



PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO DA GARÇA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CEP: 39.248-000

CNPJ: 17.695.040/0001-06

Agt. Contratação _____

Página nº 027

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

1 CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei nº 14.133/2021).

1.1 O presente Termo de Referência tem por objeto locação de imóveis com intuito em continuar o atendimento/funcionamento das Secretarias Municipais de Saúde e Saneamento, Educação, Meio Ambiente, Agricultura e Pecuária e Assessoria de Cultura, Esporte Lazer e Turismo, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Descrição	Unidade	Quant	Valor Mensal	Valor Total
01	Locação de imóvel residencial para o funcionamento da Secretaria Municipal de Educação.	Meses	09	R\$ 800,00	R\$ 7.200,00
02	Locação de imóvel residencial para o funcionamento da Assessoria de Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.	Meses	09	R\$ 800,00	R\$ 7.200,00
03	Locação de imóvel residencial para o funcionamento da Vigilância Sanitária e do setor de Endemias.	Meses	09	R\$ 700,00	R\$ 6.300,00
04	Locação de imóvel residencial para o funcionamento da EMATER.	Meses	09	R\$ 500,00	R\$ 4.500,00
05	Locação de imóvel residencial para o funcionamento da Estratégia de Saúde da Família (ESF) e do Núcleo Ampliado de Saúde da Família (NASF).	Meses	09	R\$ 1.300,00	R\$ 11.700,00

1.2 O valor total para o período de contratação será, respectivamente, conforme detalhado a seguir:

- 1.2.1. Para o item 01: R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais);
- 1.2.2. Para o item 02: R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais);
- 1.2.3. Para o item 03: R\$ 6.300,00 (seis mil e trezentos reais);
- 1.2.4. Para o item 04: R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais);
- 1.2.5. Para o item 05: R\$ 11.700,00 (onze mil e setecentos reais).

2. FUNDAMENTAÇÃO, JUSTIFICATIVA E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘b’ da Lei n. 14.133/2021).

2.1. A Fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO DA GARÇA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CEP: 39.248-000

CNPJ: 17.695.040/0001-06

Agt. Contratação 

Página nº 028

2.2. Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

2.2.1. Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

2.2.1.1.V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO (art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘c’)

3.1. A descrição da solução consistirá na contratação de imóveis em razão das necessidades das Secretarias Municipais de Saúde e Saneamento, Educação, Meio Ambiente, Agricultura e Pecuária e Assessoria de Cultura, Esporte Lazer e Turismo. A contratação busca otimizar recursos, assegurar eficiência operacional e proporcionar um ambiente adequado para o atendimento ao público e execução dos serviços institucionais.

3.2. O ciclo de vida do presente objeto deste Termo será de 09 (nove) meses, podendo ser prorrogado, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea ‘d’ da Lei nº 14.133/21)

4.1. SUBCONTRATAÇÃO

4.1.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.2. Garantia da contratação

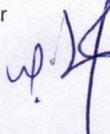
4.2.1. Em conformidade com a nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021), a garantia da contratação para locações deve ser assegurada por meio das seguintes medidas:

4.2.1.1. Valor da Garantia: O valor da garantia deve ser estipulado no contrato, obedecendo ao limite de 5% do valor total da locação. Essa porcentagem poderá ser ajustada com base nas especificidades do objeto e na avaliação de riscos associados.

4.2.1.2. Prazo de Vigência da Garantia: A garantia deverá permanecer válida até a entrega definitiva do objeto da locação e o cumprimento de todas as obrigações contratuais, podendo ser liberada após a regularização da execução contratual.

4.2.1.3 - Condições de Execução: Assegurar que a garantia seja apresentada antes da assinatura do contrato, bem como documentar sua aceitação no processo de contratação, garantindo a transparência e a conformidade legal.

4.2.1.4. Penalidades e Indenizações: A cláusula contratual deve prever as penalidades aplicáveis em caso de descumprimento das obrigações e a utilização da garantia para ressarcir eventuais prejuízos causados à Administração Pública.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO DA GARÇA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CEP: 39.248-000

CNPJ: 17.695.040/0001-06

Agt. Contratação _____

Página nº _____

4.2.1.5.Registro e Controle: Manter registro e controle rigoroso sobre as garantias apresentadas, com a documentação necessária para comprovar a validade e a conformidade das garantias durante a vigência do contrato.

5. EXECUÇÃO CONTRATUAL (arts. 6º, XXIII, alínea “e” da Lei n. 14.133/2021).

5.1. A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;

5.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

5.3. O LOCATÁRIO fica, desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

5.4. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis construído, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6. GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “f” da Lei nº 14.133/21)

6.1. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246/2022, art. 21, IV).

6.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246/2022, art. 21, II).

6.3. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246/2022, art. 21, III).

6.4. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades

up

A

Ministry



PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO DA GARÇA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CEP: 39.248-000

CNPJ: 17.695.040/0001-06

Agt. Contratação _____

Página nº 030

aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246/2022, art. 21, VIII).

6.5. O gestor do contrato deverá elaborar 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. (Decreto nº 11.246/2022, art. 21, VI).

6.6. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. Forma de pagamento

7.2. O aluguel deverá ser pago pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR mensalmente, até o décimo dia do mês subsequente à utilização do imóvel. O pagamento será efetuado ao gestor do contrato, mediante ordem bancária creditada em conta corrente informada pelo LOCADOR, desde que o respectivo recibo tenha sido devidamente apresentado e o processo para a solução de eventuais débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO tenha sido concluído.

8. O REAJUSTAMENTO

8.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E REGIME DE EXECUÇÃO

9.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de DISPENSA OU INEXIGIBILIDADE amparado na Lei Federal nº 14.133/21.

9.2. O regime de execução do contrato será por Regime de Execução Empreitada por Preço mensal.

10. EXIGÊNCIAS DA HABILITAÇÃO

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

10.1.1. Habilitação jurídica da Pessoa Física

10.1.2.1. Quanto à REGULARIDADE, apresentará:

- a) Cédula de identidade;
- b) Comprovante de endereço;

10.1.3.1. Quanto à REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA, apresentará:

- a) Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

up

LF

Indicador



PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO DA GARÇA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CEP: 39.248-000

CNPJ: 17.695.040/0001-06

Agt. Contratação D

Página nº 032

13.4. Base Legal – O tratamento de dados deve estar fundamentado em bases legais previstas na LGPD, como o cumprimento de obrigação legal (art. 7º, inciso II) ou a execução de contrato (art. 7º, inciso V).

13.5. Encerrado o contrato, os dados pessoais devem ser armazenados apenas pelo período necessário para cumprimento de obrigações legais e auditorias, sendo posteriormente eliminados ou anonimizados.

14. DO FORO

14.1. Fica eleito o foro da Comarca de Curvelo/MG como único e competente para dirimir quaisquer demandas do presente contrato, por mais privilegiado que outro possa ser.

14.2. E por estarem justos e contratados firmam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma para que produzam os efeitos legais.

Morro da Garça/MG, 27 de março de 2025.

 Fausto

Fausto Ferreira dos Santos

Secretário Municipal de Educação

 Liliane

Liliane Diamantino Boaventura

Secretária Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pecuária

 Liliane

Liliane Diamantino Boaventura

Assessora de Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.

 Roberto

Secretário Municipal de Saúde e Saneamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO DA GARÇA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CEP: 39.248-000

CNPJ: 17.695.040/0001-06

Agt. Contratação _____

Página nº _____

033

APÊNDICE ANEXO I - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóveis com intuito em continuar o atendimento/funcionamento das Secretarias Municipais de Saúde e Saneamento, Educação, Meio Ambiente, Agricultura e Pecuária e Assessoria de Cultura, Esporte Lazer e Turismo, com seus departamentos administrativos, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados pelos centros administrativo, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentalização, o dimensionamento dos ambientes e o quantitativo.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. Considerando as necessidades específicas para a realização de determinadas atividades, informamos que a Prefeitura Municipal de Morro da Garça/MG, no momento, não dispõe de um espaço próprio que atenda de forma integral aos requisitos necessários. A ausência de uma estrutura física adequada pode impactar a execução de serviços e eventos que demandam instalações específicas, exigindo, assim, a busca por alternativas viáveis, como a utilização de espaços terceirizados ou parcerias institucionais.

1.2. A escolha dos imóveis utilizados pela Prefeitura Municipal de Morro da Garça/MG está diretamente relacionada à necessidade de atender com eficiência e acessibilidade as demandas da população. Dessa forma, a definição dos locais leva em consideração critérios estratégicos, como a proximidade dos serviços ao público-alvo, a infraestrutura disponível e a viabilidade logística para a execução das atividades municipais.

1.3. Além disso, a localização dos imóveis busca garantir a otimização dos recursos públicos, facilitando o deslocamento dos cidadãos e servidores, reduzindo custos operacionais e promovendo um atendimento mais ágil e eficaz. A administração municipal permanece atenta à necessidade de adequações e melhorias, sempre priorizando soluções que garantam a melhor prestação de serviços dentro das diretrizes legais e orçamentárias.

1.4. Segue as devidas descrições de cada imóvel:

1.4.1. A escolha do imóvel situado na Rua Major Salvo, nº 348, foi realizada de forma estratégica, com o objetivo de proporcionar um atendimento eficiente e humanizado à população, abrigando tanto a unidade da Estratégia de Saúde da Família (ESF) quanto o Núcleo Ampliado de Saúde da Família (NASF). A localização central do imóvel facilita o acesso dos usuários, especialmente daqueles que dependem dos serviços de atenção primária à saúde, promovendo maior comodidade e reduzindo o tempo de deslocamento.

4

licitacao



PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO DA GARÇA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CEP: 39.248-000

CNPJ: 17.695.040/0001-06

Agt. Contratação 

Página nº 034

1.4.1.1. Além disso, o imóvel foi selecionado por apresentar condições estruturais adequadas, sendo sua divisão: 02 (dois) andares, subdivididos em 04 (quatro) banheiros, 02 (dois) espaços de salas, 04 (quatro) consultórios e 01 (uma) cozinha, para a realização das atividades desenvolvidas por essas equipes, oferecendo ambientes apropriados para consultas, atendimentos multiprofissionais e ações de promoção à saúde. Essa decisão integra o planejamento da gestão municipal, que busca continuamente melhorar a qualidade do atendimento à saúde, otimizando recursos e garantindo o cumprimento das diretrizes do Sistema Único de Saúde (SUS).

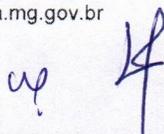
1.4.2. A escolha do imóvel situado na Rua Matilde Pereira da Silveira, nº 97, foi realizada com base em critérios estratégicos para atender às necessidades da Vigilância Sanitária e do setor de Endemias, garantindo um espaço adequado para o desenvolvimento das atividades desses serviços essenciais. A localização do imóvel possibilita um acesso facilitado tanto para os profissionais quanto para a população que necessita dos atendimentos, contribuindo para uma maior eficiência nas ações de fiscalização, controle e prevenção de riscos sanitários e epidemiológicos no município.

1.4.2.1. Além da localização estratégica, o imóvel dispõe de uma estrutura física compatível com as demandas operacionais desses setores. Sua divisão interna, composta por dois banheiros, uma sala, uma cozinha e cinco quartos, permite a organização funcional dos espaços, possibilitando a alocação de equipes, armazenamento de materiais e a realização de atividades administrativas e operacionais com maior eficiência.

1.4.3. A escolha do imóvel situado na Rua Major Salvo, nº 144, foi realizada com o propósito de atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, proporcionando um ambiente adequado para a gestão das políticas educacionais do município. A localização estratégica do imóvel facilita o acesso de servidores, gestores e da comunidade escolar, otimizando a comunicação e a coordenação das ações voltadas para a educação.

1.4.3.1. A estrutura do imóvel, composta por um banheiro, uma sala, uma cozinha e três quartos, permite a organização eficiente dos espaços, possibilitando a alocação das equipes administrativas, reuniões de planejamento, armazenamento de materiais pedagógicos e a realização de atividades internas da secretaria.

1.4.4. A escolha do imóvel situado na Rua Deputado Manoel Pereira da Silveira, nº 56, foi feita estrategicamente para atender às demandas da Assessoria de Cultura, Esporte, Lazer e Turismo, garantindo um espaço adequado para a coordenação e execução das atividades dessas áreas.







PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO DA GARÇA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CEP: 39.248-000

CNPJ: 17.695.040/0001-06

Agt. Contratação 

Página nº 035

1.4.4.1. Além da localização estratégica, o imóvel conta com uma estrutura física que atende de forma eficiente às necessidades da assessoria. Com três banheiros, quatro cômodos, uma cozinha e um amplo salão.

1.4.4.2. Além disso, o imóvel também funciona como depósito, garantindo um local seguro para o armazenamento de materiais e equipamentos necessários para a execução dos programas e projetos da assessoria.

1.4.5. A escolha do imóvel situado na Praça São Sebastião, nº 154, foi feita com o objetivo de atender à Secretaria de Meio Ambiente, Agricultura e Pecuária, além de viabilizar a locação para a Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Minas Gerais (EMATER). A localização central do imóvel facilita o acesso dos produtores rurais, técnicos e demais cidadãos que necessitam dos serviços oferecidos por essas entidades, garantindo maior eficiência no atendimento e na implementação de políticas públicas voltadas para o desenvolvimento sustentável do município.

1.4.5.1. A estrutura do imóvel, composta por um banheiro, dois cômodos e uma cozinha, é adequada para as atividades administrativas e de atendimento ao público, proporcionando um ambiente funcional para reuniões, orientações técnicas e planejamento de ações voltadas ao setor agropecuário e ambiental. Além disso, a instalação da EMATER nesse espaço fortalece a parceria entre a administração municipal e a instituição, permitindo uma maior proximidade com os produtores rurais e otimizando a prestação de serviços essenciais, como assistência técnica, capacitações e suporte para programas voltados ao desenvolvimento agrícola e pecuário.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

2.1. A locação do imóvel será realizada de forma continuada com contratação realizada por inexigibilidade de licitação, haja vista, serem as características da instalação e sua localização essencial ao desenvolvimento das atividades finalísticas. Tal premissa tem como base o Art. 74, V, §5ª, da Lei nº 14.133/21;

2.2. O imóvel a ser locado está em perfeito estado de conservação, atendendo, desta forma, a todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda.

2.3. Não serão necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes ao órgão a ser instalado.

2.4. O prazo de duração da contratação se dará por 09 (nove) meses, o que demonstra a vantajosidade para a administração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO DA GARÇA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CEP: 39.248-000

CNPJ: 17.695.040/0001-06

Agt. Contratação 

Página nº 036

2.5. O imóvel a ser locado, conforme características especificadas alhures, é o ideal para o atendimento às necessidades desta Administração, razão pela qual se faz necessária a contratação pretendida.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

3.1. Considerando o tamanho do município licitante, sua população, seu mercado local, a quantidade de imóveis disponíveis e da não existência de empresas imobiliárias aqui instaladas, a melhor forma de contratação se dá pela negociação direta com o proprietário do imóvel, conforme contratações pretéritas. Também consideramos o local do imóvel em razão das atividades a serem desempenhadas, seu tamanho e repartição.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. A presente solicitação refere-se à locação de imóveis destinados a atender às necessidades das Secretarias Municipais de Saúde e Saneamento, Educação, Meio Ambiente, Agricultura e Pecuária, bem como da Assessoria de Cultura, Esporte, Lazer e Turismo, incluindo seus respectivos departamentos administrativos da Prefeitura Municipal de Morro da Garça/MG.

4.2. Os referidos imóveis serão utilizados para funcionamento e armazenamento, garantindo instalações adequadas que comportem todos os setores e atividades finalísticas de cada secretaria, conforme suas especificidades. A locação justifica-se pela necessidade de espaços amplos e devidamente estruturados, que viabilizem a execução das funções administrativas e operacionais de forma eficiente e em conformidade com as diretrizes da administração pública.

4.3. Ressalta-se que a contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, uma vez que os imóveis pretendidos para locação são únicos para atender cada uma das demandas, sendo os únicos que possuem as características necessárias para suprir as exigências da gestão municipal. A presente contratação fundamenta-se no Art. 74, inciso V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre as hipóteses de inexigibilidade de licitação, assegurando a legalidade e a adequação da presente medida.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1. Descrição dos objetos e quantitativos.

Item	Descrição	Unidade	Quant	Valor Mensal	Valor Total
01	Locação de imóvel residencial para o funcionamento da Secretaria Municipal de Educação.	Meses	09	R\$ 800,00	R\$ 7.200,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO DA GARÇA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CEP: 39.248-000

CNPJ: 17.695.040/0001-06

Agt. Contratação _____

Página nº _____

02	Locação de imóvel residencial para o funcionamento da Assessoria de Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.	Meses	09	R\$ 800,00	R\$ 7.200,00
03	Locação de imóvel residencial para o funcionamento da Vigilância Sanitária e do setor de Endemias.	Meses	09	R\$ 700,00	R\$ 6.300,00
04	Locação de imóvel residencial para o funcionamento da EMATER.	Meses	09	R\$ 500,00	R\$ 4.500,00
05	Locação de imóvel residencial para o funcionamento da Estratégia de Saúde da Família (ESF) e do Núcleo Ampliado de Saúde da Família (NASF).	Meses	09	R\$ 1.300,00	R\$ 11.700,00

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

6.1 O valor total para o período de contratação será, respectivamente, conforme detalhado a seguir:

6.1.1. Para o item 01: R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais);

6.1.2. Para o item 02: R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais);

6.1.3. Para o item 03: R\$ 6.300,00 (seis mil e trezentos reais);

6.1.4. Para o item 04: R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais);

6.1.5. Para o item 05: R\$ 11.700,00 (onze mil e setecentos reais).

6.2. Dessa forma, os valores estabelecidos refletem os custos necessários para a execução dos serviços correspondentes a cada item durante o período de contratação, assegurando a transparência e a conformidade com as disposições orçamentárias da administração municipal.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

7.1. Para a solução em questão será adotado o parcelamento, haja visto que a demanda será plenamente atendida, justamente pelo fato que locação do imóvel transcorreu de forma mensal, visando a celeridade processo, desta forma, haverá o parcelamento da contratação em pagamentos mensais e ininterruptos por 09 (nove) meses.

7.2. Considerando ainda que a contratação será realizada por meio de licitação inexigibilidade, proporcionando celeridade e economicidade ao processo de compra dos serviços supracitados, procedimento maximiza o princípio da eficiência.

7.3. Diante do exposto, a melhor solução encontrada para atendimento da necessidade em questão, será a contratação (licitação inexigibilidade).

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Handwritten initials and signature

Handwritten signature



PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO DA GARÇA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CEP: 39.248-000

CNPJ: 17.695.040/0001-06

Agt. Contratação 

Página nº 038

8.1. Para esta solução não há contratações que guardam relação/afinidade/dependência com o objeto da contratação pretendida, sejam elas já realizadas ou contratações futuras.

9. ALINHAMENTO COM ORÇAMENTO E PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAIS

9.1. As solicitações das locações em questão estão alinhadas com as necessidades das Secretarias Municipais de Saúde e Saneamento, Educação, Meio Ambiente, Agricultura e Pecuária e Assessoria de Cultura, Esporte, Lazer e Turismo. Mesmo que não estejam formalmente listadas no Plano de Contratações Anual, a relevância desta aquisição é respaldada pela necessidade de garantir a continuidade dos serviços essenciais prestados à população, promovendo a eficiência na execução das políticas públicas e assegurando que as diversas demandas sejam atendidas de forma adequada e eficaz. Essa flexibilidade na contratação é fundamental para adaptar a gestão municipal às necessidades emergentes e às prioridades que surgem no cotidiano da administração pública.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. Antes da formalização do contrato de locação, devem ser adotadas as seguintes providências prévias:

10.1.1 Avaliação do Imóvel: Realizar uma vistoria detalhada do imóvel a ser locado, verificando suas condições estruturais, adequação às necessidades das secretarias e regularidade documental.

10.1.2. Análise da Documentação: Solicitar e verificar a documentação do proprietário ou representante legal do imóvel, incluindo a comprovação de propriedade, certidões negativas de débitos e demais documentos pertinentes.

10.1.3. Elaboração do Contrato: Redigir o contrato de locação, incluindo cláusulas que garantam os direitos e deveres das partes envolvidas, as condições de pagamento e a duração da locação.

10.1.4. Assinatura do Contrato: Formalizar a assinatura do contrato de locação por ambas as partes, garantindo que todas as condições acordadas estejam devidamente documentadas.

10.2. Essas providências são essenciais para garantir a transparência, a legalidade e a eficiência na locação de imóveis, assegurando que os recursos públicos sejam utilizados de forma responsável e eficaz.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO DA GARÇA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CEP: 39.248-000

CNPJ: 17.695.040/0001-06

Agt. Contratação 

Página nº 039

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento

11.1. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer aos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

11.1.1. Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros;

11.1.2. Resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

11.1.3. Resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas;

11.1.4. Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

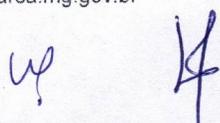
12. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

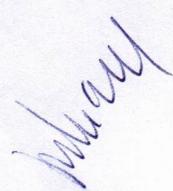
12.1. Os estudos preliminares não evidenciaram inviabilidade na contratação, haja vista, que os contratos de locação são celebrados corriqueiramente pelos diversos municípios do país. Desta forma, considerando a necessidade de gerenciamento das atividades administrativas, tais como o desempenho das atividades finalísticas de cada órgão, é necessária a contratação de locação de imóvel para sediar órgãos e secretarias da administração pública municipal.

13. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

13.1. Em conformidade com a nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021), a garantia da contratação para locações deve ser assegurada por meio das seguintes medidas:

13.1.1. Valor da Garantia: O valor da garantia deve ser estipulado no contrato, obedecendo ao limite de 5% do valor total da locação. Essa porcentagem poderá ser ajustada com base nas especificidades do objeto e na avaliação de riscos associados.







PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO DA GARÇA
ESTADO DE MINAS GERAIS

CEP: 39.248-000

CNPJ: 17.695.040/0001-06

Agt. Contratação R

Página nº 040

13.1.2. Prazo de Vigência da Garantia: A garantia deverá permanecer válida até a entrega definitiva do objeto da locação e o cumprimento de todas as obrigações contratuais, podendo ser liberada após a regularização da execução contratual.

13.1.3. Condições de Execução: Assegurar que a garantia seja apresentada antes da assinatura do contrato, bem como documentar sua aceitação no processo de contratação, garantindo a transparência e a conformidade legal.

13.1.4. Penalidades e Indenizações: A cláusula contratual deve prever as penalidades aplicáveis em caso de descumprimento das obrigações e a utilização da garantia para ressarcir eventuais prejuízos causados à Administração Pública.

13.1.5. Registro e Controle: Manter registro e controle rigoroso sobre as garantias apresentadas, com a documentação necessária para comprovar a validade e a conformidade das garantias durante a vigência do contrato.

14. DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO E PRAZOS DE EXECUÇÃO DO OBJETO

14.1. Prazo de Locação: O prazo de locação será de 09 (nove) meses, a contar da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado mediante acordo entre as partes, respeitando os limites estabelecidos pela legislação vigente.

14.2. Início da Vigência: A locação terá início em 01/04/2025 e será encerrada em 31/12/2025, salvo disposições contratuais em contrário.

14.3. Condições de Uso: O imóvel locado deverá ser utilizado exclusivamente para as finalidades estabelecidas no contrato, devendo o locatário respeitar as normas de uso e conservação do bem.

14.4. Obrigações do Locador: O locador se compromete a:

14.4.1. Entregar o imóvel em condições adequadas de uso, limpo e em bom estado de conservação.

14.4.2. Garantir a posse pacífica do imóvel durante todo o período da locação.

14.4.3. Realizar as manutenções necessárias para assegurar a habitabilidade e funcionalidade do imóvel, exceto nas situações que forem de responsabilidade do locatário.

14.5. Obrigações do Locatário: O locatário se compromete a:

14.5.1. Utilizar o imóvel de acordo com as finalidades estabelecidas no contrato, evitando qualquer uso que possa comprometer sua integridade.

14.5.2. Realizar a manutenção e conservação do imóvel durante o período de locação, reportando ao locador quaisquer problemas que possam surgir.

14.5.3. Pagar pontualmente o valor acordado para a locação, conforme estipulado no contrato.

up 14

M. C. P.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO DA GARÇA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CEP: 39.248-000

CNPJ: 17.695.040/0001-06

Agt. Contratação R

Página nº 041

14.6. Multas e Penalidades: O descumprimento de quaisquer obrigações contratuais poderá resultar em penalidades, conforme estabelecido nas cláusulas do contrato, incluindo a possibilidade de rescisão antecipada.

14.7. **Fiscalização:** A administração pública se reserva o direito de realizar a fiscalização do uso do imóvel locado, garantindo que as condições de execução do objeto sejam cumpridas de acordo com o estabelecido no contrato.

Morro da Garça/MG, 27 de março de 2025.

Fausto

Fausto Ferreira dos Santos

Secretário Municipal de Educação

Liliane

Liliane Diamantino Boaventura

Secretária Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pecuária

Liliane

Liliane Diamantino Boaventura

Assessora de Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.

Roberto

Secretário Municipal de Saúde e Saneamento

4



PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO DA GARÇA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CEP: 39.248-000

CNPJ: 17.695.040/0001-06

Agt. Contratação _____

Página nº _____

ANEXO II - MINUTA DO CONTRATO Nº ____/____ DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Que entre si fazem, de um lado, o MUNICÍPIO DE MORRO DA GARÇA, inscrito no CNPJ sob o nº 17.695.040/0001-06, com sede na Praça São Sebastião, nº 440, Centro, Morro da Garça - Estado de Minas Gerais, neste ato representado pelo Prefeito Municipal o Sr. Márcio Túlio Leite Rocha, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade, de ora em diante denominado simplesmente CONTRATANTE, e de outro lado a _____ inscrita no CPF sob o nº _____, residente e domiciliado à _____, na cidade de _____, em conformidade com o Processo Licitatório nº 022/2025, Inexigibilidade de Licitação nº 005/2025, nos moldes do art. 74, I da Lei Federal nº: 14.133/2021, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Locação de imóveis com intuito em continuar o atendimento/funcionamento das Secretarias Municipais de Saúde e Saneamento, Educação, Meio Ambiente, Agricultura e Pecuária e Assessoria de Cultura, Esporte Lazer e Turismo.

Item	Descrição	Unidade	Quant	Valor Mensal	Valor Total
01	Locação de imóvel residencial para o funcionamento da Secretaria Municipal de Educação.	Meses	09	R\$	R\$
02	Locação de imóvel residencial para o funcionamento da Assessoria de Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.	Meses	09	R\$	R\$
03	Locação de imóvel residencial para o funcionamento da Vigilância Sanitária e do setor de Endemias.	Meses	09	R\$	R\$
04	Locação de imóvel residencial para o funcionamento da EMATER.	Meses	09	R\$	R\$
05	Locação de imóvel residencial para o funcionamento da Estratégia de Saúde da Família (ESF) e do Núcleo Ampliado de Saúde da Família (NASF).	Meses	09	R\$	R\$

CLÁUSULA 2ª - DOS PREÇOS E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. Dos preços;

2.1.1. O Locatário pagará ao Locador, o valor mensal de R\$ _____ (_____).

2.1.2. O pagamento será realizado mensalmente, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencimento, mediante apresentação do respectivo comprovante legal.

2.1.3. O Locatário se reserva o direito de exigir do Locador, em qualquer época, a comprovação de quitação das obrigações fiscais, sociais e trabalhistas.

2.1.4. Não será efetuado qualquer pagamento ao LOCADOR enquanto houver pendência de liquidação da obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

CLÁUSULA 3ª – DO REAJUSTAMENTO

3.1. Os preços contratados serão reajustados anualmente, a cada período de 12 (doze) meses contados da data da apresentação da proposta, com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, publicado pelo IBGE, conforme previsto no art. 134 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

3.2. O reajuste será aplicado automaticamente no início de cada novo período contratual, desde que autorizado pela Administração, observado o limite legal.

3.3. O pedido de reajuste deverá ser formalizado pela contratada, acompanhado de memória de cálculo demonstrando a variação do índice no período correspondente.

CLÁUSULA 4ª – DA DOTAÇÃO

4.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da dotação orçamentária nº:

02.10.01.13.122.0004.2150.3.3.90.36.00 - Ficha 647

02.06.01.04.122.0003.2070.3.3.90.36.00 - Ficha 213

02.08.02.10.301.0010.2117.3.3.90.36.00 - Ficha 466

02.08.02.10.305.0010.2123.3.3.90.36.00 - Ficha 527

CLÁUSULA 5ª - DA VIGÊNCIA

5.1. Este contrato entra em vigor em ____/____/____ e encerrar-se-á no dia 31/12/2025.

Endereço: Praça São Sebastião, 440 – Centro – Telefones (38) 9 9966-6142 - FAX: (38) 9 9966-6142

E-mail: licitacao@morrodagarca.mg.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO DA GARÇA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CEP: 39.248-000

CNPJ: 17.695.040/0001-06

Agt. Contratação 

Página nº 043

5.2. A prorrogação do prazo contratual poderá ocorrer, a critério do Locatário, nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, desde que observadas as hipóteses legais e devidamente justificada a necessidade de continuidade do contrato.

CLAUSULA 6ª – BENFEITORIAS

6.1. O LOCATÁRIO poderá fazer pequenas benfeitorias e adaptações no imóvel, necessárias para o seu funcionamento e ao exercício de suas atividades, ficando proibidas as reformas e ampliações, que demandem gastos elevados, pois estas incorporarão ao imóvel, com exceção das removíveis.

CLÁUSULA 7ª - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

7.1. O Locador fica obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessárias no objeto do contrato, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado, conforme previsto no § 1º do art. 125 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

CLÁUSULA 8ª - DA NOVAÇÃO

8.1. Toda e qualquer tolerância por parte do LOCATÁRIO na exigência do cumprimento do presente contrato, não constituirá novação, nem muito menos, a extinção da respectiva obrigação, podendo a mesma ser exigida a qualquer tempo.

CLÁUSULA 9ª - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

- 9.1. Pagar pontualmente o aluguel.
- 9.2. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 9.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina.
- 9.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

CLÁUSULA 10ª - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

- 10.1. Entregar ao locatário o imóvel alugado, em estado de servir ao uso a que se destina.
- 10.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.
- 10.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 10.4. Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este paga.
- 10.5. Permitir, a qualquer tempo, a retirada do imóvel dos móveis / equipamentos e desfazimento das instalações objeto do presente procedimento.
- 10.6. No caso de venda ou transferência do imóvel a terceiros, se obriga a manter durante toda a execução do Contrato, as obrigações exigidas na licitação.

CLÁUSULA 11ª - DA RESCISÃO

- 11.1. O presente contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas nos artigos 137 a 139 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, mediante ato unilateral e escrito da Administração, por acordo entre as partes ou por decisão judicial.
- 11.2. A rescisão unilateral poderá ocorrer, mediante justificativa expressa e assegurada a ampla defesa e o contraditório, nos seguintes casos:
 - 11.2.1. Inexecução total ou parcial do contrato, por culpa do contratado;
 - 11.2.2. Cumprimento irregular das cláusulas contratuais, especificações, projetos e prazos;
 - 11.2.3. Lentidão do seu cumprimento, levando a Administração a comprovar a impossibilidade da conclusão da execução nos prazos estipulados;
 - 11.2.4. Paralisação do contrato sem justa causa e prévia comunicação à Administração;
 - 11.2.5. Subcontratação total ou parcial do objeto em desacordo com o contrato;
 - 11.2.6. Descumprimento das determinações regulares da autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução;
 - 11.2.7. Cometimento reiterado de faltas na execução do contrato;
 - 11.2.8. Fraude na execução do contrato;
 - 11.2.9. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela autoridade máxima do órgão contratante.
- 11.3. A rescisão também poderá ocorrer por acordo entre as partes, mediante justificativas circunstanciadas e vantajosas para a Administração, nos termos do § 1º do art. 137 da Lei nº 14.133/2021.
- 11.4. O contrato poderá ainda ser rescindido por decisão judicial, nos termos da legislação aplicável.

