



MUNICIPIO DE TOLEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº:		015/2026
MODALIDADE:	INEXIGIBILIDADE	
OBJETO:	Locação de imóvel destinado ao funcionamento da garagem da frota municipal do Município de Toledo/MG, para guarda, estacionamento e apoio operacional dos veículos oficiais, atendendo às necessidades da Administração Pública Municipal.	

ESTIMATIVA: R\$ 178.404,00 (Cento e setenta e oito mil, quatrocentos e quatro reais).

2. DA JUSTIFICATIVA

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento da garagem da frota municipal do Município de Toledo/MG, com a finalidade de assegurar local adequado para guarda, estacionamento, organização e apoio operacional dos veículos oficiais utilizados na prestação dos serviços públicos.

A Administração Municipal dispõe de frota diversificada e indispensável à execução de atividades essenciais, como transporte de servidores, atendimento às demandas das Secretarias, manutenção de vias públicas, serviços urbanos, entre outros. Assim, torna-se imprescindível a existência de espaço físico apropriado que garanta segurança, conservação e logística adequada dos veículos.

O imóvel pretendido é o único disponível no município que atende integralmente às necessidades da Administração, considerando sua estrutura física, dimensões compatíveis com a demanda atual da frota e localização estratégica. O espaço é composto por:

- 01 barracão principal com área de 850 m²;
- 02 salas comerciais, cada uma com 200 m²;
- 01 pátio para estacionamento com área de 1.500 m²;
- Totalizando 2.750 m² de área útil.

MUNICÍPIO DE TOLEDO / CNPJ: 18.677.617/0001-01

Endereço: RUA PAPA JOÃO PAULO II, Nº 870, JDM DO LAGO, TOLEDO – MG.

CEP 37.630-000 - Telefone: (35) 3436-1144 E-mail: licitacaotoledomg@gmail.com



MUNICIPIO DE TOLEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Além da estrutura física adequada, destaca-se a boa localização do imóvel, situado em ponto estratégico do município, com fácil acesso às principais vias urbanas e rurais, o que facilita o deslocamento rápido da frota para atendimento das demandas das diversas Secretarias. A localização favorece a logística operacional, reduz tempo de resposta aos serviços públicos, otimiza custos com deslocamento e contribui para maior eficiência na execução das atividades administrativas e operacionais.

A estrutura disponível possibilita não apenas a guarda segura dos veículos, mas também a organização administrativa e operacional, permitindo a instalação de setores de apoio, almoxarifado, controle de frota e demais atividades correlatas. O amplo pátio assegura adequada circulação, manobra e estacionamento simultâneo dos veículos, evitando riscos de danos e otimizando a logística municipal.

Registra-se que, após levantamento realizado no âmbito municipal, constatou-se a inexistência de outro imóvel com características estruturais, dimensões e localização que atenda de forma satisfatória e imediata às necessidades da Administração, o que evidencia a inviabilidade de competição e justifica a contratação do referido imóvel.

Dessa forma, a locação mostra-se necessária e vantajosa ao interesse público, garantindo a continuidade, eficiência e economicidade dos serviços prestados à população, em observância aos princípios da legalidade, eficiência e supremacia do interesse público.

3. DA ACEITABILIDADE DA PROPOSTA

A proposta somente será considerada aceitável se atender integralmente às especificações técnicas.

A aceitabilidade também dependerá da verificação da regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária quando for o caso, conforme exigido pelo art. 63, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, bem como da capacidade técnica e idoneidade comercial da empresa contratada, de modo a assegurar que o fornecimento ocorra com qualidade, pontualidade e segurança.

O preço final será considerado aceitável quando demonstrar vantajosidade para a Administração Pública, conforme art. 23, §1º, da Lei nº 14.133/2021, e quando o valor

MUNICÍPIO DE TOLEDO / CNPJ: 18.677.617/0001-01

Endereço: RUA PAPA JOÃO PAULO II, Nº 870, JDM DO LAGO, TOLEDO - MG.

CEP 37.630-000 - Telefone: (35) 3436-1144 E-mail: licitacaotoledomg@gmail.com



MUNICIPIO DE TOLEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

global não ultrapassar o limite máximo obtido a partir da média ponderada das propostas apresentadas na pesquisa de mercado, respeitando os princípios da economicidade, eficiência e supremacia do interesse público.

A aferição da vantajosidade observará, ainda, a compatibilidade dos preços praticados no mercado local e regional, as condições de entrega, os prazos, o padrão de qualidade dos materiais e o atendimento às exigências contratuais, de forma a garantir que o objeto seja adquirido nas condições mais favoráveis possíveis à Administração Municipal de Toledo/MG.

4. DO PRAZO, LOCAL E DAS CONDIÇÕES DE ENTREGA DOS PRODUTOS.

4.1 - O locatário deverá fazer a entrega e instalação do imóvel dentro do prazo de **estabelecido na proposta** a contar da assinatura do contrato, não podendo alegar desconhecimento.

4.2 - Somente serão aceitos os itens na totalidade do descrito na ordem de fornecimento, não sendo admitida entrega parcial dos mesmos.

4.3 – O imóvel deverá ser entregue em obediência a todas as normas técnicas a respeito.

4.4 - Local de entrega: Local do imóvel.

5. DA FORMA DE PAGAMENTO

5.1. Pela execução do objeto da presente Licitação, a PREFEITURA efetuará os pagamentos ao locatário até o dia 20 de cada mês, aceite do Departamento solicitante e do setor de contabilidade.

6 - REPOSIÇÃO DO PRODUTO:

MUNICÍPIO DE TOLEDO / CNPJ: 18.677.617/0001-01

Endereço: RUA PAPA JOÃO PAULO II, Nº 870, JDM DO LAGO, TOLEDO – MG.

CEP 37.630-000 - Telefone: (35) 3436-1144 E-mail: licitacaotoledomg@gmail.com



MUNICIPIO DE TOLEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

6.1. Atender integralmente às especificações técnicas constantes deste Termo de Referência.

O LOCADOR deverá assegurar que o imóvel permaneça em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual, responsabilizando-se por vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como por problemas estruturais ou ocultos que comprometam a segurança, a solidez e a adequada utilização do bem, nos termos da legislação civil aplicável.

A responsabilidade encontra fundamento nos arts. 566 e 618 da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), que impõem ao locador o dever de entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina e mantê-lo nesse estado durante a locação, respondendo por vícios ou defeitos anteriores à contratação.

No âmbito das contratações públicas, aplica-se ainda o disposto na Lei nº 14.133/2021, que estabelece a responsabilidade contratual do contratado pela adequada execução do objeto e pela reparação de vícios que comprometam sua regular utilização (arts. 92 e 119).

Assim, o proprietário deverá garantir, no mínimo, pelo prazo de 12 (doze) meses a contar do recebimento definitivo do imóvel, a inexistência de vícios estruturais ou ocultos que comprometam a segurança, a funcionalidade e a adequada utilização do bem, sem prejuízo da responsabilidade legal que perdura durante toda a vigência contratual.

7 - OUTRAS ESPECIFICAÇÕES E OBSERVAÇÕES

- a) O julgamento será feito pelo critério de **INEXIGIBILIDADE**.
- b) Será considerado vencedor o licitante que apresentar VALOR mais vantajoso a administração com base nas necessidades da mesma, com base no preço máximo obtido na pesquisa de mercado.

8 - HABILITAÇÃO JURÍDICA

- a) Registro comercial, no caso de empresa individual;
- b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na

MUNICÍPIO DE TOLEDO / CNPJ: 18.677.617/0001-01

Endereço: RUA PAPA JOÃO PAULO II, Nº 870, JDM DO LAGO, TOLEDO - MG.

CEP 37.630-000 - Telefone: (35) 3436-1144 E-mail: licitacaotoledomg@gmail.com



MUNICIPIO DE TOLEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Junta Comercial, em se tratando de sociedades comerciais;

c) Ato constitutivo devidamente registrado no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas tratando-se de sociedades civis, acompanhado de prova da diretoria em exercício;

d) Decreto de autorização e ato de registro de autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando se tratar de firma estrangeira em funcionamento no país e a atividade assim o exigir.

e) Em caso de pessoa física:

Documento de identidade (RG ou CNH);

Cadastro de Pessoa Física (CPF);

Comprovante de estado civil (se necessário);

Comprovante de endereço atualizado.

9 - PROVA DE REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA.

a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ);

b) Prova de Regularidade para com a **Fazenda Municipal**, mediante apresentação da Certidão Negativa de Débitos ou Positiva com Efeitos de Negativa relativa à tributos mobiliários;

c) Prova de Regularidade para com a **Fazenda Estadual**, mediante apresentação da Certidão Negativa de Débitos ou Positiva com Efeito de Negativa, relativamente aos débitos inscritos em dívida ativa;

d) Prova de regularidade de débitos do **FGTS** (CRF – Fundo de Garantia de Tempo de Serviço);

e) Prova de Regularidade para com a **Fazenda Federal**, mediante apresentação da Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Certidão Conjunta Positiva com Efeitos

MUNICÍPIO DE TOLEDO / CNPJ: 18.677.617/0001-01

Endereço: RUA PAPA JOÃO PAULO II, Nº 870, JDM DO LAGO, TOLEDO – MG.

CEP 37.630-000 - Telefone: (35) 3436-1144 E-mail: licitacaotoledomg@gmail.com



MUNICIPIO DE TOLEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

de Negativa, relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal, inclusive abrangendo as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do artigo 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991;

- f) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – **CNDT**.
- g) Comprovante de regularidade do imóvel (IPTU).

10 - PROVA DA QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

- a) Certidão negativa de falência ou concordata expedida pelo Distribuidor da sede do proponente, com prazo de validade em vigor (inexistindo prazo de validade na referida certidão será aceita aquela cuja expedição/emissão não ultrapasse a 90 (noventa) dias da data de abertura dos envelopes de habilitação).

11 - GESTÃO DO CONTRATO

FISCAL DO CONTRATO: Jonas Geovane de Azevedo

GESTOR DO CONTRATO: Saulo de Araújo

O contrato advindo 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.

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

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

MUNICÍPIO DE TOLEDO / CNPJ: 18.677.617/0001-01

Endereço: RUA PAPA JOÃO PAULO II, Nº 870, JDM DO LAGO, TOLEDO – MG.

CEP 37.630-000 - Telefone: (35) 3436-1144 E-mail: licitacaotoledomg@gmail.com



MUNICIPIO DE TOLEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

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

Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada 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.

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

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

O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º);

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

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



MUNICIPIO DE TOLEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

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

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

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.

O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

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

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.

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

MUNICÍPIO DE TOLEDO / CNPJ: 18.677.617/0001-01

Endereço: RUA PAPA JOÃO PAULO II, Nº 870, JDM DO LAGO, TOLEDO - MG.

CEP 37.630-000 - Telefone: (35) 3436-1144 E-mail: licitacaotoledomg@gmail.com



MUNICÍPIO DE TOLEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

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 aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

O gestor do contrato tomará 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 nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

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

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.

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.



MUNICIPIO DE TOLEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

14 - DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO LOCATARIO E LOCADOR, REQUISITOS E ESPECIFICAÇÕES.

LOCADOR:

Entregar o imóvel em condições adequadas de uso;
Manter o imóvel em estado de servir à finalidade contratada;
Responder por vícios estruturais ou ocultos.

LOCATÁRIO:

Efetuar o pagamento mensal do aluguel;
Arcar com despesas de consumo (água, energia, telefone...);
Zelar pela conservação do imóvel.

O pagamento será mensal, até dia 20 (vinte) de cada mês.
O reajuste será anual pelo índice IGP-M ou outro que o substitua.



MUNICIPIO DE TOLEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

15 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A presente contratação direta, encontra-se devidamente compatível com o planejamento orçamentário e financeiro da Administração Municipal, observando os princípios da legalidade, eficiência e responsabilidade fiscal.

Os recursos financeiros destinados à execução desta despesa estão previstos na Lei Orçamentária Anual (LOA) vigente, em dotação específica da unidade gestora responsável pela manutenção e ampliação de infraestrutura esportiva, o que assegura a adequação orçamentária e a suficiência de recursos para custear a contratação, conforme dispõe o art. 18, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021.

DOTAÇÃO: 3.3.90.36.00.2.04.02.15.452.0004.2.0019

Antes da formalização do contrato, será providenciada a emissão da nota de reserva orçamentária no sistema contábil municipal, garantindo o prévio empenho da despesa, nos termos do artigo 60 da Lei Federal nº 4.320/1964, condição indispensável para a liquidação e pagamento.

16 - DA PUBLICIDADE

17 O extrato do contrato será publicado no Diário Oficial Eletrônico do Estado de Minas Gerais, e no Diário Oficial Dos Municípios. A CONTRATADA deverá declarar para os devidos fins que está ciente que a íntegra do contrato, bem como de eventual Termo Aditivo, será publicada no Portal da Transparência da Prefeitura Municipal e que tal publicação não fere nenhum dispositivo da Lei Federal nº 13.709/2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGDP).

18 - DA LEI ANTICORRUPÇÃO

MUNICÍPIO DE TOLEDO / CNPJ: 18.677.617/0001-01

Endereço: RUA PAPA JOÃO PAULO II, Nº 870, JDM DO LAGO, TOLEDO - MG.

CEP 37.630-000 - Telefone: (35) 3436-1144 E-mail: licitacaotoledomg@gmail.com



MUNICIPIO DE TOLEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

a. As partes deverão observar todas as disposições das regras anticorrupção em vigor no Brasil, em especial, as previsões da Lei Federal nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção), do Decreto Federal nº 8.420/2015.

b. As partes deverão se comprometer também a se absterem de praticar quaisquer atividades que constituam violação às disposições das normas anticorrupção e das demais disposições referentes à matéria.

As partes, por si e por seus administradores, diretores, funcionários e agentes, bem como por seus sócios, deverão conduzir suas práticas, durante a execução do contrato, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis.

Para a execução do contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto através de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto do contrato, ou de forma não relacionada ao mesmo ou direcionar negócios que violem as regras anticorrupção, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

Na assinatura do contrato, as partes deverão declarar que:

- (a) não violaram, violam ou violarão as regras anticorrupção;
- (b) têm a ciência de que qualquer atividade que viole as regras anticorrupção é proibida; e
- (c) declaram conhecer as consequências possíveis de tal violação.

Qualquer descumprimento das regras de integridade mencionadas acima ensejará a resolução imediata do contrato, apenas por meio de notificação extrajudicial, sem prejuízo de eventual pagamento de indenização.

MUNICÍPIO DE TOLEDO / CNPJ: 18.677.617/0001-01

Endereço: RUA PAPA JOÃO PAULO II, Nº 870, JDM DO LAGO, TOLEDO – MG.

CEP 37.630-000 - Telefone: (35) 3436-1144 E-mail: licitacaotoledomg@gmail.com



MUNICÍPIO DE TOLEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Toledo, MG 18 de fevereiro de 2026.

PAMELA WOHLERS DA SILVA

EQUIPE DE APOIO

MUNICÍPIO DE TOLEDO / CNPJ: 18.677.617/0001-01

Endereço: RUA PAPA JOÃO PAULO II, Nº 870, JDM DO LAGO, TOLEDO – MG.

CEP 37.630-000 - Telefone: (35) 3436-1144 E-mail: licitacaotoledomg@gmail.com