às normas de segurança, quando da execução do fornecimento;

k) responsabilizar-se por todas e quaisquer despesas, inclusive, despesa de natureza previdenciária, fiscal, trabalhista ou civil, bem como emolumentos, ônus ou encargos de qualquer espécie e origem, pertinentes à execução do objeto contratado;

l) mesmo não sendo a fabricante da matéria prima empregada na fabricação de seus produtos, a empresa vencedora, responderá inteira e solidariamente pela qualidade e autenticidade destes, obrigando-se a substituir, as suas expensas, no todo ou em parte, o objeto desta licitação, em que se verificarem vícios, defeitos, incorreções, resultantes da fabricação ou transporte, constatado visualmente ou em laboratório, correndo estes custos por sua conta;

m) manter endereço eletrônico (e-mail) válido para fins de comunicação com a contratante por todo o período de contratação; comunicando, imediatamente, o Contratante em caso de alteração;

Da contratante - Obriga-se a Administração/Contratante:

a) comunicar a Contratada toda e quaisquer ocorrências relacionadas aos objetos entregues;

b) efetuar o pagamento da Contratada de acordo com a forma de pagamento estipulada na licitação e no Contrato;

c) promover o acompanhamento e a fiscalização do fornecimento/prestação dos serviços, sob os aspectos qualitativo e quantitativo, anotando em registro próprio as falhas e solicitando as medidas corretivas;

d) rejeitar, no todo ou em parte, o objeto entregue pela Contratada fora das especificações do contrato;

e) observar para que durante a vigência do Contrato sejam cumpridas as obrigações assumidas pela Contratada, bem como sejam mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

f) aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias;

g) prestar à CONTRATADA informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados;

h) demais condições constantes do edital de licitação.

VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO



O prazo de vigência da contratação é de 1 ano contados da data de assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

O fornecimento de bens é enquadrado como continuado.

Justificativa:

PELA NATUREZA DOS SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, CARACTERÍSTICOS DO CARÁTER DE CONTINUIDADE. CONSIDERANDO SUA PARALIZAÇÃO CAUSARIA INTERRUPÇÃO DO FUNCIONAMENTO DE DIVERSAS ATIVIDADES, ATENDIMENTO PÚBLICO E ATENDIMENTO ÀS POLÍTICAS PÚBLICAS ESSENCIAIS E FUNDAMENTAIS.

GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

Gestor

Nome: JULIANA DA FONSECA VIANA

Cargo: SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO

Matrícula: 5713

E-mail: juhfonseca2015@gmail.com

Fiscal

Nome: ÉRICA GONÇALVES DA SILVA

Cargo: SETOR DE COMPRAS

Matrícula: 5859

E-mail: pmacompras@yahoo.com.br

CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Prazo de troca de bens rejeitados 5 dias

Prazo de recebimento definitivo do objeto 10 dias

Prazo de liquidação do documento fiscal 15 dias

Prazo de pagamento 30 dias

DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A contratação será atendida pela(s) seguinte(s) dotação(ões) orçamentária(s):

02.04.00.04.122.0004.2027.3.3.90.36.00 (FICHA 82 FONTE 1.500.000.0000)

ALVARENGA, MG - 23 de fevereiro de 2026

CRISTIANE VIEIRA DE SOUZA - CPF: 025.088.886-64

Responsável pelo TR