

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

DATA	ENTIDADE PÚBLICA SOLICITANTE	NÚMERO DA UNIDADE DE COMPRA
11/11/2024	Fundação Estadual de Meio Ambiente	2091156

RESPONSÁVEL PELA SOLICITAÇÃO	UNIDADE ADMINISTRATIVA OU DIRETORIA
Nome: Patrícia Soares Aguiar Gonçalves E-mail: patricia.goncalves@meioambiente.mg.gov.br Ramal para contato: (38) 3224.7500/7591	Unidade Regional de Regularização Ambiental Norte de Minas – URA NM - Montes Claros/MG Coordenação de Administração e Finanças Norte de Minas (CAF NM)

Sumário

- [1. OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO](#)
- [2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO](#)
- [3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO](#)
- [4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO](#)
- [5. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:](#)
- [6. PROCEDIMENTO DE TRANSIÇÃO E FINALIZAÇÃO DO CONTRATO](#)
- [7. MODELO DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO](#)
- [8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR](#)
- [9. HABILITAÇÃO](#)
- [10. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES.](#)
- [11. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS](#)
- [12. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO](#)
- [13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA](#)
- [14. DISPOSIÇÕES GERAIS](#)

1. OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de locação de imóvel, através de inexigibilidade de licitação, nos termos da tabela abaixo e conforme condições e exigências estabelecidas neste documento.

ITEM	CÓDIGO DO ITEM NO CATMAS	DESCRIÇÃO DO ITEM CATMAS	COMPLEMENTAÇÃO DO ITEM CATMAS	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL PREVISTO
01	000004065	LOCACAO DE IMOVEL COMERCIAL	-	ANOS	05	R\$39.933,30	R\$2.395.998,00

1.2. Especificação do Objeto:

1.2.1. Locação de imóvel comercial em área urbana, para uso institucional, que atenda às necessidades de instalação da sede da Unidade Regional de Regularização Ambiental Norte de Minas da Fundação Estadual de Meio Ambiente (URA NM/FEAM), além da Unidade Regional de Fiscalização Ambiental Norte de Minas da SEMAD (URFIS NM/SEMAD) e Unidade Regional de Gestão da Águas Norte de Minas (URGA NM) - na cidade de Montes Claros/MG.

1.2.2. O imóvel localizado na cidade de Montes Claros/MG, na rua Gabriel Passos, número 50, Centro, CEP 39400-112, funciona como sede da atual URA NM/FEAM, URFIS NM/SEMAD e URGA NM desde 05 de julho de 2018. Também, o imóvel em questão, já em uso como sede, está totalmente adequado e adaptado às demandas da URA NM/FEAM, URFIS NM/SEMAD e URGA NM), tem destinação compatível com a ocupação e instalação das atividades desenvolvidas pelas citadas Unidades e possui toda a documentação necessária para esta locação.

1.2.3. O imóvel supracitado é de propriedade da Sociedade Empresária PS Imóveis Ltda representada por procuração pela Sociedade Empresária Master Imobiliária Ltda, que possuem interesse na locação desse imóvel supra referido (para as Unidades citadas), nos moldes da Lei 14.133/2021, conforme documentos de manifestação da proprietária e sua representante legal, em anexo a este processo SEI.

1.3. Informações Complementares do Objeto:

1.3.1. O imóvel deve possuir as características descritas abaixo, conforme especificado no Estudo Técnico Preliminar (ETP), em doc.97328183, e definido no Layout (em doc.97600536):

São requisitos mínimos e indispensáveis para o imóvel a ser locado:

1. Atender a critérios de acessibilidade, segurança contra incêndio e contra descargas atmosféricas, infraestrutura de instalações físicas, elétricas e lógicas e de climatização, dentre outros.

2. O imóvel deve possuir área construída não inferior a 1.800m² (para comportar a quantidade de servidores, estagiários e prestadores de serviços da Regional) e garagem para no mínimo 10 carros (para os veículos oficiais da Unidade) - a área deverá ser pavimentada, sendo uma delas reservada para pessoas com dificuldades de locomoção, seguindo a Norma ABNT NBR 9050. O número mínimo de garagens definido conforme frota atual e rotatividade de veículos oficiais, considerando, inclusive, a previsão de novas aquisições e substituições previstas para até dezembro de 2024). Áreas diferentes da faixa especificada acima poderão ser aceitas, a depender de análise prévia da locatária, desde que o imóvel permita a implantação de todos os setores (meio e finalísticos) da URA NM/FEAM, URFIS NM/SEMAD e URGA NM.

3. Requisitos específicos:

3.1. A entrada principal deverá ser adequada ou adaptável à acessibilidade, atendendo as disposições

previstas na NBR 9050/2015 e Lei nº 10.098 de 2000;

3.2. O imóvel deverá ter capacidade física para comportar, no mínimo, 90 (noventa) pessoas, dentre servidores, estagiários e prestadores de serviços da URA NM/FEAM, URFIS NM/SEMAD e URGa NM, para funcionamento das áreas meio e fim dessas Unidades, e da recepção (atendimento ao público) - funcionamento dos setores administrativo, técnico, jurídico e gerencial da URA NM/FEAM, correspondendo a Chefia Regional, Coordenação de Análise Técnica, Coordenação de Controle Processual, Coordenação de Administração e Finanças, Núcleo de Controle Ambiental e Núcleo de Apoio Operacional; além da Unidade Regional de Fiscalização Ambiental do Norte de Minas e suas Coordenadorias (Coordenação de Autos de Infração, Coordenação de Fiscalização e Gestão de Denúncia e Coordenação de Suporte Operacional) e URGa NM;

3.3. Deverá possuir local adequado para guarda, em segurança, de arquivos/documentos, ser capaz de suportar a carga de todo material sem comprometer a estrutura da edificação e possuir área mínima de 30m² para atender a demanda atual;

3.4. Possuir área para almoxarifado, com local adequado para guarda, em segurança, de materiais; ser capaz de suportar a carga de todo material sem comprometer a estrutura da edificação com área mínima de 30m²;

3.5. O imóvel deverá conter sanitários com revestimento cerâmico, sendo que 02 (dois) no mínimo, devem estar em local de fácil acesso ao público externo, sendo um feminino, um masculino com acessibilidade, para portador de necessidades especiais;

3.6. Deverá ter área destinada para utilização como copa/cozinha (com no mínimo de 10m²), revestida de piso e azulejo cerâmico, com pia e bancada;

3.7. Os ambientes internos devem possuir condições adequadas de iluminação e ventilação, proporcionando conforto aos seus usuários;

3.8. O imóvel deve estar localizado na região central da cidade de Montes Claros/MG, onde circule transporte coletivo com facilidade, garantindo a mobilidade para os servidores, prestadores de serviços, estagiários, público externo atendido e demais usuários da Regional;

3.9. A edificação deve estar inserida em zoneamento que permita o uso, ocupação e funcionamento dos serviços a serem desempenhados no local (sede de unidades públicas), de acordo com plano diretor municipal;

3.10. A edificação deve estar localizada em via pavimentada, dotada de infraestrutura urbana básica (rede de drenagem pluvial, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação, vias adjacentes pavimentadas e rede de telefonia, e dados);

3.11. A edificação deve estar localizada em região atendida por paradas de transporte coletivo, serviços de restaurante ou lanchonete nas proximidades;

3.12. A edificação deve estar localizada em região de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

3.13. Permitir ajustes futuros de instalação de estrutura (ajustes no layout), existindo novas demandas da Unidade locatária;

3.14. O imóvel deverá atender às exigências de especificações arquitetônicas, das instalações hidrossanitárias, das instalações de rede elétrica, de redes estruturadas de lógica e telefonia, de elevadores, de climatização e de segurança, conforme a Unidade já possui, proveniente de estudos anteriores, para atender toda a Regional.

3.15. A contratada deverá ter ou elaborar projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e aprová-lo junto ao Corpo de Bombeiro Militar, executar as adequações necessárias, e providenciar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), sempre que for necessário.

Obs.: O imóvel que já sedia a URA NM/FEAM, URFIS NM/SEMAD e URGa NM possui todas as características acima citadas.

1.4. **Lotes exclusivos para microempresas e empresas de pequeno porte:**

Conforme Artigo 189 da Lei Federal nº 14.133/2021, "Aplica-se esta Lei às hipóteses previstas na legislação que façam referência expressa à Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, à Lei nº 10.520, de 17 de julho de 2002, e aos arts. 1º a 47-A da Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011".

Assim, não se aplica o disposto nos Artigos 47 e 48 da Lei Complementar Federal nº 123/2006 quando da inexigibilidade de licitação, como é o caso. Isso ocorre em atenção ao Artigo 49 da Lei Complementar Federal nº 123/2006:

"Art. 49. Não se aplica o disposto nos arts. 47 e 48 desta Lei Complementar quando:

(...) IV - a licitação for dispensável ou **inexigível**, nos termos dos arts. 24 e 25 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, excetuando-se as dispensas tratadas pelos incisos I e II do art. 24 da mesma Lei, nas quais a compra deverá ser feita preferencialmente de microempresas e empresas de pequeno porte, aplicando-se o disposto no inciso I do art. 48".

O Decreto Estadual nº 47.437/2018, por sua vez, estabelece o mesmo cenário em seu artigo 14:

"Art. 14 – Não se aplica o disposto nos arts. 8º a 11 às seguintes hipóteses:

(...) III – a licitação for dispensável ou **inexigível**, nos termos dos arts. 24 e 25 da Lei Federal nº 8.666, de 1993, excetuadas as dispensas tratadas pelos incisos I e II do caput do art. 24, nas quais a compra deverá ser feita preferencialmente de microempresas e empresas de pequeno porte, observados, no que couber, os incisos I, II e IV do caput. (...)";

1.5. **Da Contratação:**

1.5.1. O prazo de vigência da contratação é de 05 (cinco) anos, contados a partir da assinatura do Contrato de Locação de Imóvel e da publicação dele no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, prorrogável sucessivamente, por até 10 (dez) anos, mediante Termo Aditivo, na forma dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.5.2. Segundo a Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, da Advocacia-Geral da União: "A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a administração pública é locatária, rege-se pelo Art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do Art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993.". Esse também é o entendimento do Tribunal de Contas da União desde o Acórdão nº 170/2005 – Plenário, no qual a Corte de Contas respondeu consulta informando que "os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8.666/93 não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma lei". Também, conforme Artigo 189 da Lei Federal nº 14.133/2021, "Aplica-se esta Lei às hipóteses previstas na legislação que façam referência expressa à Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, à Lei nº 10.520, de 17 de julho de 2002, e aos arts. 1º a 47-A da Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011".

1.5.3. A presente contratação de locação de imóvel é enquadrada como continuada, tendo em vista a sua essencialidade para instalação e funcionamento da URA NM/FEAM, URFIS NM/SEMAD e URGANM e sua característica de habitualidade. Sendo assim, a vigência plurianual se revela mais vantajosa, considerando que o serviço de locação de imóvel deve ocorrer de modo permanente, a fim de não comprometer o desenvolvimento das atividades da Administração (que exige localização física), sendo, pois, necessária a extensão da contratação por mais de um exercício financeiro e de forma continuada.

1.5.3.1. Durante o prazo de vigência, os preços contratados poderão ser ajustados monetariamente com base no IPCA, observando o interregno mínimo de 12 meses, contados da apresentação do orçamento estimado, quando houver, ou da proposta, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

1.5.3.2. Os efeitos financeiros retroagem à data do pedido apresentado pelo Contratado. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

1.5.4. Encerrado o procedimento de contratação, o fornecedor a ser contratado diretamente será convocado para firmar o termo de contrato, no prazo de 5 dias úteis, de acordo com o art. 90 da Lei nº 14.133, de 2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação da locação de imóvel tem o objetivo de atender às necessidades de instalação da sede da URA NM/FEAM, URFIS NM/SEMAD e URGAM de Montes Claros, que já funciona no mesmo imóvel da pretensa relocação, na Rua Gabriel Passos, nº 50, Centro, Montes Claros - MG. As Unidades Regionais de Regularização Ambiental (URAs) têm por finalidade gerenciar e executar as atividades de regularização, fiscalização e controle ambiental na sua respectiva área de abrangência territorial, além de controlar as atividades administrativo - financeiras descentralizadas, a partir das diretrizes emanadas das subsecretarias da Semad. A URA Norte de Minas, com sede em Montes Claros, possui jurisdição sobre 83 (oitenta e três) municípios. A URGAM têm como missão promover a implementação da Política Estadual de Recursos Hídricos visando a segurança hídrica. E a URFIS NM/SEMAD tem por objetivo proteger os recursos ambientais, manter a integridade do meio ambiente, bem como assegurar o uso racional dos recursos naturais e seus subprodutos, coibindo as ações prejudiciais do homem sobre a natureza - trata-se de um mecanismo de caráter compulsório, estabelecido pelo Estado para disciplinamento de um bem público, implementado com o objetivo de garantir que o interesse coletivo se sobreponha ao interesse particular. Assim, um imóvel sede amplo, bem localizado e bem equipado é imprescindível para que se possa atender a todas as demandas da Regional.

2.2. A Unidade Regional Norte atualmente possui em torno 90 (noventa) pessoas, entre servidores, prestadores de serviços da MGS e estagiários, e engloba recepção e atendimento ao público; setores administrativo, técnico, jurídico e gerencial da URA NM/FEAM, correspondendo a Chefia Regional, Coordenação de Análise Técnica, Coordenação de Controle Processual, Coordenação de Administração e Finanças, Núcleo de Controle Ambiental e Núcleo de Apoio Operacional; a Unidade Regional de Fiscalização Ambiental do Norte de Minas (da Semad) e suas Coordenadorias e a URGAM. O imóvel em questão funciona como sede da URA NM/FEAM, URFIS NM/SEMAD e URGAM desde 05 de julho de 2018, já está totalmente adaptado e adequado às demandas das Unidades (ou seja, é o único imóvel capaz de atender à demanda da Unidade, por possuir características e peculiaridades ímpares, tornando inviável a competição e tornando necessária uma escolha específica. Também, durante a execução do contrato ainda vigente, da locação desse imóvel que está regida nos moldes da revogada Lei 8666/1993, o mesmo foi devidamente cumprido pelo locador, não existindo em nossos registros, até a presente data, fatos que desabonem sua conduta e responsabilidade com as obrigações assumidas - as empresas (locadora e proprietário) sempre mantiveram as suas documentações de regularidade fiscais atualizadas.

2.3. O imóvel, no qual se pretende continuar com a locação, em um novo processo nos moldes da lei 14.133/2021, atende a todos os pré-requisitos exigidos pela URA NM/FEAM, conforme especificações contidas em Estudo Técnico Preliminar, inserido neste processo SEI.

2.4. Não há, no município de Montes Claros/MG, imóvel de propriedade do Estado, nem mesmo no mercado local, cuja estrutura, metragem total, adaptações já concretizadas, dentre outras, que atenda às necessidades da URA NM/FEAM, URFIS NM/SEMAD e URGAM, conforme resposta em documento do Portal de imóveis de Minas Gerais em anexo a este processo SEI. Destaca-se, ainda, a realização de pesquisa de mercado, em anexo a este processo, na qual foi possível observar que o valor do metro quadrado proposto pelo proprietário está abaixo dos valores então praticados por outros contratos de outras Unidades deste Estado, assim como, abaixo dos valores praticados, por metro quadrado, no mercado atual de imóveis de Montes Claros/MG, conforme pesquisas realizadas no mercado local, em sites de imobiliárias, e inseridas neste processo SEI.

2.5. O imóvel que já sedia a URA NM/FEAM, URFIS NM/SEMAD e URGAM não demandará qualquer gasto com adaptação, uma vez que ele já atende a todas as demandas pré-requisitadas no ETP desta contratação, o que demonstra um excelente relação custo-benefício neste negócio a ser firmado.

2.6. Constam presentes nessa pretensa locação, conforme se demonstrou em ETP, os requisitos essenciais à essa contratação, como, por exemplo: necessidade do imóvel para desempenho das atividades administrativas e finalísticas da URA NM/FEAM, URFIS NM/SEMAD e URGAM; imóvel já adequado para atendimento das necessidades estatais; compatibilidade do preço do aluguel com os parâmetros de mercado; o imóvel escolhido possui local suficiente e adequado para estacionamento dos veículos oficiais da Unidade (10 vagas de garagem), etc.

2.7. Também, considerando todos os gastos que o Estado teria para devolução do imóvel já em uso

por esta Regional, dado que seria necessária a realização de processo de reforma para entrega do prédio; de montagem e desmontagem para transporte (mudança); gastos com serviços de mudança; instalação/estruturação de rede elétrica, telefônica e lógica; processo de adaptação e instalação de equipamentos, etc.; considerando não se verificar um novo imóvel com localização, tamanho, estrutura e valor mais vantajosos para a Entidade; tem-se que a relocação do imóvel já em uso é a alternativa e a escolha mais eficiente, eficaz e efetiva para o Estado.

2.8. Analisando as peculiaridades e singularidade do imóvel que se pretende relocar para atender as necessidades de que se trata o objeto; considerando-o como sendo de fácil acesso aos usuários, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que já atende às finalidades precípua da contratação pretendida - visto que o Estado não possui imóvel mais apropriado a suprir a necessidade do objeto; ademais, após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições, assim somente o imóvel em questão atende os critérios pretendidos pela Contratante, atestando-se, assim, a inexistência de outros imóveis compatíveis com o padrão requerido; também, após a realização das pesquisas de preço de locação de imóvel no mercado imobiliário de Montes Claros/MG e através de locações similares realizadas por outras Unidades do Estado de Minas Gerais/contratos vigentes, e já detalhadas no Estudo Técnico Preliminar, constatou-se que o valor da locação do imóvel em estudo, para atender esta Regional, está compatível com os preços registrados no mercado imobiliário desta Cidade, inclusive com o valor do preço do m² inferior aos demais imóveis localizados; assim, diante de tal cenário, considera-se que a vantagem da locação plurianual reside tanto nos fatos supracitados (imóvel bem localizado, preço razoável de locação e totalmente preparado para atender às demandas da Contratante) quanto no fato da Contratante não correr o risco do proprietário locar tal imóvel para outro interessado, dada a localização e qualidade do prédio, e a URA NM/FEAM ter que gastar um valor econômico expressivo (em um curto espaço de tempo) para: locar outro imóvel, fazer processo de mudança e ainda ter que equipar uma nova sede por completo, a fim de que a mesma possa funcionar com todas as peculiaridades demandadas.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Da participação de consórcios:

3.1.1. Quando há inexigibilidade de licitação, não há que se falar em permitir ou vedar a participação de consórcios empresariais, uma vez que a contratação não será regida segundo a lógica da disputa. No entanto, cabe destacar que a tanto a Sociedade Empresária PS Imóveis Ltda (proprietária do imóvel em questão) quanto a procuradora dela, a Sociedade Empresária Master Imobiliária Ltda, não representam consórcio empresarial.

3.2. Da Subcontratação:

3.2.1. Não será admitida a subcontratação parcial ou total do objeto contratual.

3.3. Da Sustentabilidade:

3.3.1. Não serão exigidos critérios de sustentabilidade na presente contratação. Ademais, o pretenso imóvel já foi construído com visão de sustentabilidade: torneiras dos banheiros com dispositivos economizadores (desligam sozinhas) e vasos sanitários com caixas acopladas, para um uso racional de água; ambiente interno com excelente qualidade do ar (muitas janelas para ventilação) e com uma excelente iluminação natural; também, com um design que incentiva o bem-estar dos ocupantes.

3.4. Da Garantia da Contratação:

3.4.1. Não será exigida garantia de execução da contratação para este objeto.

3.5. **Das Condições e da Manutenção:**

3.5.1. Será aplicada ao serviço, naquilo que couber, as normas contidas na Lei nº 8.245, de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos.

4. **MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

4.1. **Prazo e Condições da Locação do Imóvel:**

4.1.1. Início da execução do objeto: **20 de novembro de 2024**. Obs. O contrato ainda vigente, segundo a lei 8666/1993, será encerrado em 19/11/2024 e a vigência desse novo contrato será a partir de 20/11/2024, a fim de se concluir os trâmites para empenho antes do encerramento do exercício financeiro do Estado, que será em 29/11/2024.

4.1.2. Periodicidade do serviço: contínuo.

4.1.3. Localização e descrição do imóvel a ser locado: Rua Gabriel Passos, 50, Centro, Montes Claros/MG. CEP 39400-112. Matrícula 80101 no Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros, de propriedade da PS IMÓVEIS LTDA, CNPJ 10.227.326/0001-00; com área total de aproximadamente 2.007,76m² a ser locada para a Regional Norte/FEAM, sendo 05 pavimentos e um subsolo, assim distribuídos: um subsolo da Rua Gabriel Passos, com 10 vagas de garagem interna, com área total de aproximadamente 120m²; mais 3 andares para a Rua Gabriel Passos, com área total de aproximadamente 1.240,60m² (sendo área privativa de 906,17m²); 01 auditório com área total de aproximadamente 80m²; 01 pavimento da Rua Gabriel Passos até a Avenida Deputado Esteves Rodrigues, com área total de aproximadamente 567,16m² (sendo área privativa de 527,21m²). O imóvel em questão está registrado no supracitado cartório por unidades autônomas especificadas a seguir e também contidas nas Certidões de Inteiro Teor Expedidas por Meio Eletrônico, em docs. SEI 98008447 e 101549016:

4.1.3.1. UNIDADE: Subsolo; Matrícula: 105589.

4.1.3.2. UNIDADE: Térreo; Matrícula: 105590 .

4.1.3.3. UNIDADE: 2º Pavimento; Matrícula: 105591.

4.1.3.4. UNIDADE: 3º Pavimento; Matrícula: 105592.

4.1.3.5. UNIDADE: 4º Pavimento; Matrícula: 105593.

4.1.3.6. UNIDADE: 5º Pavimento; Matrícula: 105594.

4.2. **Regime de Execução:**

4.2.1. Na execução indireta dos serviços de locação de imóvel, objeto da presente contratação, será adotado o regime de execução por preço global, uma vez que se trata de contratação de serviço (locação de imóvel) por preço certo e total, que poderá ser ajustado em valor mensal e de forma anual.

5. **CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO**

5.1. **Condições de recebimento:**

5.1.1. Os serviços de locação de imóvel serão recebidos provisoriamente pelo (a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, mediante termo (s) detalhado (s), quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo.

5.1.2. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos ao Contratado, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

5.1.3. O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento

Provisório.

5.1.4. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório, conforme art. 119 c/c art. 140 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

5.1.5. Os serviços prestados serão recebidos definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo (s) detalhado (s) que comprove (m) o atendimento das exigências contratuais, no prazo de até 10 (dez) dias corridos, contados a partir do recebimento provisório.

5.1.6. O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

5.1.7. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

5.1.8. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, a Administração notificará o Contratado para emissão de Nota Fiscal no que diz respeito à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

5.1.9. O prazo para a solução, pelo Contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.

5.1.10. 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.

5.2. Da Liquidação:

5.2.1. A Liquidação será efetuada no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados da data da entrega definitiva do serviço e respectivo aceite do Contratante.

5.2.2. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

5.2.2.1. O vencimento;

5.2.2.2. A data da emissão;

5.2.2.3. Os dados do contrato e do órgão Contratante;

5.2.2.4. O período respectivo de execução do objeto;

5.2.2.5. O valor a pagar; e

5.2.2.6. Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

5.2.3. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o Contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao Contratante.

5.2.4. A nota fiscal ou o instrumento de cobrança equivalente deverá ser acompanhado da comprovação da regularidade fiscal disposta no art. 68 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

5.3. Do Pagamento:

5.3.1. O pagamento será efetuado através do Sistema Integrado de Administração Financeira - SIAFI/MG, por meio de ordem bancária emitida por processamento eletrônico, a crédito do beneficiário em um dos bancos que o Contratado indicar, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data final da liquidação a que se referir, com base nos documentos fiscais devidamente conferidos e aprovados pelo Contratante.

5.3.1.1. A Administração deve observar a ordem cronológica nos pagamentos, conforme disposto no

art. 141 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

5.3.1.2. A primeira parcela do Contrato de Locação de Imóvel será paga somente após 30 dias corridos do início da vigência contratual e demais parcelas na sequência (pagamento mensal).

5.3.2. O valor do aluguel é fixo e irrevogável por um período de 12 (doze) meses, contados a partir da data do orçamento estimado. O reajuste, se houver, será praticado de acordo com o índice IPCA/IBGE, em observância à resolução conjunta SEPLAG/SEF nº 8.898 de junho de 2013, ou outra que vier substituí-la.

5.3.3. No caso de atraso pelo Contratante, por culpa exclusiva da Administração, os valores devidos ao Contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, de acordo com a variação do índice IPCA/IBGE.

5.3.4. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

5.4.4. Independentemente do percentual de tributo inserido pelo Contratado na planilha de custo, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

5.3.5. A CONTRATADA deve garantir a manutenção dos requisitos de habilitação previstos nos documentos de contratação inicial.

5.3.6. Eventuais situações de irregularidades fiscal ou trabalhista da CONTRATADA não impedem o pagamento, se o objeto tiver sido executado e atestado. Tal hipótese ensejará, entretanto, a adoção das providências tendentes ao sancionamento do contratado e rescisão contratual.

5.3.7. O Contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

5.3.8. Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que a Contratada:

5.3.8.1. Não produzir os resultados acordados;

5.3.8.2. Deixar de executar, ou não executar com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas; ou

5.3.8.3. Deixar de utilizar materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizá-los com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

6. PROCEDIMENTO DE TRANSIÇÃO E FINALIZAÇÃO DO CONTRATO

6.1. Não serão necessários procedimentos de transição e finalização do contrato devido às características do objeto.

7. MODELO DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

7.1. Regras Gerais:

7.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as disposições da Lei Federal nº 8.245, de 1991, e da Lei Federal nº 14.133, de 2021, no que couber, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme art. 115 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e artigos 15 e 16 do Decreto 48.587, de 2023.

7.1.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e o Contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.1.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante do Contratado para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7.1.4. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante do Contratado para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de

aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

7.1.5. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais gestores e fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou pelos respectivos substitutos, conforme art. 117 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e art. 14 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.1.6. Constatada a ocorrência de descumprimento total ou parcial do contrato, deverão ser observadas as disposições dos art. 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, a fim de apurar a responsabilidade do Contratado e eventualmente aplicar sanções.

7.2. Da Fiscalização do Contrato:

7.2.1. O fiscal do contrato prestará apoio técnico e operacional ao gestor do contrato com informações pertinentes as suas competências, nos termos do inciso I do art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.2.2. 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, de acordo com o § 1º, art. 117 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e inciso II do art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.2.3. O fiscal do contrato emitirá notificações para a correção de rotinas ou de qualquer inexactidão ou irregularidade constatada, com a definição de prazo para a correção, nos termos do inciso III do art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.2.4. O fiscal do contrato informará a seus superiores e ao gestor do contrato, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência, conforme § 2º, art. 117 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e inciso IV do art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.2.5. O fiscal do contrato comunicará imediatamente ao gestor do contrato quaisquer ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas estabelecidas, nos termos do inciso V, do art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.2.6. O fiscal do contrato fiscalizará a execução do contrato para que sejam cumpridas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração, com a conferência das notas fiscais e das documentações exigidas para o pagamento e, após o ateste, que certifica o recebimento provisório, encaminhar ao gestor de contrato, nos termos do inciso VI, do art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.2.7. O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual, nos termos do inciso VII, do art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.2.8. O fiscal do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato, mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências contratuais, nos termos do inciso VIII, do art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.2.9. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade do Contratado por quaisquer irregularidades, inexecuções ou desconformidades havidas na execução do objeto, aí incluídas imperfeições de natureza técnica ou aquelas provenientes de vício redibitório, como tal definido pela lei civil.

7.3. Da Gestão do Contrato:

7.3.1. O gestor do contrato orientará os fiscais de contrato no desempenho de suas atribuições, nos termos do inciso I, do art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.3.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato ou terceiros contratados, das ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, e informará à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência, nos termos do inciso II, do

art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.3.3. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação do contratado, para fins de empenho de despesa e de pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais, nos termos do inciso III, do art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.3.4. O gestor do contrato coordenará a autuação da rotina de acompanhamento e de fiscalização do contrato, cujo histórico de gerenciamento deverá conter todos os registros formais da execução, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, nos termos do inciso IV, do art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.3.5. O gestor do contrato coordenará os atos preparatórios relativos à instrução processual e ao envio da documentação pertinente ao setor de contratos para formalização da celebração de aditivos, prorrogações, reajustes, repactuações ou rescisões contratuais, nos termos do inciso V, do art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.3.6. O gestor do contrato realizará o recebimento definitivo do objeto do contrato, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais, nos termos do inciso VI, do art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.3.7. O gestor do contrato elaborará o relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração, de que trata a alínea "d" do inciso VI do § 3º do art. 174 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, nos termos do inciso VII, do art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

7.3.8. O gestor do contrato tomará as providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor competente para tal, conforme o caso, nos termos do inciso VIII, do art. 15 do Decreto nº 48.587, de 2023.

8. FORMAS E CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE DA PROPOSTA E SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. O fornecedor foi selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inc. V, da Lei nº 14.133, de 2021, tendo em vista que se trata de locação de imóvel cujas características de instalação e de localização condicionam e tornam necessárias a sua escolha, conforme Estudo Técnico Preliminar em anexo a este processo, para atender Unidade pública prestadora de atividades e serviços relacionados ao meio ambiente.

8.2. Dos critérios de aceitabilidade da proposta:

8.2.1. A aceitação da proposta levou em consideração consideração, em especial, a estrutura do imóvel, a relação custo-benefício para a Administração, a finalidade e a não necessidade de gastos iniciais com o imóvel pretendido; além da sua localização, as condições de sua estrutura física, o valor pretendido para a futura locação (valor igual ao já praticado atualmente), e os investimentos já realizados anteriormente para se ter toda a disponibilidade de redes de dados, voz, dentre outros, a fim de que a Unidade pudesse funcionar plenamente e sem interrupções.

8.2.2. A proposta enviada pela pretensa contratada contem o valor mensal do aluguel; valor anual da locação; o valor previsto para os 5 (cinco) anos da locação; área total a ser locada; o número de vagas de garagem disponível (10 (dez) vagas); além de declarações que não emprega menores, exceto na condição de menor aprendiz, e de que não possui impedimento para licitar ou contratar com a administração pública.

8.2.3. A proposta tem a validade de 90 (noventa) dias corridos - contados do dia 20/09/2024 (data da finalização do mapa de melhores preços para a contratação), em doc. 97444751.

8.2.4. Para pré-qualificação da proposta foram considerados toda a estrutura já oferecida pelo imóvel, a metragem e quantidade de garagens para os veículos oficiais da Unidade, a possibilidade e disponibilidade do proprietário para manutenção do valor já praticado neste ano de 2024, a localização e a

disponibilidade do locador de manter atualizados os documentos necessários à plena execução do contrato em execução e ainda vigente.

9. HABILITAÇÃO

9.1. Habilitação Jurídica:

9.1.1. Documento de identificação, com foto, do responsável pela(s) assinatura(s) da(s) Proposta(s) Comercial(is).

9.1.2. Registro empresarial na Junta Comercial, no caso de empresário individual.

9.1.3. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social e suas alterações posteriores ou instrumento consolidado, devidamente registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedades empresárias, cooperativas ou empresas individuais de responsabilidade limitada e, no caso de sociedade de ações, acompanhado de documentos de eleição ou designação de seus administradores.

9.1.4. Ato constitutivo devidamente registrado no Registro Civil de Pessoas Jurídicas em se tratando de sociedade não empresária, acompanhado de prova da diretoria em exercício.

9.1.5. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País.

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

9.2. Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista:

9.2.1. Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ).

9.2.2. Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual.

9.2.3. Regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do fornecedor, ou outra equivalente, na forma da lei.

9.2.4. A prova de regularidade fiscal e seguridade social perante a Fazenda Nacional será efetuada 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 tributos federais e à Dívida Ativa da União – DAU por elas administrados, bem como das contribuições previdenciárias e de terceiros.

9.2.5. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos estaduais e/ou municipais 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.

9.2.6. Certificado de Regularidade relativa à seguridade social e perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS.

9.2.7. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, ou positiva com efeito de negativa, nos termos da Lei Federal nº 12.440, de 7 de julho de 2011, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

9.2.8. Comprovação da regularidade fiscal e/ou trabalhista deverá ser efetuada mediante a apresentação das competentes certidões negativas de débitos, ou positivas com efeitos de negativas.

9.3. Qualificação Econômico-Financeira:

9.3.1. Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor, emitida nos últimos 06 (seis) meses.

9.4. **Da Qualificação Técnico-Operacional e Técnico-Profissional:**

9.4.1. Não será exigido nenhum documento de qualificação técnica do fornecedor.

9.5. **Da documentação do imóvel:**

9.5.1. Certidão do imóvel, observada a validade de 30 (trinta) dias, conforme art. 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986.

9.5.2. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros atualizado, conforme Decreto Estadual nº 44.746/2018.

10. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTE

10.1. **Do Contratante:**

10.1.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o termo de referência, o contrato e eventuais anexos;

10.1.2. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência e no Contrato de Locação;

10.1.3. Notificar o Contratado, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto prestado, para que seja por ele reparado, corrigido, removido, reconstruído ou substituído, no total ou em parte, às suas expensas;

10.1.4. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, atestar nas notas fiscais/faturas da efetiva prestação de serviço (locação de imóvel), objeto do Termo de Referência e do Contrato de Locação.

10.1.5. Rejeitar, no todo ou em parte os serviços prestados, quando em desacordo com as especificações constantes na nota de empenho, no Termo de Referência, no contrato e partes integrantes e/ou na proposta comercial do Contratado, impondo-se a recusa se o objeto for defeituoso ou outras situações que inviabilizem o recebimento, hipótese em que se promoverá anotação da ocorrência em registro próprio.

10.1.6. Comunicar o Contratado para emissão de Nota Fiscal pertinente à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, quando houver controvérsia parcial sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, conforme o art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021.

10.1.7. Solicitar o reparo, a correção, a remoção ou a substituição dos materiais em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções.

10.1.8. Efetuar o pagamento ao Contratado do valor correspondente à parcela do serviço prestado, bem como efetuar o pagamento de despesas de luz, água, telefone, internet e IPTU, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente instrumento;

10.1.9. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitadas pelo Contratado, relativos ao objeto da contratação.

10.1.10. Destinar o imóvel pra uso público e para o fim especificado no Termo de Referência e no contrato.

10.1.11. Restituir o imóvel, nas mesmas condições em que foi recebido, não se responsabilizando pelos danos decorrentes do uso normal do imóvel ou da ação do tempo. Caso seja de comum acordo entre as Partes, poderá o Contratante realizar o pagamento a título de indenização de valor equivalente a recuperação de sua responsabilidade, confirmada em Relatório Técnico de Vistoria, estando condicionada à existência de disponibilidade orçamentária.

10.1.12. Realizar a manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos instalados por si.

10.1.13. Realizar a manutenção preventiva e corretiva de elevadores e/ou monta cargas, instalados pelo Contratado, após o início da vigência contratual, desde que comprovado estado de manutenção e

conservação prévio.

10.1.14. É facultado ao Contratante a utilização do imóvel, no todo ou em parte e a qualquer título, por outras unidades ou serviços a ela subordinados.

10.1.15. O Contratante fica desde já autorizado a fazer no imóvel locado as adaptações indispensáveis ao desempenho de suas atividades, com comunicação prévia ao Contratado, quando e se necessário.

10.1.16. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

10.1.16.1. A Administração terá o prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data do protocolo do requerimento, tratado no item 10.1.16, para decidir e admitir a prorrogação motivada por igual período, conforme art. 123, Lei Federal nº 14.133, de 2021.

10.1.17. Responder eventuais pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo contratado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos.

10.1.18. Aplicar ao Contratado as sanções regulamentares.

10.1.19. Exigir o cumprimento dos recolhimentos tributários, trabalhistas e previdenciários por meio dos documentos pertinentes.

10.1.20. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Contratado com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

10.2. **Do Contratado:**

10.2.1. O Contratado deve cumprir todas as obrigações constantes deste instrumento e seus anexos, nas quantidades, prazos e condições pactuadas, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.

10.2.2. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor, Lei Federal nº 8.078, de 1990;

10.2.3. Comunicar ao Contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

10.2.4. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior, conforme Inciso II, art. 137 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021, e inciso III, art. 16 do Decreto nº 48.587, de 2023, e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

10.2.5. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou dos materiais nela empregados;

10.2.6. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo Contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos;

10.2.7. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do contratante ou do fiscal ou gestor do contrato, nos termos do art. 48, parágrafo único, da Lei Federal nº 14.133, de 2021;

10.2.8. Emitir faturas no valor pactuado, apresentando-as ao Contratante para ateste e pagamento.

10.2.9. Responsabilizar-se pela garantia dos materiais empregados nos serviços prestados, dentro dos padrões adequados de qualidade, segurança, durabilidade e desempenho, conforme previsto na legislação em vigor e na forma exigida neste termo de referência.

10.2.10. Manter, durante toda a execução do objeto, em compatibilidade com as obrigações

assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

10.2.11. Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao Contratante e não poderá onerar o objeto do contrato;

10.2.12. Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução do objeto contratual.

10.2.13. Paralisar, por determinação do Contratante, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.

10.2.14. Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução do objeto, durante a vigência do contrato;

10.2.15. Cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas em outras normas específicas, conforme art. 116 da Lei Federal nº 14.133, de 2021;

10.2.16. Comprovar a reserva de cargos a que se refere a cláusula acima, quando solicitado pelo fiscal do contrato, com a indicação dos empregados que preencheram as referidas vagas, conforme parágrafo único, art. 116 da Lei Federal nº 14.133, de 2021;

10.2.17. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

10.2.18. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no inciso II, alínea d, art. 124 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

10.2.19. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do contratante;

10.2.20. Alocar os empregados necessários, com habilitação e conhecimento adequados, ao perfeito cumprimento das cláusulas do contrato, fornecendo os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios demandados, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações de boa técnica e a legislação de regência;

10.2.21. Orientar e treinar seus empregados sobre os deveres previstos na Lei Federal nº 13.709, de 2018, adotando medidas eficazes para proteção de dados pessoais a que tenha acesso por força da execução deste contrato;

10.2.22. Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local de execução do objeto e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina.

10.2.23. Submeter previamente, por escrito, ao Contratante, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere.

10.2.24. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre.

10.2.25. Custear as despesas extraordinárias, ou seja, aquelas que não se refiram aos gastos ordinários de manutenção, quando houver.

10.2.26. Informar ao Contratante quaisquer alterações de titularidade do imóvel inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10.2.27. Elaborar projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e aprová-lo junto ao Corpo de Bombeiro Militar, executar as adequações necessárias, e providenciar o AVCB, sempre que for necessário.

11. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 11.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 2021, o contratado que:
- 11.1.1. Der causa à inexecução parcial da contratação.
 - 11.1.2. Der causa à inexecução parcial da contratação que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
 - 11.1.3. Der causa à inexecução total da contratação.
 - 11.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame.
 - 11.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado.
 - 11.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta.
 - 11.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.
 - 11.1.8. Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a contratação e execução do contrato.
 - 11.1.9. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução da contratação.
 - 11.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza.
 - 11.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
 - 11.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846, de 2013.
- 11.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:
- 11.2.1. **Advertência** - quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, conforme disposto no §2º, art. 156 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.
 - 11.2.2. **Impedimento de licitar e contratar** - quando praticadas as condutas descritas nos subitens 10.1.2 a 10.1.7, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, conforme disposto no § 4º, art. 156, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.
 - 11.2.3. **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar** - quando praticadas as condutas descritas nos subitens 10.1.8 a 10.1.12, bem como nos subitens 10.1.2 a 10.1.7, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave, conforme disposto no §5º, art. 156, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).
 - 11.2.4. **Multa:**
 - 11.2.4.1. Moratória de 0,017%(zero, vírgula dezessete) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias.
- 11.3. As sanções previstas nos subitens 10.2.1, 10.2.2 e 10.2.3 poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa, conforme disposto no §7º, art. 156, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.
- 11.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente, conforme §8º, art. 156, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.
- 11.5. A aplicação das sanções previstas neste documento não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante, conforme disposto no §9º, art. 156, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.
- 11.6. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, conforme disposto no art. 157, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

11.7. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

11.8. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.9. Em observância ao disposto no §1º, art. 156, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, na aplicação das sanções serão considerados:

11.9.1. A natureza e a gravidade da infração cometida.

11.9.2. As peculiaridades do caso concreto.

11.9.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes.

11.9.4. Os danos que dela provierem para o Contratante.

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

11.10. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei Federal nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos nesta última Lei citada, conforme art. 159 da referida Lei de Licitações.

11.11. A personalidade jurídica do Fornecedor poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste documento ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia, conforme disposto no art. 160, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

11.12. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal, conforme art. 161, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

11.13. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

11.14. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

12. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

12.1. O custo estimado total da contratação é de R\$2.395.998,00 (dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil, novecentos e noventa e oito reais), para 5 (cinco) anos de locação, com parcelas mensais iniciais de R\$39.933,30 (trinta e nove mil novecentos e trinta e três reais e trinta centavos) e total anual inicial de R\$479.199,60 (quatrocentos e setenta e nove mil cento e noventa e nove reais e sessenta centavos), conforme custos unitários apostos no quadro constante do subitem 1.1 deste Termo de referência e obtidos via orçamentos estimados em Mapas de Melhores Preços do Portal de Compras MG, segundo processos de compras homologados neste Estado (contratos de locação em execução) em conjunto com pesquisas complementares de preços em sítios eletrônicos de fornecedores (sites de imobiliárias) e diretamente com o fornecedor da pretensa locação, conforme documentos em anexo a este processo, em doc. 97444486. A vantagem da utilização da mediana é que ela fornece um valor típico do conjunto de

dados e não é afetada por valores extremos. Também, ela é especialmente útil para identificar o ponto central dos preços sem ser afetada por valores atípicos ou extremos, oferecendo uma visão mais estável do mercado, e por isso ela foi utilizada. O valor estimado corresponde ao menor valor do metro quadrado obtido nos orçamentos para locação, conforme consta em Estudo Técnico Preliminar (doc. 97328183), e com manutenção do valor já executado para locação da sede em questão, conforme contrato ainda vigente (em doc. 96576258).

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta da dotação orçamentária do orçamento em vigor, aprovada pela Lei Orçamentária Anual nº 24.678 de 17 de janeiro de 2024, bem como compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental - PPAG, Lei nº 24.677, de 16/01/2024.

13.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:
2091.04.122.705.2500.0001.3.3.90.39.20.0.72.1.

13.2. A dotação relativa ao exercício financeiro subsequente será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento, quando for o caso.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Integra este Termo, para todos os fins e efeitos, o seguinte documento:

14.1.1. Estudo Técnico Preliminar.

Em: 11.11.2024

Responsável pela Elaboração

Patrícia Soares Aguiar Gonçalves
Gestor Ambiental - MASP 1174703-7
CAF NM - URA NM/FEAM

APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

Declaro que estou de acordo com o Termo de Referência.

Em: 11.11.2024

HUGO LEONARDO ANDRADE COUTINHO
Masp: 1146913-7
Coordenador - CAF NM/URA NM/FEAM
ORDENADOR DE DESPESAS

Delegação conforme Portaria de competência FEAM Nº 704, de 12 de dezembro de 2023, e Portaria 708 da FEAM de 05 de março de 2024

MÔNICA VELOSO DE OLIVEIRA
Masp: 1093882-7

Chefe Regional - URA NM/FEAM
AUTORIDADE COMPETENTE

Delegação conforme Portaria de competência FEAM Nº 704, de 12 de dezembro de 2023, e Portaria 708 da FEAM de 05 de março de 2024

ORDENADOR DE DESPESAS/AUTORIDADE COMPETENTE

Aprovo o presente Termo de Referência, bem como estou de acordo com todas as informações prestadas nas declarações e assinaturas acima.

Declaro que a presente contratação (locação de imóvel comercial para sediar a URA NM/FEAM, URFIS NM/SEMAD e URGAM) está dentro das previsões orçamentárias da unidade administrativa solicitante e **AUTORIZO** a abertura do processo de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO oriundo do presente termo de referência criado por esta unidade - locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha (inexigibilidade de licitação com fulcro no Artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021).

Em: 11.11.2024

HUGO LEONARDO ANDRADE COUTINHO

Masp: 1146913-7

Coordenador - CAF NM/URA NM/FEAM

ORDENADOR DE DESPESAS

Delegação conforme Portaria de competência FEAM Nº 704, de 12 de dezembro de 2023, e Portaria 708 da FEAM de 05 de março de 2024

MÔNICA VELOSO DE OLIVEIRA

Masp: 1093882-7

Chefe Regional - URA NM/FEAM

AUTORIDADE COMPETENTE

Delegação conforme Portaria de competência FEAM Nº 704, de 12 de dezembro de 2023, e Portaria 708 da FEAM de 05 de março de 2024



Documento assinado eletronicamente por **Hugo Leonardo Andrade Coutinho, Coordenador**, em 12/11/2024, às 14:45, 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 **Patricia Soares Aguiar Goncalves, Servidor(a) Público(a)**, em 12/11/2024, às 14:45, 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 **Mônica Veloso de Oliveira, Chefe Regional**, em 12/11/2024, às 17:13, 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 **101421723** e o código CRC **B0E79232**.

Referência: Processo nº 2090.01.0026655/2024-23

SEI nº 101421723