



TERMO DE REFERÊNCIA – LEI 14.133/21

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei n. 14.133/2021).

1.1. “LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE CAPITÃO ENÉAS/MG, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DAS UNIDADES DO CEJUSC (CENTRO JUDICIÁRIO DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS E CIDADANIA), DO PAPRE (POSTO DE ATENDIMENTO PRÉ-PROCESSUAL), DO POSTO AVANÇADO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, DA UNIDADE AVANÇADA DO MINISTÉRIO PÚBLICO E DO PROCON.”, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO	UNID.	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE CAPITÃO ENÉAS/MG, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DAS UNIDADES DO CEJUSC (CENTRO JUDICIÁRIO DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS E CIDADANIA), DO PAPRE (POSTO DE ATENDIMENTO PRÉ-PROCESSUAL), DO POSTO AVANÇADO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, DA UNIDADE AVANÇADA DO MINISTÉRIO PÚBLICO E DO PROCON	Locação	12	R\$ 1.600,00	R\$ 19.200,00

O prazo de vigência da contratação será contado a partir da data de sua assinatura até março de 2026, podendo ser prorrogado, caso haja interesse das partes.

O custo total da contratação é de **R\$ 19.200,00**.

1.4. O custo total da contratação é de R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais), conforme demonstração abaixo.

1.4.1. Nos termos do §4º do art. 23 da Lei 14.133/2021, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.

1.4.2. Seguindo tal diretriz, o futuro contratado praticou os seguintes preços em contratações semelhantes conforme Notas Fiscais em anexo.



2. FUNDAMENTAÇÃO 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 seus quantitativos encontram-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'c')

3.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

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

4.1. O imóvel objeto da contratação deverá estar localizado no perímetro urbano do Município de Capitão Enéas/MG, em local que atenda às necessidades de instalação e funcionamento da DAS UNIDADES DO CEJUSC (CENTRO JUDICIÁRIO DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS E CIDADANIA), DO PAPRE (POSTO DE ATENDIMENTO PRÉ-PROCESSUAL), DO POSTO AVANÇADO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, DA UNIDADE AVANÇADA DO MINISTÉRIO PÚBLICO E DO PROCON, considerando acessibilidade, localização estratégica e facilidade de acesso.

4.2. O imóvel deverá apresentar condições adequadas de uso, conservação, segurança, salubridade e infraestrutura compatíveis com a finalidade a que se destina, devendo estar em perfeitas condições de funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias.

4.3. O locador deverá comprovar a propriedade ou posse legítima do imóvel, mediante apresentação da matrícula atualizada do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.4. O imóvel deverá estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus que impeçam sua utilização pela Administração Pública durante o período da contratação.

4.5. O locador responsabilizar-se-á pela manutenção estrutural do imóvel, bem como pela realização de reparos necessários decorrentes de vícios ou defeitos anteriores à locação.

4.6. A Administração poderá realizar vistoria prévia no imóvel, a fim de verificar as condições de uso e adequação às necessidades do serviço público.

4.7. O locador deverá apresentar a documentação de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigida pela legislação aplicável.



HABILITAÇÃO JURÍDICA:

1. Pessoa Física:

- a) Documento oficial de identificação com foto;
- b) Cadastro de Pessoa Física – CPF;
- c) Comprovante de endereço;
- d) Certidão de matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade ou posse legítima do bem objeto da locação.

2. Pessoa Jurídica (se for o caso):

- a) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado;
- b) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
- c) Documento de identificação do representante legal;
- d) Certidão de matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

- 1. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- 2. 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 do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- 3. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
- 4. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos estaduais ou municipais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei;

QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:

- 1. Quando se tratar de pessoa física, poderá ser exigida certidão negativa de insolvência civil, expedida pelo cartório distribuidor do domicílio do locador, quando disponível.



QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

1. Não será exigida qualificação técnica para a presente contratação, tendo em vista tratar-se de locação de imóvel, cujo objeto consiste apenas na cessão do uso e gozo do bem, não envolvendo prestação de serviços ou execução de atividade técnica especializada.

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

5.1. A execução contratual ocorrerá mediante a disponibilização do imóvel pelo locador ao Município de Capitão Enéas/MG, após a assinatura do contrato e entrega das chaves.

5.2. O imóvel será destinado à instalação e funcionamento das unidades do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania – CEJUSC, do Posto de Atendimento Pré-Processual – PAPRE, do Posto Avançado da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais, da Unidade Avançada do Ministério Público e do PROCON.

5.3. O locador deverá assegurar que o imóvel esteja em condições adequadas de uso, conservação, segurança e salubridade, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento.

5.4. O Município poderá realizar vistoria no imóvel antes da assinatura do contrato e durante sua vigência, a fim de verificar o estado de conservação e adequação às atividades administrativas.

5.5. O locatário será responsável pela conservação do imóvel durante a vigência da locação, obrigando-se a devolvê-lo no estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

5.6. Eventuais reparos estruturais necessários à manutenção do imóvel serão de responsabilidade do locador, salvo aqueles decorrentes do uso inadequado pelo locatário.

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

6.1. ROTINAS DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

- 6.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*).



6.1.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, *caput*).

6.1.2.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

6.1.2.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

6.1.3. O locador deverá indicar representante ou responsável para manter interlocução com a Administração, sempre que necessário, para tratar de questões relacionadas à manutenção e utilização do imóvel durante a vigência contratual.

6.1.4. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

6.1.5. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

6.1.6. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, *caput*).

6.1.6.1. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

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

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

6.1.9. Antes da realização do pagamento, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal e trabalhista do contratado, mediante consulta às certidões exigidas na fase de habilitação, quando aplicável, bem como a regular apresentação do documento de cobrança correspondente ao período da locação.

6.2. DOS CRITÉRIOS DE AFERIÇÃO E MEDIÇÃO PARA FATURAMENTO



6.2.1. A aferição do objeto contratual será realizada mediante verificação da disponibilização e manutenção do imóvel em condições adequadas de uso, conforme as disposições previstas no contrato:

6.2.2. O pagamento será efetuado mensalmente, mediante apresentação do documento de cobrança correspondente ao período da locação, desde que constatada a regular disponibilização do imóvel à Administração.

6.2.3. Caso seja constatada irregularidade que impeça a utilização do imóvel ou descumprimento das condições estabelecidas no contrato, o pagamento poderá ser suspenso até a devida regularização.

6.2.4. A Administração poderá realizar vistoria no imóvel sempre que entender necessário, a fim de verificar o cumprimento das condições pactuadas.

6.3. DO PAGAMENTO

6.3.1. PREÇO

6.3.1.1. O custo total da contratação é de R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais), correspondendo ao valor mensal de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais).

6.3.1.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto.

6.3.2. FORMA DE PAGAMENTO

6.3.2.1. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

6.3.2.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

6.3.3. PRAZO DE PAGAMENTO

6.3.3.1. O contratado deverá encaminhar nota fiscal, e o pagamento será efetuado da seguinte forma: correspondendo ao valor mensal de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais).

6.3.3.2. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.3.3.3. O pagamento será realizado mensalmente, mediante apresentação do documento de cobrança correspondente ao período da locação, após verificação da regular disponibilização do imóvel à Administração.

6.3.3.4. O documento de cobrança deverá conter, no mínimo: a) identificação do locador; b) dados do contrato; c) período de referência da locação; d) valor do aluguel devido.

6.3.3.5. O setor competente para proceder ao pagamento deverá verificar se o documento apresentado contém os elementos necessários à liquidação da despesa, tais como: a) data de emissão; b) identificação do contrato e do órgão



contratante; c) período correspondente ao aluguel; d) valor a pagar; e) eventual destaque de retenções tributárias cabíveis.

6.3.3.6. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará suspenso até que o contratado providencie as medidas saneadoras, iniciando-se novo prazo para pagamento após a regularização da situação.

6.3.3.7. O pagamento ficará condicionado à verificação da regularidade fiscal do contratado, quando aplicável, podendo a Administração realizar consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou exigir a documentação prevista na legislação vigente.

6.3.3.8. O contratado optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, não sofrerá retenção tributária quanto aos tributos abrangidos por aquele regime, devendo comprovar tal condição mediante apresentação de documento oficial.

6.3.4. ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO

6.3.5. A regra na Administração Pública é a vedação ao pagamento antecipado, nos termos da legislação vigente, sendo o pagamento devido somente após a disponibilização do imóvel e a comprovação do cumprimento das condições contratuais.

6.3.6. Assim, não será admitido pagamento antecipado na presente contratação, devendo os pagamentos ocorrerem mensalmente, após a verificação da regular disponibilização do imóvel à Administração.

6.4. DO RECEBIMENTO

6.4.1. O objeto será considerado recebido mediante vistoria do imóvel pela Administração, no momento da assinatura do contrato e entrega das chaves, quando será verificado se o bem se encontra em condições adequadas de uso para as finalidades da contratação.

6.4.2. Constatadas irregularidades que impeçam a utilização do imóvel, o locador deverá providenciar as adequações necessárias no prazo a ser definido pela Administração.

6.4.3. Durante a vigência contratual, a Administração poderá realizar vistorias periódicas no imóvel para verificar seu estado de conservação e a manutenção das condições adequadas de utilização.



6.4.4. Ao término do contrato, será realizada vistoria final, para verificação do estado de conservação do imóvel, observando-se o desgaste natural decorrente do uso regular.

7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

7.1. Forma de seleção

7.1.1. A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão da locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornam necessária sua escolha, destinado ao funcionamento das unidades do CEJUSC, PAPRE, Posto Avançado da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais, Unidade Avançada do Ministério Público e PROCON.

7.2. O locador deverá apresentar a documentação de habilitação constante no tópico 4 deste Termo de Referência.

8. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos consignados no Orçamento do Município de Capitão Enéas/MG, conforme dotação orçamentária própria a ser indicada pelo setor competente.

8.4.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

FICHA 027 – 10.2.1.4.62.2.2003.33903600 - Recursos Não Vinculados de Impostos Manutenção Atividades da Procuradoria Jurídica.

25 de fevereiro de 2026, Capitão Enéas/MG

LUCAS MILTON PRATES CRUZ
PROCURADOR GERAL DE CAPITÃO ENÉAS/MG
OAB/MG 221.110