

UNIVERSIDADE FEDERAL DE VICOSA

Termo de Referência 33/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
33/2025	154051-UNIVERSIDADE FEDERAL DE VICOSA	EDNA VALDIRENE DE FREITAS FERNANDES	27/08/2025 10:26 (v 0.5)
Status	CONCLUIDO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		23114.907152/2025-10

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Rio Paranaíba-MG**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da **Universidade Federal de Viçosa Campus Rio Paranaíba**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A UFV/CRP necessita assegurar a continuidade dos atendimentos à comunidade e das atividades acadêmicas práticas do Ambulatório de Atenção Nutricional, atualmente instalado em imóvel locado na área urbana de Rio Paranaíba/MG, ambiente essencial para estágios e práticas curriculares do curso de Nutrição. A estrutura física do campus não apresenta condições logísticas para atendimento ao público externo, o que demanda manutenção do serviço em zona urbana. O contrato atual (n.º 162/2025) tem término previsto em 12/10/2025 e não pode ser prorrogado além de 60 meses, impondo a abertura de novo processo para a locação de imóvel com características similares.

A contratação está alinhada ao PCA 2025 (ID do item 1896, classe 721 – Serviços imobiliários relativos a locação), e aos instrumentos de planejamento institucional (PDI 2024–2029 e PG 2024–2029), que reforçam o papel pedagógico do ambulatório e sua contribuição às linhas de cuidado em saúde da comunidade universitária.

Objetivo: selecionar, por chamamento público, imóvel urbano que atenda aos requisitos técnicos e regulatórios necessários ao funcionamento do ambulatório, sob modelo de locação tradicional (sem serviços acessórios embutidos), garantindo acesso facilitado à população, continuidade do atendimento e suporte às atividades de ensino. Contratação visando futura locação de imóvel para o funcionamento do Ambulatório de Atenção Nutricional vinculado ao Instituto de Ciências Biológicas e da Saúde da UFV - Campus Rio Paranaíba.

Portanto, considerando que a UFV-CRP não dispõe de imóvel próprio disponível em sua sede ou na zona urbana de Rio Paranaíba/MG, e que há necessidade de espaço com acessibilidade e condições adequadas para atendimento à comunidade e realização de práticas acadêmicas, opta-se pela locação direta de imóvel

urbano. O modelo de locação por meio de contrato administrativo é o que melhor se atende à natureza da demanda, pois permite flexibilidade de prazos, cláusulas de denúncia e menor custo quando comparado à aquisição ou construção.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. Será locado 1 (um) imóvel contendo as seguintes especificações:

3.1.1. Requisitos mínimos:

- Localização em zona urbana de Rio Paranaíba/MG, com acesso facilitado por transporte público ou caminhada;
- Área útil estimada entre 150 e 200 m²;
- Mínimo de 5 salas/quartos, 3 banheiros e 1 copa/cozinha;
- Condições prediais: instalações elétricas/hidrossanitárias em bom funcionamento; esquadrias e fachadas em perfeito estado; medição individual de energia; reservatório(s) de água com capacidade para consumo médio diário;
- Regularidade documental: habite-se, alvarás aplicáveis, AVCB, IPTU;
- Condições adequadas de acessibilidade, conforme NBR 9050.

3.1.2. Requisitos desejáveis:

- Imóvel em região central ou de fácil localização;
- Boa ventilação e iluminação natural;
- Espaço de espera ou recepção;
- Possibilidade de adaptação de divisórias ou instalação de mobiliário específico;
- Área externa pequena ou área de convivência;
- As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas dos sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltrações, rachaduras, trincas e outras) e deve ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras;
- As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros;
- As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação;
- O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao órgão ou entendida pública, por meio de relógio medidor;
- O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Caderno de Especificações (Apêndice I).

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a **Universidade Federal de Viçosa - Campus Rio Paranaíba**, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a **Universidade Federal de Viçosa - Campus Rio Paranaíba** o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Caderno de Especificações e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

6.3. A proposta deverá atender os requisitos mínimos e desejáveis do imóvel, conforme disposto no item 3 - Especificações Técnicas e Quantitativos.

6.4. Do julgamento das propostas

6.4.1. A classificação e a seleção da melhor proposta dentre os pré-qualificados levará em consideração, especialmente a conveniência e a adequação do imóvel a finalidade pretendida, a sua localização, a qualidade do seu acabamento, a segurança do imóvel e do seu entorno, as condições de acessibilidade, o valor pretendido para a locação e o atendimento aos requisitos do Termo de Referência, detalhados no Caderno de Especificações. Essa administração e a Comissão de Planejamento poderá realizar vistoria no imóvel se achar necessário para fins de julgamento.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN – no SIAFI;

7.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal

7.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

8. PRAZOS

8.1. A Universidade Federal de Viçosa - Campus Rio Paranaíba poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de **12 (meses)**. Prorrogável por até **10 anos**, na forma dos artigos 8 e 9 da IN 103 de 2022, desde que os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, mediante comunicado por escrito com **180 dias** de antecedência.

8.2. A Universidade Federal de Viçosa - Campus Rio Paranaíba pretende entrar no imóvel no prazo de **7 (sete) dias, a contar da assinatura do termo de contrato por ambas as partes**, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Para a presente contratação de locação de imóvel, foram incluídos critérios de sustentabilidade em conformidade com o art. 3º do Decreto nº 7.746/2012 e com o art. 7º, inciso XI, da Lei n.º 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos), observando as orientações constantes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da AGU. O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes parâmetros: (I) acessibilidade universal, em conformidade com a Lei n.º 10.098/2000 e o Decreto n.º 5.296/2004; (II) segurança predial, contemplando plano de prevenção e combate a incêndio, saídas de emergência e sinalização adequada; (III) eficiência energética, priorizando iluminação natural, utilização de lâmpadas LED e sistemas de climatização eficientes; (IV) uso racional da água, com dispositivos economizadores, como torneiras com arejadores e descargas de duplo acionamento; (V) gestão de resíduos sólidos, com espaço destinado à coleta seletiva; e (VI) localização que favoreça o acesso por transporte coletivo ou meios não motorizados. O atendimento a esses requisitos deverá ser comprovado por documentação pertinente e/ou vistoria técnica.

8.4. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Caderno de Especificações) deste Termo de Referência.

9.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

Município de Rio Paranaíba/MG, 18 de Agosto de 2025.

Anexos:

I – Caderno de Especificações

II – Minuta de Contrato

10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

CASSIANA REGINA DE GOES

Membro da Comissão de Planejamento

KARINE FREHNER KAVALCO

Membro da Comissão de Planejamento