

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO



TR- TERMO DE REFERÊNCIA



☎ 38 3742 1011

📷 @buritizeiroprefeitura

📘 facebook.com/buritizeiroprefeitura

📍 Praça Coronel José Geraldo, 01
Centro - CEP 39280-000
CNPJ 18.279.067/0001-72



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
AV: Manoel Joaquim de Melo , 522 - Centro
Telefone: (38) 3742-1504 - email semedburitizeiro@yahoo.com.br
CEP: 39280-000 - Buritizeiro-MG

TERMO DE REFERÊNCIA - ALUGUEL DE IMÓVEL

ÓRGÃO OU ENTIDADE PÚBLICA: CRECHE CASA DA CRIANÇA PAI SERRA GRANDE

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO E FUNDAMENTO LEGAL

1.1. Trata-se de locação do imóvel localizado (na Avenida Iracema Gomes de Abreu n° 1469 Bairro: Jardim dos Buritis).

1.2. O imóvel pertence (A Administradora de Bens Minas Gerais Ltda)

1.3. A presente contratação, não há ônus ou impedimentos que inviabilizem a referida contratação.

1.4. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID	QTD.	QTD.	VALOR	VALOR
			MENSAL	ANUAL	MENSAL	TOTAL
01	COMERCIAL	UNID 01		12	R\$ 1.300,00	R\$15.600,00

TOTAL ESTIMADO

1.5. O prazo de vigência da locação é de 12 (Doze) Meses contados da publicação do contrato, na forma do artigo 105 da Lei n° 14.133, de 2021.

1.6. O contrato poderá ser prorrogado por sucessivos períodos, não se limitando ao período disposto nos artigos 106 e 107 da Lei n. 14.133/2021, na forma do artigo 3° da Lei n. 8.245/91. Sob nenhuma hipótese o contrato terá duração indeterminada, derrogando, assim, as disposições da Lei do Inquilinato que tratam do tema.(usar a redação do item 1.5 e demais, caso a locação seja contínua.

1.7. Nos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública ocupa a posição de locatária, há certas peculiaridades que devem ser observadas. Nesses casos, o regime jurídico aplicável a esses contratos será predominantemente o de direito privado, incidindo apenas as normas gerais previstas na Lei n° 14.133/2021 (artigo 192).

1.8. Nesse sentido, cumpre à Lei do Inquilinato (Lei n° 8.245/91), que regula as locações de imóveis urbanos, definir os procedimentos pertinentes aplicáveis aos contratos de locação de imóveis. A Orientação Normativa n° 6, de 1° de abril de 2009, da Advocacia-Geral da União, que se aplica à Nova Lei de Licitações, é nesse sentido:

A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIA, REGE-SE PELO ART. 51 DA LEI Nº 8.245, DE 1991, NÃO ESTANDO SUJEITA AO LIMITE MÁXIMO DE SESSENTA MESES, ESTIPULADO PELO INC. II DO ART. 57, DA LEI Nº 8.666, DE 1993.

1.9. Esse também é o entendimento do Tribunal de Contas da União desde o Acórdão nº 170/2005 - Plenário, no qual a Corte de Contas respondeu consulta informando que "os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8.666/93 não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma lei". O artigo 57, na Nova Lei de Licitações corresponde ao artigo 107. Portanto, aplicável ao presente caso.

1.10. Por fim, a presente contratação fundamenta-se no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

2. JUSTIFICATIVA E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A solicitação do contrato se faz necessário devido ter a necessidade da continuidade da prestação de serviço uma vez que neste imóvel funciona a Creche Casa da Criança Pai Serra Grande o prédio próprio da referida Creche se encontra em reforma.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Garantia da contratação

Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, haja vista o objeto da contratação.

3.2. Vistoria

O Município, antes de adentrar no imóvel, deverá realizar a vistoria da condições do imóvel, devendo fazer o mesmo por ocasião da entrega das chaves.

3.3. Avaliação Prévia

Deverão ser precedidos de Avaliação Prévia, levando em consideração o condomínio, seguros, impostos e outras despesas a fim de comprovar a compatibilidade do preço a ser contratado com o praticado no mercado. Avaliação realizada por engenheiro da prefeitura.

4. EXECUÇÃO DO OBJETO/Entrega das Chaves e características do imóvel

4.1. O **prazo de entrega das chaves** não poderá ser superior a **10 dias consecutivos**, contados após a data de assinatura do contrato.

5. GESTÃO DO CONTRATO

- 5.1. 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.
- 5.2. 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.
- 5.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa/locadora para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 5.4. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa/locadora 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.

Preposto/Representante

- 5.5. O locador designará formalmente um representante, que pode ser o próprio proprietário, antes do início da vigência do contrato, para tratar das questões atinentes à execução do contrato de locação.
- 5.6. A Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do representante, hipótese em que o locador designará outro para o exercício da atividade.

Fiscalização

- 5.7. 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).

Fiscalização Técnica

- 5.8. 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.
- 5.9. 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);

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

5.11. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, 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.

5.12. 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.

5.13. 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.

Fiscalização Administrativa

5.14. 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.

5.15. Caso ocorra 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.

Gestor do Contrato

5.16. 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.

- 5.17. 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.
- 5.18. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- 5.19. 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.
- 5.20. 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.
- 5.21. 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.
- 5.22. 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.

Liquidação

5.23. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de até 30 dias corridos para fins de liquidação e pagamento, na forma do Decreto Municipal n. 110/2023.

5.24. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- 5.24.1.o prazo de validade;
 - 5.24.2.a data da emissão;
 - 5.24.3.os dados do contrato e do órgão contratante;
 - 5.24.4.o período respectivo de execução do contrato;
 - 5.24.5.o valor a pagar; e
 - 5.24.6.eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.
- 5.25. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante;
- 5.26. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.
- 5.27. Constatando-se a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.
- 5.28. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o Município deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.
- 5.29. Persistindo a irregularidade, o Município analisará a possibilidade de rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao locador a ampla defesa. Caso opte-se pela manutenção do contrato, o Gestor deverá autorizar os pagamentos.

Prazo de pagamento

- 5.30. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 dias corridos contado do protocolo junto ao Município, pelo

contratado, da nota fiscal com sua data de emissão, conforme Decreto Municipal n. 110/2023.

- 5.31. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IPCA de correção monetária.

Forma de pagamento

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

5.33. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

- 5.33.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

6. DA HABILITAÇÃO

Exigências de habilitação

6.1. Para fins de habilitação, deverá o LOCADOR comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação fiscal, social e trabalhista

- 1.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;
- 1.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
- 1.3. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- 1.4. 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;

- 1.5. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes ESTADUAL ou MUNICIPAL, se for o caso;
- 1.6. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e Municipal do domicílio ou sede do locador;
- 1.7. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos Estadual/Distrital ou Municipal/Distrital 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

- 1.8. certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do licitante, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação na licitação (art. 5º, inciso II, alínea "c", da Instrução Normativa Seges/ME nº 116, de 2021), ou de sociedade simples;
- 1.9. certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor - Lei nº 14.133, de 2021, art. 69, caput, inciso II).

2. DO REAJUSTE

- 2.1. Os alugueis inicialmente contratados são fixos e irreeajustáveis no prazo de um ano contado da data da assinatura do contrato.
- 2.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IGPM ou INPC, o que for menor.

3. DAS OBRIGAÇÕES

9.1. São obrigações do Locador:

- a) entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

e) fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

f) fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

g) pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

h) pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

i) exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

j) pagar as despesas extraordinárias de condomínio;

k) pagar os tributos incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU e afins.

9.1.1. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

9.1.2. Sob nenhuma hipótese, o locador poderá recusar o recebimento das chaves se o locatário desocupou o imóvel e quer entregá-las.

9.2. São obrigações do Locatário:

a) pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua

falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

b) servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

c) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

d) levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

e) realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

f) não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

g) entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

h) pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

i) permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

j) cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

k) pagar o prêmio do seguro de fiança;

l) pagar as despesas ordinárias de condomínio;

m) Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto.

9.2.1. Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

9.2.2. Entregar as chaves por ocasião da extinção do contrato.

4. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS e EXTINÇÃO DO CONTRATO.

10.1. As infrações e hipóteses de extinção constam na minuta do contrato.

5. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do Município de Buritizeiro /Minas Gerais da

Buritizeiro- MG, 25 DE SETEMBRO DE 2025



FABRICIO MOTA DOS SANTOS

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO