



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO

1.1 - Aquisição de terreno localizado na Rua Joaquim Maciel para construção de uma Creche Municipal e futuras instalações educacionais, conforme condições e especificações contidas neste termo de referência e descrição do imóvel abaixo:

1.2. O imóvel objeto da aquisição corresponde à área remanescente de (12.234,95 m² (doze mil, duzentos e trinta e quatro metros quadrados e noventa e cinco decímetros quadrados) do imóvel inscrito na matrícula nº 16.929 do Cartório de Registro de Imóveis de Aiuruoca, conforme abaixo transcrito:

IMÓVEL: Lote de terreno urbano, situado à Rua Intendente Mário Benfica, Centro, na cidade de Bocaina de Minas-MG, medindo doze mil, quatrocentos e oitenta e quatro metros e noventa e cinco decímetros quadrados (12.484,95m²), dentro das seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto PT-V-01, de coordenadas N 7.548.984,24m e E 562.923,11m; deste segue confrontando pela frente com a Rua Intendente Mario Benfica, com azimute de 245°57'05,27" por uma distância de 19,39m, até o ponto PT-V-02, de coordenadas N 7.548.976,34m e E 562.905,41m ; deste segue com azimute de 245°42'09,38" por uma distância de 9,96m, até o ponto PT-V-03, de coordenadas N 7.548.972,24m e E 562.896,33m ; deste segue com azimute de 243°41'38,19" por uma distância de 19,91m, até o ponto PT-V-04, de coordenadas N 7.548.963,42m e E 562.878,48m; deste segue com azimute de 245°21'30,75" por uma distância de 14,31m, até o ponto PT-V-05, de coordenadas N 7.548.957,45m e E 562.865,47x ; deste segue com azimute de 239°49'45,70" por uma distância de 25,03m, até o ponto PT-V-06, de coordenadas N 7.548.944,87m e E 562.843,83m ; deste segue com azimute de 232°56'39,52" por uma distância de 19,93m, até o ponto PT-V-07, de coordenadas N 7.348.932,86m e E 562.827,92m ; deste segue com azimute de 234°13'45,49" por uma distância de 10,13m, até o ponto PT-V-08, de coordenadas N 7.548.926,94m e E 562.819,71m ; deste segue com azimute de 230°57'08,51" por uma distância de 13,99m, até o ponto PT-V-09, de coordenadas N 7.548.918,12m e E 562.808,84m; deste segue com azimute de 234°25'25,37" por uma distância de 5,01m, até o ponto PT-V-10, de coordenadas N 7.548.915,21m e E 562.804,76m ; deste segue confrontando com a propriedade de Claudia Fonseca de Almeida e outros, com azimute de 310°12'44,96" por uma distância de 56,73m, até o ponto PT-V-11, de coordenadas N 7.548.951,83m e E 562.761,44m ; deste segue confrontando com a propriedade de Sebastião Luiz Maciel, com azimute de 46°57'10,35" por uma distância de 14,50m, até o ponto PT-V-12, de coordenadas N 7.548.961,73m e E 562.772,04m ; deste segue com azimute de 44°20'37,21" por uma distância de 39,25m, até o ponto PT-V-13, de coordenadas N 7.548.989,81m e E 562.799,48m ; deste segue com azimute de 41°54'56,51" por uma distância de 14,03m, até o ponto PT-V-14, de coordenadas N 7.549.000,24m e E 562.808,85m; deste segue com azimute de 41°00'52,39" por uma distância de 12,25m, até o ponto PT-V-15, de coordenadas N 7.549.009,49m e E 562.816,89m ; deste segue com azimute de 25°14'47,72" por uma distância de 6,35m, até o ponto PT-V-16, de coordenadas N 7.549.015,23m e E



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



562.819,60m; deste segue com azimuth de 14°21'50,05" por uma distância de 15,29m, até o ponto PT-V-17, de coordenadas N 7.549.030,05m e E 562.823,39m ; deste segue com azimuth de 6°01'55,23" por uma distância de 8,61m, até o ponto PT-V-18, de coordenadas N 7.549.038,60m e E 562.824,29m; deste segue com azimuth de 22°00'54,41" por uma distância de 18,14m, até o ponto PT-V-19, de coordenadas N 7.549.055,42m e E 562.831,09m ; deste segue com azimuth de 49°48'46,17" por uma distância de 10,95m, até o ponto PT-V-20, de coordenadas N 7.549.062,49m e E 562.839,46m ; deste segue com azimuth de 30°04'26,98" por uma distância de 7,21m, até o ponto PT-V-21, de coordenadas N 7.549.068,73m e E 562.843,07m ; deste segue com azimuth de 50°26'12,75" por uma distância de 4,96m, até o ponto PT-V-22, de coordenadas N 7.549.071,89m e E 562.846,89m ; deste segue com azimuth de 49°08'54,63" por uma distância de 4,14m, até o ponto PT-V-23, de coordenadas N 7.549.074,59m e E 562.850,02m ; deste segue com azimuth de 44°53'57,23" por uma distância de 7,01m, até o ponto PT-V-24, de coordenadas N 7.549.079,56m e E 562.854,97m ; deste segue com azimuth de 59°51'31,53" por uma distância de 6,61m, até o ponto PT-V-25, de coordenadas N 7.549.082,87m e E 562.860,68m ; deste segue com azimuth de 74°43'37,92" por uma distância de 11,45m, até o ponto PT-V-26, de coordenadas N 7.549.085,89m e E 562.871,73m ; deste segue confrontando com a propriedade de Claudia Fonseca de Almeida, com azimuth de 153°11'01,10" por uma distância de 113,90m, até o ponto PT-V-01, onde teve início essa descrição.

1.3. A Aquisição do referido imóvel foi devidamente autorizada pela Lei Municipal 1.343/2026 conforme determina o art. 72, inciso XV da Lei Orgânica do Município de Bocaina de Minas

2 - DA PADRONIZAÇÃO

2.1 - A contratação se dará em observância ao princípio da padronização, em consonância com o disposto no inciso IV do art. 19 da Lei 14.133/2021.

3 - DA NATUREZA DO OBJETO

3.1 - O objeto desta contratação foi caracterizado como hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a aquisição de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

4 - DESCRIÇÃO DO OBJETO E VALOR ESTIMADO

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Vlr. Unit.	Vlr. Total
1	Aquisição de terreno localizado na Ruaun Joaquim Maciel para construção de uma Creche Municipal e futuras instalações Educacionais		1	1.200.000,00	1.200.000,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



4.1. Ressalta-se que o referido valor encontra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme avaliações técnicas previamente realizadas por profissionais especializados, considerando as características do bem, sua localização, área, condições físicas e potencial de utilização.

4.2. Destaca-se, ainda, que foram observados os requisitos previstos no art. 74, §5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, os quais exigem a realização de avaliação prévia do imóvel. Dessa forma, conclui-se que o valor proposto mostra-se adequado, razoável e compatível com o interesse público, atendendo às exigências legais aplicáveis à contratação por inexigibilidade de licitação.

5 - PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1 - O prazo de vigência da contratação será de 06 (seis meses) meses, nos termos do art. 105 da Lei 14.133/2021, a contar da data de sua assinatura, com prorrogação automática se o objeto não for concluído no período, nos termos do art. 111 da Lei nº 14.133/2021.

6 - DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “B”, DA LEI Nº 14.133, DE 2021)

6.1 - A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do documento de formalização de demanda.

7 - DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E DA ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “C”, E ART. 40, §1º, INCISO I, DA LEI Nº 14.133, DE 2021)

7.1 - A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em Tópico específico do estudo técnico preliminar.

8 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1 - Sustentabilidade

8.1.1 - Não se identificam práticas específicas de Sustentabilidade; no entanto, a contratada deve agir de acordo com os requisitos legais e regulamentações vigentes, atentando-se igualmente à legislação ambiental para evitar danos ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e demais envolvidos na execução do projeto. Em relação a tudo que diz respeito ao objeto desta contratação deve-se dar preferência ao uso de materiais reciclados, reutilizáveis e biodegradáveis, que minimizem a necessidade de manutenção.

8.2 - Subcontratação

8.2.1 - NÃO será admitida a subcontratação do objeto contratual.

8.3 - Garantia da contratação



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



8.3.1 - Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

9 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1 - CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

9.1.1. A execução do objeto consistirá na aquisição do imóvel selecionado, em conformidade com as características, especificações e requisitos estabelecidos no ETP, neste Termo de Referência e demais documentos do processo administrativo.

9.1.2. A execução compreenderá as seguintes etapas:

9.1.2.1. Apresentação da Proposta e Documentação do Imóvel

O proponente deverá apresentar todos os documentos comprobatórios da propriedade, regularidade e situação jurídica do imóvel, incluindo certidões negativas e demais exigências previstas neste Termo de Referência.

9.1.2.2. Análise Jurídica e Administrativa

A Equipe de Contratação, procederá à análise da documentação apresentada, com suporte da assessoria jurídica, a fim de verificar a inexistência de pendências, ônus, litígios ou restrições que possam comprometer a aquisição ou utilização do imóvel.

9.1.2.3. Aprovação Formal da Escolha

Após a devida instrução processual e conclusão da análise técnica e jurídica, será emitido parecer conclusivo pela Equipe de Contratação e setor requisitante para aprovação da escolha do imóvel a ser adquirido.

9.1.2.4. Formalização da Aquisição

a) A compra será efetivada por meio de escritura pública de compra e venda, a ser lavrada em cartório competente, observando-se todas as exigências legais aplicáveis.

b) A transferência da propriedade somente será considerada concluída após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis.

Entrega e Disponibilização do Imóvel

O imóvel deverá ser entregue à Administração Pública livre e desembaraçado de quaisquer ônus, com plena disponibilidade de uso após o pagamento integral do valor pela Contratante, conforme especificações estabelecidas neste Termo de Referência.

10 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

10.1 - 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



10.2 - As comunicações entre o Município de Bocaina de Minas 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.

10.3 - A responsabilidade pela gestão e fiscalização do contrato caberá ao(à) servidor(a) ou comissão designados por ato administrativo próprio do Contratante.

10.4 - A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas pelo Contratante, que realizará a fiscalização, o controle e a avaliação dos serviços, bem como aplicará as penalidades, após o devido processo legal, caso haja descumprimento das obrigações contratadas.

11 - DO RECEBIMENTO

11.1 - O objeto será recebido provisoriamente, no prazo de 03 dias, pelos fiscal(is), quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133).

11.2 - O objeto será recebido definitivamente no prazo de 03 dias, contados do recebimento provisório, pelo gestor do contrato, após a verificação documental e registral, conclusão do registro da escritura em nome da Administração e efetiva entrega do imóvel ao Município.

11.3 - Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

11.4 - 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.

12 - DO PAGAMENTO

12.1. O pagamento será efetuado em parcela única mediante ordem bancária, em até 30 (trinta) dias úteis após a comprovação da lavratura da escritura em nome do Município de Bocaina de Minas.

12.2. Fica expressamente vedada qualquer pretensão de pagamento antecipado.

12.3 O pagamento da aquisição do imóvel será realizado por meio de depósito bancário na conta indicada pelo vendedor.

12.4. As condições de regularidade deverão ser resolvidas até a assinatura da escritura, com o envio de certidões atualizadas, à medida que elas percam a validade. Essa verificação deverá ocorrer inclusive para realização do pagamento.

13 - REAJUSTE

13.1 - Os preços contratados são fixos e irredutíveis

14- FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

14.1 - Forma de seleção



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



14.1.1 - A contratação será por inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a aquisição de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

14.2 - Avaliação prévia do imóvel

14.2.1 - Os laudos de avaliação prévia do imóvel, para obter o valor estimado da contratação e demais requisitos, encontra-se no anexo I do ETP.

14.3 - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos

14.3.1 - Conforme exigência legal consta nos autos declaração atestando a inexistência de imóvel próprio do Município de Bocaina de Minas disponível e adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante, conforme artigo 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/21.

14.4 - Justificativas da singularidade do imóvel

14.4.1. A singularidade do imóvel selecionado decorre do conjunto de características específicas e combinadas que o tornam **único apto** a atender, de forma plena e eficiente, às necessidades da Administração Pública Municipal, especialmente quanto à implantação da Creche Municipal e futuras estruturas educacionais.

14.4.2. Conforme demonstrado no levantamento de mercado, foram identificados três imóveis potencialmente aptos. Entretanto, após análise técnica detalhada, verificou-se que apenas o imóvel localizado na Rua Joaquim Maciel reúne, simultaneamente, todos os requisitos indispensáveis, o que evidencia sua singularidade.

14.4.3. O referido imóvel destaca-se, primeiramente, pela adequada relação entre área total e área útil edificável, possuindo aproximadamente 9.847,37 m² disponíveis para implantação das estruturas pretendidas, sem comprometimento relevante por Área de Preservação Permanente (APP). Diferentemente, os demais imóveis apresentaram limitações significativas, como restrições ambientais severas (Imóvel 2) ou condições físicas desfavoráveis (Imóvel 3).

14.4.4. Outro aspecto determinante da singularidade refere-se à viabilidade técnica de implantação, considerando que o imóvel apresenta topografia favorável, inexistência de riscos de alagamento e condições adequadas para execução de obras, ao contrário de outras opções que demandariam intervenções complexas, onerosas ou até inviáveis.

14.4.5. Destaca-se, ainda, a localização estratégica em área urbana consolidada, com fácil acesso e presença de infraestrutura completa, incluindo pavimentação, calçadas, iluminação pública, rede de água e esgoto. Tais condições são essenciais para a implantação de equipamentos públicos educacionais e não foram verificadas de forma equivalente nas demais alternativas.

14.4.6. A singularidade também se evidencia pela compatibilidade do imóvel com projetos padronizados, especialmente aqueles adotados pelo FNDE, possibilitando maior celeridade na execução, economia de recursos públicos e atendimento às normas técnicas, sanitárias, de acessibilidade e segurança.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



14.4.7. Ademais, o imóvel selecionado apresenta potencial de expansão futura, permitindo ao Município planejar o crescimento da rede educacional sem necessidade de novas aquisições no curto e médio prazo, característica não verificada de forma satisfatória nas demais opções analisadas.

14.4.8. Importante ressaltar que, embora existam outros imóveis no mercado, estes se mostraram inadequados sob o ponto de vista técnico, ambiental ou econômico, não atendendo aos requisitos mínimos estabelecidos pela Administração. Dessa forma, não se trata de mera escolha discricionária, mas de seleção fundamentada em critérios objetivos e técnicos.

14.4.9. Assim, a singularidade do imóvel não decorre de sua exclusividade absoluta no mercado, mas sim da inviabilidade de substituição por outro que reúna, simultaneamente, todas as condições necessárias ao atendimento do interesse público, caracterizando, portanto, a hipótese de inviabilidade de competição.

14.4.10. Diante do exposto, resta devidamente justificada a singularidade do imóvel localizado na Rua Joaquim Maciel, o qual se apresenta como a única alternativa capaz de atender, de forma integral, eficiente e econômica, às necessidades atuais e futuras do Município de Bocaina de Minas, legitimando a contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

14.5 - Exigências de habilitação

14.5.1 - Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do interessado, será verificado o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

14.5.1.1 - Consultar no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), emitir as certidões negativas de inidoneidade e de impedimento.

Nota explicativa: Caso não esteja disponível no PNCP a consulta prevista no item 6.2.1, poderá ser realizada a consulta consolidada de Pessoa Jurídica do TCU, a qual abrange também o cadastro do CNJ, do CEIS, do próprio TCU e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP do Portal da Transparência (<https://certidoesapf.apps.tcu.gov.br/>).

14.5.1.2. Constatada a existência de sanção, o interessado não poderá ser contratado.

14.5.2 - Para fins de habilitação, deverá o futuro Contratado comprovar os seguintes requisitos:

DO IMÓVEL

I - Cópia autenticada da certidão de matrícula do imóvel;

II - Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



III - Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato.

DOS PROPRIETÁRIOS

Se Pessoa Física:

I - cópia da cédula de identidade;

II - cópia do CPF;

III - cópia do comprovante de residência.

IV - certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal da localidade onde está situado o imóvel;

V - certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;

VI - prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas - CNDT.

Se Pessoa Jurídica:

I registro comercial, no caso de locador empresa individual;

II - ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;

III - inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil;

IV - certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual da localidade onde está situado o imóvel;

V - certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal da localidade onde está situado o imóvel;

VI - certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;

VII prova da regularidade relativa ao FGTS;

VIII - prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas - CNDT.

14.5.3 – Declarações previstas na lei 14.133/2021

14.5.3.1 - Que está ciente e concorda com as condições contidas no termo de referência e seus anexos, bem como de que a proposta apresentada compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo e que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



14.5.3.2 - Que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

14.5.3.3 - Que não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

15 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

15.1 - O valor estimado da contratação encontra-se detalhado no item 4 deste Termo de referência.

16 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do(a) Município de Bocaina de Minas.

16.1.1 - A contratação será atendida pela seguinte dotação:

4.4.90.61.00.2.03.01.12.365.0018.1.0004 CONSTRUÇÃO DA CRECHE MUNICIPAL

16.2 - A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes, será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Prefeitura Municipal de Bocaina de Minas, 04/05/2026.

Lúcio Moura Benfica
Secretário(a) Municipal de Educação

DESPACHO

Aprovo o Termo de referência, considerando a necessidade da contratação, em face das justificativas apresentadas pelo setor requisitante.

Luzimar de Moura Benfica
Prefeito Municipal