



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Montes Claros, 229 – Centro – CEP:39.300-000



TERMO DE REFERÊNCIA

Atendendo ao disposto no art. 6º. XXIII, da Lei nº. 14.133/2021, elabora-se o presente Termo de Referência, para locação de imóvel para atendimento do serviço integrado de assistência tributária e fiscal, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração e Finanças vinculada à Prefeitura Municipal de São Francisco/MG, mediante o atendimento dos seguintes parâmetros e elementos descritivos:

1-DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. O presente termo de referência tem como objeto a locação do imóvel localizado na Avenida Brasília de Minas, nº984, bairro: Jardim Regalito, São Francisco-MG, para fins não residenciais e com destinação específica para atendimento do Serviço Integrado de Assistência Tributária e Fiscal, por meio de inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. O objeto da contratação pretendida, possui as seguintes especificações:

Item	Material- Descrição	Quant.	Ref.	Valor Médio (R\$)	Valor Total (R\$)
01	Locação de imóvel para instalação e funcionamento do Serviço Integrado de Assistência Tributária e Fiscal	12	Mês	R\$ 1.500,00	R\$ 18.000,00
	TOTAL				R\$ 18.000,00

1.3. O objeto desta contratação é caracterizado como comum, pois apresenta padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos por meio de especificações usuais de mercado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Montes Claros, 229 – Centro – CEP:39.300-000



2-FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem como objetivo viabilizar a locação de imóvel adequado para o funcionamento do Serviço Integrado de Assistência Tributária e Fiscal (SIAT), iniciativa que visa oferecer à população um atendimento unificado, eficiente e humanizado nas áreas de orientação, regularização e assistência fiscal e tributária.

O SIAT integra serviços essenciais relacionados à arrecadação tributária, cadastro fiscal, parcelamentos, emissão de documentos fiscais, esclarecimento de dúvidas e outros atendimentos correlatos, voltados tanto para pessoas físicas quanto jurídicas. A centralização desses serviços em um único espaço físico contribui para a desburocratização, amplia o acesso aos direitos dos contribuintes e promove maior eficiência administrativa.

A escolha por um imóvel locado se justifica pela inexistência, na atual estrutura patrimonial do órgão, de espaço físico disponível e com condições adequadas para abrigar os serviços mencionados, atendendo aos requisitos de acessibilidade, segurança, ventilação, localização estratégica (de fácil acesso à população) e infraestrutura compatível com o volume de atendimentos.

Além disso, a contratação por meio de locação permite maior celeridade na implementação do serviço, evitando os altos custos e a morosidade que seriam envolvidos em obras de construção ou reforma de imóvel próprio.

Dessa forma, a locação de imóvel é medida necessária e eficiente para garantir a plena operacionalização do SIAT, viabilizando o cumprimento da função institucional do órgão, com foco na melhoria contínua do atendimento ao cidadão e na arrecadação tributária.

3- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano que atenda, de forma adequada, às necessidades estruturais e funcionais do Serviço Integrado de Assistência Tributária e Fiscal (SIAT).

A solução visa garantir a instalação e o pleno funcionamento do SIAT em local que assegure:

- Condições adequadas de acessibilidade e segurança;
- Espaço físico compatível com a demanda de atendimento ao público e com os setores técnicos do serviço;
- Localização estratégica, de fácil acesso à população e servidores;

- Infraestrutura que permita a instalação de mobiliário, equipamentos de informática, sistemas de rede e comunicação, com possibilidade de pequenas adaptações, caso necessário.

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que a escolha do imóvel está condicionada à localização específica e única, capaz de atender aos requisitos operacionais e estratégicos do SIAT, sendo inviável a competição entre possíveis imóveis.

O imóvel a ser locado deve atender integralmente às exigências técnicas descritas neste Termo de Referência e será submetido à avaliação da Administração Pública quanto à sua adequação, viabilidade e conformidade com a legislação vigente.

4- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Obrigações do Locador/ Contratado:

- a) responsabilizar-se pelos encargos relativos à taxas tributárias relativas ao imóvel locado;
- b) manter o imóvel sob sua propriedade, vedando-se a transferência durante o prazo de locação;
- c) garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) não fazer modificações ou transformações no imóvel locado sem autorização escrita da Administração Pública;
- e) responder pelos vícios ou defeitos existentes no imóvel antes da contratação;
- f) responder pelos danos ao patrimônio da contratante decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, dentre outros;
- g) responsabilizar-se pelos débitos, de qualquer natureza, anteriores à locação;
- h) fornecer à contratante recibo discriminando as importâncias pagas;
- i) manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- j) notificar a contratante, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação.

4.2. Obrigações do Locatário/ Contratante:

- a) efetuar o pagamento à CONTRATADA no valor correspondente a locação, no prazo e forma estabelecidos no termo de referência;
- b) manter o imóvel em boas condições de higiene e limpeza, para assim restituí-lo, se for necessário, quando findo ou rescindido o contrato, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- c) utilizar do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- d) comunicar à contratada qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações ou esbulhos de terceiros;
- e) permitir e facilitar a realização de reparos a cargo da contratada;
- f) realizar o imediato reparo dos danos causados ao imóvel ou suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados, sendo que os consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo à CONTRATANTE o direito de retenção ou indenização sobre a mesma;
- g) não modificar, de forma permanente, a forma externa ou interna do imóvel.

5- MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 Entrega do Serviço e Critérios de aceitação o objeto

5.1.1. O imóvel será recebido provisoriamente, pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização, mediante Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento assinado pelas partes, para fins de verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste documento.

5.1.2. O imóvel será recebido definitivamente, no prazo de até 30 (trinta) dias, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;

5.1.3. A locadora deverá corrigir, refazer ou substituir o objeto que apresentar quaisquer divergências com as especificações fornecidas, bem como realizar possíveis adequações necessárias, sem ônus para a LOCATÁRIA.

5.2. Possibilidade ou Não de Subcontratação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Montes Claros, 229 – Centro – CEP:39.300-000



Será vedado transferir a terceiros ou subcontratar as obrigações assumidas.

5.3. Sanções Administrativas

5.3.1. Comete infração administrativa o fornecedor que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133 de 2021, quais sejam:

5.3.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

5.3.3. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

5.3.4. Dar causa à inexecução total do contrato;

5.3.5. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

5.3.6. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

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

5.3.8. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

5.3.9. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;

5.3.10. Fraudar a dispensa eletrônica ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

5.3.11. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

5.3.11.1. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

5.3.12. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame.

5.3.13. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846 de 2013.

5.3.14. O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Montes Claros, 229 – Centro – CEP:39.300-000



a) Advertência pela falta prevista no subitem 5.3.2 deste termo de referência, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

b) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor estimado dos itens prejudicados pela conduta do fornecedor, por qualquer das infrações dos subitens 5.3.2 a 5.3.13;

c) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 5.3.2 a 5.3.8 deste termo de referência, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que 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, nos casos dos subitens 5.3.9 a 5.3.13, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

5.3.15. Na aplicação das sanções serão considerados, observado o princípio da proporcionalidade:

5.3.15.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

5.3.15.2. As peculiaridades do caso concreto;

5.3.15.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

5.3.15.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

5.3.15.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

5.3.16. 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.

5.3.17. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

5.3.18. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Montes Claros, 229 – Centro – CEP:39.300-000



5.3.19. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

5.3.20. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis;

5.3.21. As penalidades previstas nos subitens 5.3.2. a 5.3.13 importarão na inclusão da contratada no Cadastro de Fornecedores Impedidos de licitar e Contratar com o Município de São Francisco/MG.

6-MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO

6.1. A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal 17/2024, que “Regulamenta as funções do agente de contratação, da equipe de apoio e da comissão de contratação, suas atribuições e funcionamento, a fiscalização e a gestão dos contratos, e a atuação da assessoria jurídica e do controle interno no âmbito do Município de São Francisco/MG, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

6.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo (s) fiscal (is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

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

6.4. O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

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

6.6. O fiscal do contrato informará ao gestor do contato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Montes Claros, 229 – Centro – CEP:39.300-000



6.7. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

6.8. O fiscal do contrato deverá comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

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

6.10. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato.

7- CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. Pela execução do objeto da presente Licitação, a Secretaria Municipal de Administração e Finanças efetuará os pagamentos à contratada através de transferência financeira na conta bancária do licitante vencedor, após a liquidação da nota fiscal discriminativa do objeto (em duas vias), onde conste o "atestado" de recebimento, por parte do fiscal da ata ou do contrato, ficando o pagamento condicionado a comprovação das condições de habilitação exigidas na licitação, mediante apresentação de nota fiscal, acompanhada da certidão de regularidade com a fazenda Nacional, Dívida Ativa da União e Tributos e Contribuições Federais, certidão de regularidade com a fazenda municipal e da certidão de regularidade com FGTS.

7.2. O prazo de pagamento será de até 30 (trinta) dias após o recebimento definitivo do objeto e da respectiva nota fiscal da licitação pela contratante.

7.3. Não serão pagas faturas que contenham rasuras ou apresentem descrição de materiais em desacordo com a autorização emitida pelo Setor de Compras, com o edital, com a ata de registro de preços e com a proposta do licitante.

7.4. As notas fiscais que apresentarem incorreções serão devolvidas à Contratada e seu vencimento ocorrerá 30 (trinta) dias úteis após a data de sua reapresentação válida, bem como o atraso e a inexecução parcial ou total, caracterizarão o descumprimento da obrigação assumida e permitirão a aplicação das sanções dispostas no item 5.3.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Montes Claros, 229 – Centro – CEP:39.300-000



8- DA VIGÊNCIA CONTRATUAL E DA POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato.

8.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado respeitadas as condições e os limites da Lei nº 14.133/ 2021.

9- FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

A escolha do imóvel a ser locado observará os critérios técnicos e operacionais mínimos necessários ao funcionamento adequado do Serviço Integrado de Assistência Tributária e Fiscal, assegurando a economicidade, a funcionalidade, a acessibilidade e a conveniência da localização, de forma a garantir o atendimento eficiente à população.

9.1. Forma de Seleção

A seleção do imóvel será realizada por meio de pesquisa de mercado e análise comparativa de propostas, com base na inexigibilidade de licitação, conforme art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, quando restar demonstrado que somente determinado imóvel atende de forma exclusiva às necessidades da administração, seja por suas características técnicas, localização estratégica ou condições especiais de instalação.

Serão observados os seguintes critérios técnicos para a seleção do imóvel:

a) Localização estratégica:

- Imóvel situado em área de fácil acesso à população contribuinte;
- Proximidade de centros administrativos, transporte público, agências bancárias e outros serviços públicos correlatos;
- Preferência por imóveis localizados em regiões centrais ou polos de atendimento fiscal.

b) Características físicas e estruturais:

- Área útil distribuída de forma a comportar salas de atendimento, recepção, sanitários, copa e espaço administrativo;
- Condições adequadas de iluminação, ventilação, segurança e acessibilidade;
- Instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento;
- Estacionamento próprio ou facilidade de estacionamento nas imediações.

c) Regularidade jurídica e documental:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Montes Claros, 229 – Centro – CEP:39.300-000

- Imóvel devidamente regularizado, com matrícula atualizada no Registro de Imóveis;
- Ausência de ônus ou pendências judiciais que impeçam a locação;
- Alvará de funcionamento e habite-se, quando exigíveis.



d) Condições contratuais e custo-benefício:

- Valor de locação compatível com os preços de mercado, conforme avaliação técnica ou laudo de avaliação elaborado por comissão de avaliação de imóveis designada pelo Prefeito Municipal;
- Preferência por imóveis com menor custo global, desde que atendam aos requisitos técnicos mínimos.

9.2. O laudo de vistoria do imóvel situado na Av. Brasília de Minas, 984, Jardim Regalito, São Francisco-MG definiu como valor de mercado para locação do supracitado imóvel o valor mensal de R\$1.500,00(mil e quinhentos reais).

10. DA QUALIFICAÇÃO

10.1. A licitante interessada deverá apresentar a documentação previstas no edital, para cumprimento dos requisitos de qualificação.

11- ESTIMATIVA DO VALOR DE CONTRATAÇÃO

11.1 preços unitários referenciais estão contidos Estudo Técnico Preliminar.

11.2 O custo estimado total da contratação é de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil)**, conforme tabela acostada no item 1.2.

11.3 Considerar-se-á para efeitos de contratação, a média atual de preço de mercado, ou seja, não será ratificado valor maior que o praticado no mercado.

12- ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 - As despesas deste processo correrão por conta da dotação orçamentária a ser determinada pelo setor requisitante.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Montes Claros, 229 – Centro – CEP:39.300-000



12.2 - As informações estarão presentes na ORDEM DE COMPRA, instrumento substitutivo do contrato. A emissão da nota de empenho ficará a cargo da Contabilidade Geral da Prefeitura, devendo constar na mesma o número do processo licitatório ou número da ata ou Contrato, anexando a cópia ao processo administrativo de licitação.

12.3 - A área de compras deverá ter acesso, via sistema integrado, aos saldos das dotações orçamentárias, como fase obrigatória antes de emitir a nota de autorização de empenho, que será devidamente confirmada e deferida pela Contabilidade Geral.

12.4 - Na nota de empenho constará o saldo orçamentário e a autorização do ordenador de despesa, nos termos do art. 61 da Lei nº. 4.320/64.

13- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Qualquer alteração, que seja julgar necessária ao presente Termo deverá previamente consultado à esta Secretaria de Administração e Finanças.

São Francisco, 10 de outubro de 2025.

RONALDO ALVES DA SILVA
Secretaria de Administração e Finanças

Ronaldo Alves Silva
Secretaria Municipal de
Administração e Finanças