



**PREFEITURA MUNICIPAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA
GUAPÓ-GO**

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO:84030/2025

NATUREZA: Locação de imóvel

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Educação e Cultura

ASSUNTO: Locação de imóvel Urbano.

1- DO OBJETO

O objeto da presente se trata da locação de imóvel urbano para o funcionamento do CMAEEs – Centro Municipal de Atendimento Educacional Especializado Social, almoxarifado da secretaria de educação e a utilização do pátio para a segurança dos veículos da frota municipal.

2- DA JUSTIFICATIVA

O imóvel que se pretende locar se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, pois o imóvel tem um amplo espaço, pátio para guardar os veículos a frota de transporte escolar, salas de atendimento para as crianças do CMAEES, bem como tanto pela localização quanto pela utilização, que atende as finalidades precípuas da contratação pretendida.

O dito imóvel tem uma área total de 786,61 m² (setecentos e oitenta e seis metros quadrados), sendo um galpão comercial de área construída de 214,76m² (duzentos e quatorze metros quadrados), contendo 04 portas de aço, coberto com telhas Eternit, forro acartonado, piso granitina, instalação elétrica e hidráulica, quintal fechado de tela, com estrutura suficiente para atender as necessidades do Departamento, estando em bom estado de conservação.

3- DA DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	MENSAL	12



4- FUNDAMENTAÇÃO SIMPLIFICADA DA CONTRATAÇÃO

4.1 A locação objeto desse Termo de Referência tem amparo legal no art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021. Confira-se:

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

(...)

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

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

5- CLASSIFICAÇÃO DOS BENS

5.1 O objeto de aquisição dessa licitação constitui-se bem comum, aos termos do inciso XIII, do art. 6º da Lei 14.133/2021.

6- DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 As despesas devem ser empenhadas na rubrica 03.06.12.122.0009.2.055.3.3.90.36.15.

6.2 O recurso financeiro destinando a aquisição será com recursos de Fonte CONTRAPARTIDA - 100.

7- DOCUMENTAÇÃO PARA LOCAÇÃO

7.1 Será exigido do LOCADOR a apresentação dos seguintes documentos, dentro do prazo de validade:

7.1.1 Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

7.1.2 Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;



- 7.1.3 Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Municipal, da Sede do imóvel;
- 7.1.4 Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Estadual, da Sede do imóvel;
- 7.1.5 Certidão de Regularidade com o FGTS;
- 7.1.6 Regularidade perante a Justiça do Trabalho para pessoa jurídica;
- 7.1.7 Certidão atualizado em cartório do imóvel.

8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- I – entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- V – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- VI – Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel como IPTU.
- VII - O LOCADOR deverá informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- VIII - Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

9 – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- I – Serão pagos até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao da obrigação, mediante recibo ou de acordo com a disponibilidade de recursos financeiros em caixa;
- II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbulações de terceiros;
- V – entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;
- VI – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;
- VII – efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, bem como as despesas relativas ao consumo de



água, energia elétrica, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;

VIII – Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;

10- PAGAMENTO

Serão pagos até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao da obrigação, mediante recibo ou de acordo com a disponibilidade de recursos financeiros em caixa.

11- SANÇÕES

11.1 Pela inexecução total ou parcial das obrigações assumidas nesta inexigibilidade de licitação, o locatário poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao locador as penalidades previstas nos artigos 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

12- CONDIÇÕES GERAIS

12.1 A apresentação de proposta indica que a Interessada concorda plenamente com todas as condições estabelecidas neste Termo de Referência.

12.2 Fica eleito o foro da Comarca de Guapó ou outro que venha a ser definido, por substituição, por determinação do TJ-GO, para a solução de qualquer conflito deste Contrato, com a exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Município de Guapó-GO, 02 de janeiro de 2025.

GUSTAVO AUGUSTO CARDOSO CARVALHO
SERVIDOR RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE
REFERÊNCIA

FRANKLIN RODRIGUES GUIMARÃES
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA
DECRETO N. 021/2025

Franklin Rodrigues Guimarães
Secretário Municipal de Educação e Cultura
Decreto nº 021/2025