



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 19.875.046/0001-82

TERMO DE REFERÊNCIA

Solicitações de Compra: 5915

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a locação de imóvel urbano, destinado à implantação de estacionamento vinculado à delegacia de polícia civil de coronel fabriciano, com a finalidade de complementar a estrutura funcional da nova sede da unidade policial, proporcionando espaço adequado para guarda e estacionamento de veículos oficiais e de apoio às atividades operacionais, localizado na rua Jandira Duarte, nº 122, bairro Belvedere, Coronel Fabriciano/MG, em atendimento às necessidades da Secretaria de Governança, Controle de Gestão e Transparência, com fundamento no art. 74, inciso v, da lei federal nº 14.133/2021.

1.2. SETOR REQUISITANTE

- **Secretaria de Governança de Gestão e Transparência**

2. JUSTIFICATIVA

2.1. Contextualização e necessidade da contratação

A presente contratação visa à locação do imóvel situado na a Rua Jandira Duarte, nº 122, Bairro Belvedere, Coronel Fabriciano/MG. A escolha do imóvel justifica-se, primordialmente, por sua localização estratégica, situado imediatamente ao lado da Delegacia de Polícia Civil. Tal característica proporciona integração física com a unidade policial, permitindo acesso rápido e seguro entre os imóveis, sem necessidade de deslocamentos por longas distâncias ou utilização de vias públicas, circunstância que representa significativo ganho operacional.

Importa destacar que o município de Coronel Fabriciano não possui imóvel público disponível ou adequado às especificidades estruturais e logísticas necessárias.

Assim, considerando a localização privilegiada do imóvel, sua aptidão para atender às necessidades da Polícia Civil e os benefícios diretos proporcionados aos usuários dos serviços públicos e à atividade policial, mostra-se plenamente justificada a contratação pretendida.

Conforme avaliação prévia realizada, o valor da locação está de acordo com os preços praticados no mercado local, estando, portanto, compatível com o princípio da economicidade.

2.2. Cabimento da inexigibilidade

Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição para a contratação de imóvel cujas características de localização e adequação às necessidades da Administração justifiquem sua escolha.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 19.875.046/0001-82

Para a correta aplicação do dispositivo legal, é necessário observar 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.

2.3. Justificativa da escolha

A locação do imóvel situado na Rua Jandira Duarte, nº 122, Bairro Belvedere, Coronel Fabriciano/MG, para apoio às atividades desenvolvidas pela Delegacia de Polícia Civil, mostra-se viável e conveniente, uma vez que atende plenamente às necessidades da Administração Pública e contribui para o aprimoramento da prestação dos serviços de segurança pública.

O imóvel apresenta localização estratégica, estando situado imediatamente ao lado da Delegacia de Polícia Civil, característica que possibilita integração física entre os imóveis e permite acesso rápido, seguro e eficiente pelos servidores, sem necessidade de deslocamentos por vias públicas. Essa proximidade representa importante ganho operacional, favorecendo a dinâmica das atividades institucionais e proporcionando melhores condições para o desenvolvimento dos serviços prestados.

Além disso, o imóvel será utilizado como área de apoio à Delegacia, possibilitando a ampliação da capacidade de estacionamento para viaturas oficiais, veículos de servidores, colaboradores e cidadãos que buscam atendimento na unidade. A disponibilização desse espaço contribuirá para a organização do fluxo de pessoas e veículos, reduzindo as dificuldades atualmente enfrentadas em razão da limitação de vagas nas vias públicas do entorno e proporcionando maior comodidade, segurança e acessibilidade aos usuários dos serviços públicos.

Sob o aspecto operacional, a utilização do imóvel permitirá melhor organização dos espaços físicos da unidade policial, preservando as áreas internas destinadas exclusivamente às atividades da Polícia Civil. Também proporcionará melhores condições para o controle de acesso, apoio às diligências, guarda temporária de veículos relacionados a procedimentos policiais e demais atividades institucionais, contribuindo para maior eficiência no desempenho das atribuições da Delegacia.

Ressalta-se, ainda, que foram analisadas outras possibilidades de imóveis na região, não sendo identificada alternativa que reunisse, simultaneamente, localização contígua à unidade policial,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 19.875.046/0001-82

dimensões adequadas, facilidade de acesso e condições compatíveis com as necessidades da Administração. Dessa forma, a contratação do imóvel em questão revela-se a solução mais vantajosa ao interesse público, garantindo a continuidade e a melhoria dos serviços prestados.

Destaca-se, também, que o valor da locação está compatível com os preços praticados no mercado para imóveis com características semelhantes na mesma região, conforme avaliação prévia realizada. Assim, a contratação demonstra-se viável também sob o aspecto econômico, observando os princípios da razoabilidade, eficiência, economicidade e do interesse público.

Diante do exposto, a locação do imóvel localizado na Rua Jandira Duarte, nº 122, Bairro Belvedere, Coronel Fabriciano/MG, constitui medida necessária para assegurar melhores condições de funcionamento das atividades da Delegacia de Polícia Civil, ampliar a infraestrutura de apoio à unidade, otimizar a logística operacional e proporcionar maior qualidade, segurança e acessibilidade aos serviços prestados à população.

2.4. Conclusão

Diante das informações expostas, verifica-se que a contratação por inexigibilidade de licitação, para a locação do imóvel situado na a Rua Jandira Duarte, nº 122, Bairro Belvedere, Coronel Fabriciano/MG, é plenamente justificada, tanto sob os aspectos técnicos, operacionais e jurídicos, quanto sob a ótica da economicidade e do interesse público.

O imóvel em questão atende integralmente às necessidades da Delegacia de Polícia Civil e da Administração Municipal, oferecendo localização estratégica e estrutura física adequada e satisfatório para a finalidade proposta.

Considerando a inexistência de imóveis públicos disponíveis e a inviabilidade de competição, devidamente caracterizada pela singularidade do bem e pela sua adequação às necessidades institucionais, resta plenamente configurada a inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Assim, a presente contratação revela-se a solução mais vantajosa para a Administração, garantindo a continuidade e a eficiência dos serviços prestados, em conformidade com o ordenamento jurídico vigente.

3. DA DESCRIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 19.875.046/0001-82

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANTIDADE
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL - RUA JANDIRA DUARTE, Nº 122, BELVEDERE, CORONEL FABRICIANO/MG.	MES	12

4. DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados do(a) assinatura do contrato, prorrogável na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021;

5. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas decorrentes desta licitação correrão pelas seguintes **DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS** do orçamento vigente ou por outras dotações do mesmo programa para orçamento vindouro:

01.05.07.04.122.0003.2019.3.3.90.36.00 – FICHA 352 – FONTE 500

6. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para a contratação será de **R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil), sendo pagos em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 3.000,00 (três mil reais)**, estando em compatibilidade com a complexidade e especificidades que o objeto requer.

7. DO PAGAMENTO E REAJUSTE/REALINHAMENTO DE PREÇOS

7.1. O faturamento será efetuado em até 30 (trinta) dias após a apresentação e aceitação da Nota Fiscal pelo Setor Requisitante, transcorrido o prazo necessário para tramitação na Contabilidade do Município. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, creditada na conta corrente do Contratado.

7.2. Para efeito de cada pagamento, a nota fiscal/fatura deverá estar acompanhada da cópia das guias de quitação de débitos relativos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS e Prova de regularidade relativa à seguridade social – INSS. Nenhum pagamento será efetuado à Contratada caso exista pendência em relação a regularidade fiscal (Fazendas Federal, Estadual, Municipal, Seguridade Social e FGTS) e trabalhista;

7.3. O Município de Coronel Fabriciano reserva-se o direito de recusar o pagamento se, no ato da atestação, execução do serviço ou em desacordo com as especificações apresentadas e aceitas;

7.4. O Município de Coronel Fabriciano poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pela licitante vencedora, observados os



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 19.875.046/0001-82

princípios do contraditório e da ampla defesa;

7.5. O Município de Coronel Fabriciano poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pela licitante vencedora, observados os princípios do contraditório e da ampla defesa;

7.6. Nenhum pagamento será efetuado à licitante vencedora enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira, sem que isso gere direito à alteração dos preços, ou de compensação financeira por atraso de pagamento;

8. DO REAJUSTE E REALINHAMENTO DE PREÇO

8.1. O reajuste poderá ser utilizado na presente contratação, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses a contar da data inicial de vigência do contrato, caso necessário, mediante a aplicação do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ou outro que venha a substituí-lo.

8.2. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o intervalo mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

8.3. O pedido de reajuste deverá ser pleiteado até o término do contrato ou até a data da prorrogação contratual subsequente.

8.4. Os preços poderão ser realinhados nos termos do Artigo 124, Alínea D, Inciso II da Lei Federal n.º. 14.133/21;

8.4.1. O requerimento de reequilíbrio econômico-financeiro deverá ser protocolado no endereço eletrônico <https://www.fabriciano.mg.gov.br/>, sendo que o fornecedor deverá acompanhar o deferimento ou indeferimento através do protocolo fornecido após a conclusão do processo, sendo o prazo máximo para deferimento ou indeferimento 30 (trinta) dias corridos. A solicitação de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato ou da ata de registro de preços deverá conter:

8.4.2. Motivos que ensejaram o pedido de reequilíbrio econômico-financeiro;

8.4.3. O custo do item constante da proposta contratada, com as respectivas planilhas de composição de custos;

8.4.4. Documentos pertinentes que possam comprovar as situações de fato e de direito, conforme descrições abaixo:

Carta de solicitação contendo o relato dos fatos pelos quais solicita o reequilíbrio, que deverá conter, obrigatoriamente:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 19.875.046/0001-82

- A) Data de emissão;
- B) Razão social, CNPJ, e-mail e telefone da empresa;
- C) Número do processo de compra correspondente ao assunto;
- D) Número da Ata de registro de Preços ou Contrato correspondente ao assunto;
- E) Assinatura do responsável pela empresa;
- F) 3 (três) últimas notas fiscais eletrônicas (grifar nas notas fiscais com marca texto os itens que a empresa solicitou o realinhamento) emitidas em relação ao objeto do pedido de reequilíbrio;
- G) Certidão de FGTS, dentro do prazo de validade;
- H) Certidão Conjunta Federal e INSS, dentro do prazo de validade; e
- I) Certidão Trabalhista, dentro do prazo de validade;

8.5. A empresa que receber Ordem de Compra anterior ou na data que efetuou protocolo de Solicitação de Reequilíbrio Econômico e Financeiro, deverá cumprir com o prazo de entrega estabelecido neste Termo de Referência, sem possibilidade de prorrogação do período, sem ônus ao Município, haja vista o período de dias necessários para os trâmites internos de deferimento ou indeferimento.

9. DAS OBRIGAÇÕES

9.1. CABERÁ AO MUNICÍPIO:

8.1.1. Proporcionar todas as condições para que a Contratada/Locadora possa desempenhar seus serviços de acordo com as determinações do Contrato e especialmente do Termo de Referência;

8.1.2. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratada/Locadora, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

8.1.3. Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

8.1.4. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;

8.1.5. Efetuar o pagamento à proponente vencedora no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital;

8.1.6. Zelar para que durante toda a vigência do contrato sejam mantidas, em compatibilidade com as obrigações assumidas pelo Contratado, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

8.1.7. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

8.1.8. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 19.875.046/0001-82

e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

8.1.9. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

8.1.10. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

8.1.11. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

8.1.12. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;

8.1.13. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição à sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

8.1.14. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.1.15. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

8.1.16. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

8.1.17. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

8.1.18. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

8.1.19. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

8.1.20. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaco físico locado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 19.875.046/0001-82

9.2. CABERÁ À LICITANTE VENCEDORA:

9.2.1. Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;

9.2.2. Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

9.2.3. Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;

9.2.4. O contratado obrigará-se, no prazo e condições estipuladas, a executar os serviços contratados pelo município;

9.2.5. Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

9.2.6. Responsabilizar-se por todos os custos, diretos e indiretos, que incidem na execução do objeto;

9.2.7. Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;

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

9.2.9. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

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

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

9.2.12. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

9.2.13. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

9.2.14. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

9.2.15. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

9.2.16. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 19.875.046/0001-82

- 8.2.16.1.** Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - 8.2.16.2.** Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - 8.2.16.3.** Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - 8.2.16.4.** Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- 9.2.17.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;
- 9.2.18.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 9.2.19.** Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 9.2.20.** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10. DAS QUALIFICAÇÕES TÉCNICAS

Não se aplica.

11. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO

- 11.1.** O objeto terá como gestor a servidora Romildo Bueno Souza Mendes Filho, lotado no cargo de Coordenador de Zeladoria do Paço Municipal, e-mail zeladoria@fabriciano.mg.gov.br, e será fiscalizado por Arnaldo Cursage Pereira, lotado no cargo de Coordenador de Serviços Gerais e Terminal Rodoviário, e-mail terminalrodoviario@fabriciano.mg.gov.br, designados pelo Setor Requisitante na condição de representantes da Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano, permitida a contratação de terceiros para assisti-las e subsidiá-las de informações pertinentes a essa atribuição.
- 11.2.** Conhecer todo o processo relativo à execução/ fornecimento da prestação de serviço, bem como as normas aplicáveis;
- 11.3.** Acompanhar o processo licitatório em todas as suas fases;
- 11.4.** Acompanhamento dos prazos importantes para efetiva entrega da prestação de serviço, prazos de execução, prazos de respostas, e os prazos de vigência de documentos, para realizações tempestivas de providências;
- 11.5.** Verificar se os prazos de entrega, especificações e quantidades licitadas, bem como as



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 19.875.046/0001-82

prestações de serviços, encontram-se de acordo com o estabelecido no termo de referência;

11.6. Acompanhar o saldo financeiro, liquidação e pagamento das despesas;

11.7. Receber e atestar as notas fiscais e encaminhá-las ao setor de contabilidade para pagamento;

11.8. Tomar providências para penalizações e rescisões.

12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. As especificações técnicas constantes neste Termo, definem os elementos necessários e suficientes para caracterização do objeto, em consonância às exigências legais e ao interesse público;

12.2. Os casos omissos serão resolvidos de acordo com a Lei Federal 14.133/21 e demais normas aplicáveis. Subsidiariamente, aplicar-se-ão os princípios gerais de Direito;

12.3. Fica eleito o foro desta Comarca de Coronel Fabriciano/MG para dirimir quaisquer questões decorrentes da utilização deste processo.

13. RESPONSÁVEIS

13.1. Este Termo de Referência foi elaborado por Maria Clara Vitor Menezes, sob matrícula 174048.

Maria Clara Vitor Menezes

Responsável por elaborar

13.2. Gestores e Ficais:

Romildo Bueno Souza Mendes Filho

Responsável pela gestão

Arnaldo Cursage Pereira

Responsável pela fiscalização

13.3. Servidores Responsáveis por Autorizar:

José Márcio Gomes Pereira

Secretaria de Governança de Gestão e Transparência

JOSE

PEREIRA:04

348709866

Assinado de forma
digital por JOSE

PEREIRA:043487098
66

Dados: 2026.10.08
07:54:05 -03'00'