



TERMO DE REFERÊNCIA

1. UNIDADE REQUISITANTE:

Secretaria Municipal de Educação- SEDEC

2. OBJETO:

O presente Termo de Referência tem por objeto, a locação de um imóvel situado na Avenida Dom Cabral, nº 740 e 744, Bairro Jardins do Lago, no Município de Nova Serrana-MG, destinado a instalação e funcionamento do CVT (Centro Vocacional Tecnológico), a fim de atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação- SEDEC.

Locadora: M X Administradora de Imóveis Ltda, pessoa jurídica, CNPJ nº 39.933.777/0001-44, com sede na Rua Liberalino da Costa Pinto, nº 504, térreo G5, Bairro Jardim do Lago, em Nova Serrana – MG.

3. ESPECIFICAÇÕES, QUANTITATIVO E ESTIMATIVA DE CONSUMO:

3.1. Conforme apurado no Estudo Técnico Preliminar realizado, deverá ser locado o imóvel com o seguinte quantitativo, para atendimento da demanda conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento:

Item	Item no PCA	Descrição do Objeto	Quant.	Un.	Preço Unit.	Preço Total
01	3031	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA DOM CABRAL, Nº 740 E 744, BAIRRO JARDINS DO LAGO, NO MUNICÍPIO DE NOVA SERRANA-MG, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CVT- CENTRO VOCACIONAL TECNOLÓGICO.	12	Mês	R\$11.859,88	R\$ 142.318,56



3.2. O imóvel, objeto desta contratação, está situado na Avenida Dom Cabral, nº 740 e 744, Bairro Jardins do Lago, no município de Nova Serrana-MG, sendo constituído:

- Em um lote de terreno de nº 02, da quadra nº 32, no bairro Jardim do Lago, nesta cidade de Nova Serrana-MG, com área total de 400,00 m², medindo 20,00 x 20,00 mts, formado pelos lotes 02 e 03, situado na Rua Romeu Duarte, esquina com a Avenida Dom Cabral confrontando a direita com o lote 04; fundo com os lotes 01 e 10; esquerda com a Avenida Dom Cabral e frente com a Rua Romeu Duarte, registrado pela **matrícula nº 111.438**, destinado a instalação e funcionamento do CVT (Centro Vocacional Tecnológico), a fim de atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação-SEDEC.

3.3. O imóvel supra, pertencente a MX Administradora de Imóveis Ltda, pessoa jurídica, inscrita sob o CNPJ nº 39.933.777/0001-44, com sede na Rua Liberalino da Costa Pinto, nº 504, térreo G5, Bairro Jardim do Lago, em Nova Serrana-MG, cujo seu representante legal é Maximiliano Rodrigo Lélis, CPF nº 001.338.516-05, RG nº MG-8.073.147- SSP/MG, brasileiro, empresário, casado sob regime de comunhão universal de bens com Lívia Campos Lacerda, CPF nº 002.331.546-63, RG nº MG-3.187.868- SSP/MG, brasileira, industrial, residente na Rua Presidente Costa e Silva, nº 417, apto. 201, Bairro Marisa, Nova Serrana-MG. Procedência: R.7 das Matrículas de nº 111.438, protocolo 132313, livro 1, do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Serrana-MG.

3.4. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, a contar da publicação do contrato, podendo ser prorrogado conforme art. 106 da Lei nº 14.133/2021 c/c a Lei nº 8.245/91, devendo serem feitos sempre por meio de aditivo, devidamente publicado.

3.5. Justificando-se o valor, **R\$ 11.859,88 (Onze mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e oitenta e oito centavos)**, por ser o que é executado no mercado e conforme avaliação imobiliária, em anexo.

4. **REQUISITOS CONDICIONANTES NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL SINGULAR:**

4.1. Para configurar a inexigibilidade, deve-se observar os requisitos condicionantes, previstos no art. 74, §5º c/c art. 51 ambos da Lei nº 14.133/2021, tendo sido devidamente analisados no Estudo Prévio Preliminar, a fim de considerar os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa, com fulcro no art. 44 do mesmo diploma legal.



5. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

5.1. Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar (ETP) que acompanha este documento, a contratação ora proposta justifica-se pela necessidade de assegurar a continuidade dos serviços prestados pelo CVT (Centro Vocacional Tecnológico). Atualmente, a unidade encontra-se em funcionamento no referido imóvel, cujo contrato de locação está próximo do vencimento, não sendo possível sua renovação nos termos legais. Ademais, a municipalidade ainda não dispõe de prédio próprio que possa ser utilizado para a instalação definitiva da unidade.

5.2. A contratação visa assegurar um espaço adequado para o funcionamento do CVT (Centro Vocacional Tecnológico), garantindo infraestrutura compatível, segurança, acessibilidade e conformidade com as normas assistenciais e sanitárias. A solução adotada deverá observar os princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público, conforme a Lei nº 14.133/2021.

6. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

6.1. A escolha para o imóvel ocorreu, pois, a competição é inviável, devido aos fundamentos analisados no ETP. Sendo assim, a contratação direta por Inexigibilidade, disposta no art. 74, inciso V c/c art. 74, §5º c/c art. 51 todas da Lei nº 14.133/2021, mostrou-se mais adequada para atender o interesse público.

6.2. O objeto deste processo é a locação do imóvel construído no lote situado na Avenida Dom Cabral, nº 740 e 744, Bairro Jardins do Lago, no Município de Nova Serra-MG, registrado no livro nº 2, no Cartório de Registro de Imóveis desta urbe, sob matrícula de nº 111.438. A fim de atender as necessidades da Secretaria de Educação-SEDEC e funcionamento do CVT- Centro Vocacional Tecnológico.

6.3. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo nos termos do art. 22, § 2º do Decreto Municipal nº. 24/2023.

6.4. A presente contratação terá prazo de vigência de 12 (doze meses) a contar da publicação do contrato, podendo ser prorrogada nos termos da Lei 8.245/91.

6.5. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.



7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR MEDIANTE O USO DA LEI 14.133/2021:

7.1. O objeto será selecionado por meio do processo de contratação direta, por inexigibilidade, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, sendo observados os requisitos condicionantes do §5º, do mesmo dispositivo legal.

7.2. Para fins de contratação deverá o locador comprovar os seguintes requisitos.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

8.1. O locador deverá manter durante todo o período de vigência do contrato, todas as condições que ensejaram a sua habilitação na licitação e contratação;

8.2. O locador deverá obedecer às normas técnicas, de saúde, de higiene e de segurança do trabalho, de acordo com as normas do Ministério do Trabalho e Emprego e normas ambientais vigentes;

8.3. O locador não poderá possuir inscrição no cadastro de empregadores flagrados explorando trabalhadores em condições análogas às de escravo, instituído pela Portaria Interministerial MTPS/MMIRDHnº 4, de 11 de maio de 2016;

8.4. O locador não poderá ter sido condenado por infringir as leis de combate à discriminação de raça ou de gênero, ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, em afronta à previsão aos artigos 1º e 170 da Constituição Federal de 1988; do artigo 149 do Código Penal Brasileiro; do Decreto nº 5.017, de 12 de março de 2004 (promulga o Protocolo de Palermo) e das Convenções da OIT nºs 29 e 105;

8.5. A Lei nº 8.245/1991 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

8.6. Lei nº 10.406/2002 - Código Civil;

8.7. Além disso, o imóvel deve cumprir as exigências da Lei de Acessibilidade (Lei nº 10.098/2000).

8.8. Como características para o regular funcionamento do serviço, deve considerar:

8.8.1. estar devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

8.8.2. Não possuir débitos fiscais com o município;

8.9.Requisitos Mínimos de Qualidade:



8.9.1. O imóvel deverá estar localizado em ponto estratégico e central do município de Nova Serrana/MG, de forma a ocupar posição que o torne adequado ao atendimento da finalidade a que se destina. Para que atenda de maneira satisfatória às necessidades do CVT, é imprescindível que o imóvel possua as seguintes características:

- Localização central e estratégica, facilitando o acesso dos munícipes;
- Ambientes amplos e adequados, que permitem a instalação de todos os serviços necessários.
- Espaços bem dimensionados para a realização das atividades típicas de um CVT, como banheiros e cozinha devidamente equipados.
- Área externa de tamanho suficiente, garantindo conforto e funcionalidade.
- Garantia de acessibilidade, assegurando que todos os munícipes possam usufruir dos serviços prestados.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA E ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

- 9.1.1.** Após as devidas análises, concluímos que a locação do imóvel situado à Avenida Dom Cabral, nº 740 e 744, no Bairro Jardins do Lago, nesta cidade de Nova Serrana-MG é a melhor solução para atender as demandas da Secretaria Municipal de Educação- SEDEC.
- 9.1.2.** O imóvel possui toda a estrutura necessária para atendimento ao CVT (Centro Vocacional Tecnológico), além de possuir localização estratégica na área Central do Município, facilitando o acesso da população.
- 9.1.3.** A locação do imóvel será realizada por meio de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada na singularidade do imóvel e na adequação de sua estrutura às necessidades da Secretaria.

10. SUSTENTABILIDADE:

- 10.1.** É um princípio essencial que deve ser integrado a todas as etapas da contratação e utilização do imóvel locado, com o objetivo de minimizar os impactos ambientais e otimizar o uso dos recursos naturais, promovendo o bem-estar da sociedade e o equilíbrio ecológico. A presente contratação de locação do imóvel deverá seguir rigorosamente todos os critérios e normas



legais relacionadas à sustentabilidade, estabelecendo diretrizes claras para o uso responsável e eficiente da estrutura.

10.2. O locatário, ao utilizar o imóvel para abrigar o CVT (Centro Vocacional Tecnológico), deverá adotar boas práticas sustentáveis em todas as suas operações, com foco na otimização de recursos, redução de desperdícios e minimização da poluição ambiental. Isso inclui ações e estratégias voltadas para a economia de energia e água, o manejo adequado de resíduos e a preservação do meio ambiente de forma geral.

10.3. A sustentabilidade é um compromisso que deve ser integralmente respeitado no processo de locação do imóvel para o CVT. As práticas descritas garantem não apenas o atendimento às normas legais e regulamentações ambientais, mas também contribuem para a criação de um ambiente saudável, seguro e sustentável para as crianças e funcionários. A otimização de recursos, a redução de resíduos e a conscientização ambiental são fundamentais para a construção de um futuro mais sustentável e para a promoção de uma educação mais responsável e ecológica.

10.4. Esse compromisso com a sustentabilidade reflete a responsabilidade social e ambiental da Administração Pública, promovendo um desenvolvimento mais equilibrado e respeitoso com o meio ambiente e com as gerações futuras.

10.5. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis disponibilizado no portal: <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-de-contratacoes-sustentaveis-set-2023.pdf>.

11. DA SUBCONTRATAÇÃO:

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

12. DA GARANTIA DA CONTRATAÇÃO:

Não haverá exigência da garantia da contratação com base no artigo 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, pelo fato de o objeto se tratar de locação de imóvel e não contemplar a entrega de obra, aquisição de bens ou serviços.



13. DO GESTOR DO CONTRATO:

- 13.1.** Conforme determinado pelo Decreto nº 006/2024, art. 1º, o gestor do Contrato/ata será o Secretário Municipal, no que tange às licitações realizadas de interesse da respectiva Secretaria. No presente processo de contratação direta, por inexigibilidade, visa atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação-SEDEC, representada pelo **Sr. Thomás Henrique de Oliveira Resende**.
- 13.2.** 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/ata para fins de atendimento da finalidade da administração.
- 13.3.** O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato/ata e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.
- 13.4.** 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.
- 13.5.** O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais 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.
- 13.6.** 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 nos termos do Decreto 011/2024 e do art. 158 da Lei nº 14.133/2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.
- 13.7.** 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.



13.8. 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.

14. DA FISCALIZAÇÃO:

14.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos conforme dispõe o art. 117 da Lei nº. 14.133/2021.

14.2. **Ficam nomeados como fiscais do presente contrato a Sra. Daniela Aparecida Saldanha, matrícula nº 28.197 e como fiscal substituto a Sra. Geovana Rita de Miranda, matrícula nº 35.948.**

14.3. Tal Fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da contratada, inclusive perante terceiro, por qualquer irregularidade, resultante de imperfeições técnicas, vício redibitório, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da contratante ou de seus agentes e prepostos.

14.4. O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato/ata, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

14.5. O fiscal anotará no histórico de gerenciamento do contrato/ata todas as ocorrências relacionadas à execução, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

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

14.7. O fiscal do contrato informará ao gestor, 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.

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

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



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

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

14.12. Fiscalização Administrativa:

14.12.1. 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.

14.12.2. 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.

15. FORMAS DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

15.1. Condições de entrega:

15.1.1. Tão logo seja publicado o contrato, o Município dará continuidade na locação do imóvel onde já se encontra instalado o CVT- Centro Vocacional Tecnológico.

15.1.2. Antes da publicação do contrato deverá ser realizada vistoria de um representante nomeado pelo locatário junto ao responsável locador para emissão de laudo de vistoria antes da ocupação para que este sirva de critério de avaliação de manutenções durante a operação e utilização do imóvel.

15.1.3. Caso não seja possível a entrega do imóvel na data assinalada, o locador deverá comunicar as razões respectivas, antes da assinatura do contrato para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.



- 15.1.4. O imóvel deverá ser entregue, diante a assinatura do primeiro contrato, pintado conforme cores padrão do Município.
- 15.1.5. Recebimento para uso e operação do imóvel pelo locatário;
- 15.1.6. O recebimento do bem imóvel pelo locatário será precedido da apresentação e aprovação de laudo de vistoria das condições atuais do imóvel antes da sua ocupação pelo locatário, acompanhado de relatório fotográfico.
- 15.1.7. Caso seja constatada qualquer irregularidade no imóvel, total ou parcial, em desacordo com as especificações estabelecidas neste Termo de Referência e no relatório de vistoria apresentado, ao proprietário será devidamente notificado, por escrito, e terá o prazo de até 30 (trinta) dias consecutivos, contados a partir da notificação, para realizar a substituição ou regularização necessária.
- 15.1.8. A fiscalização exercerá todos os atos necessários à verificação rigorosa do cumprimento das especificações e condições contratuais, ficando a Contratada obrigada a substituir quais quer danos que possa ocorrer com o imóvel locado.
- 15.1.9. A fiscalização será realizada visando garantir a conformidade, integridade e a qualidade dos imóveis locados, bem como a eficiência, pontualidade e continuidade, podendo o(a) Contratado tomar quaisquer decisões para assegurar a adequada execução do objeto, inclusive rescisão contratual.
- 15.1.10. O descumprimento desta obrigação poderá acarretar a aplicação das penalidades previstas no contrato.

16. CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO E DE PAGAMENTO:

- 16.1.1. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de apresentação da Nota Fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração devidamente atestada e de seu aceite, em conformidade com as normas de execução orçamentária e financeira. Nesse processo, os fiscais do contrato verificarão e atestarão a regularidade do serviço prestado, autorizando, assim, a emissão da respectiva Nota Fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente.
- 16.1.2. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133/ 2021, comunicando



se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertence à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

- 16.1.3.** O prazo para a solução, pelo contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.
- 16.1.4.** Caso o fornecimento seja recusado ou o documento fiscal apresente incorreção, o prazo de pagamento será contado a partir da data da regularização do fornecimento ou do documento fiscal.
- 16.1.5.** Os pagamentos serão realizados por meio de transferência bancária, razão pela qual a contratada deverá informar na nota fiscal, recibo ou documento equivalente, relativo à locação de bem imóvel, devidamente certificada, seus dados bancários.
- 16.1.6.** Para recebimento dos pagamentos a contratada fica obrigada a manter atualizadas as certificações de regularidade para com o INSS, FGTS, CNDT e com a Fazenda Municipal de sua sede, Estadual e Federal.
- 16.1.7.** Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável. Eventuais atrasos nos pagamentos a serem efetuados pelo Município serão remunerados a título de atualização monetária, aplicando-se o IPCA.
- 16.1.8.** 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.

17. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

17.1. Forma de seleção e critério de julgamento da proposta:

- 17.1.1.** O futuro contratado será selecionado mediante de **CONTRATAÇÃO DIRETA, por inexigibilidade**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.
- 17.1.2.** A comprovação para a contratação e a justificativa da escolha do imóvel encontram-se anexadas aos autos do **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**.

18. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO:

Para fins de habilitação, deverá o proponente comprovar os seguintes requisitos:



18.1. Habilitação jurídica:

18.1.1 Documento com foto do proprietário.

18.1.2 Apresentar todos os documentos pertinentes ao imóvel, matrícula atualizada, comprovante de endereço e documento com foto do proprietário ou responsável com apresentação de procurações.

18.1.2 Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva;

18.2. Habilitação fiscal, social e trabalhista:

18.2.1 Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas – CPF, de acordo com o inciso I do art. 68 da Lei nº 14.133/ 2021;

18.1.3 Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, compreendendo os Tributos administrativos pela Secretaria da Receita Federal e INSS;

18.3. Demais Declarações:

18.3.1. Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 anos, nos termos do art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal, de acordo com o inciso VI do art. 68 da lei nº 14.133/2021.

18.3.2. Declaração de inexistência de fatos supervenientes impeditivos para habilitação e de ciência da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores, conforme disposto no inciso I do art. 63º da lei nº 14.133/2021.

18.3.3. Declaração de inidoneidade por nenhum órgão público de qualquer esfera de governo.

18.3.4. Declaração de inexistência de nepotismo.

18.4. Qualificação técnica econômico-financeira:



18.4.1. Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor - Lei nº 14.133, de 2021, art. 69, caput, inciso II).

19. OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

19.1. São obrigações do locador:

- 19.1.1. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou Autoridade Superior e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados, sob pena de extinção do contrato nos termos do art. 137, II, da Lei nº 14.133/2021;
- 19.1.2. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;
- 19.1.3. Cumprir todas as obrigações constantes do Contrato, seus anexos e sua proposta, assumindo de forma exclusiva os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- 19.1.4. Efetuar a entrega do imóvel em perfeitas condições, conforme especificações e laudos de vistorias;
- 19.1.5. Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato;
- 19.1.6. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- 19.1.7. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 19.1.8. Manter, durante toda a locação do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- 19.1.9. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 19.1.10. Reparar os vícios redibitórios, os danos e deterioração do imóvel, provenientes de causas naturais ou intrínsecas ao seu processo construtivo, bem como as obras necessárias à manutenção das dependências locadas, que se manifestarem durante vigência deste



Termo de Referência, podendo o LOCATATÁRIO realizar a reparação mediante a dedução do valor do aluguel, por meio de autorização prévia e escrita do LOCADOR;

- 19.1.11.** Responsabilizar-se pelos encargos comerciais, fiscais, quer municipais, estaduais ou federais, devendo apresentar, de imediato, quando solicitados, todos e quaisquer comprovantes de pagamento e quitação;
- 19.1.12.** Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 19.1.13.** Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- 19.1.14.** Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação, bem como pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas, exceto IPTU;
- 19.1.15.** Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- 19.1.16.** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 19.1.17.** Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existir;
- 19.1.18.** Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
- 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, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

19.1.19. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

19.1.20. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

19.1.21. Notificar o LOCATÁRIO, com **antecedência mínima de 90 (noventa) dias** do término da vigência do contrato, quando **não houver interesse em prorrogar a locação**;

19.1.22. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

19.1.23. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

19.1.24. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

19.1.25. Responsabilizar-se por qualquer acidente do qual possam ser vítimas seus empregados, no desempenho dos serviços objeto da presente locação;

20. SÃO OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE:

20.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato;

20.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

20.3. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas;

20.4. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da contratada, através de comissão/servidor especialmente designado;

20.5. Efetuar o pagamento à contratada no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Termo de Referência e seus anexos, observada a ordem cronológica para cada fonte diferenciada de recursos, nos termos do art. 141 da Lei nº 14.133/2021;



- 20.6.** Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;
- 20.7.** Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 20.8.** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 20.9.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 20.10.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 20.11.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 20.12.** Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 20.13.** Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 20.14.** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração;
- 20.15.** Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- 20.16.** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245/1991);
- 20.17.** Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.



20.18. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da detentora, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

20.19. O locatário se obriga a zelar pelo imóvel locado e suas dependências e a conservá-lo em perfeitas condições de higiene e segurança, mantendo em perfeito funcionamento as instalações e equipamentos pertencentes ao imóvel, com o cuidado necessário a evitar o maior número de danos possíveis.

20.20. Durante a locação, o locatário não fará no imóvel qualquer obra, conserto ou melhoramento, ficando, outro assim, a cargo do locador todas as obras de conservação e manutenção que o mesmo vier a necessitar, caso estes sejam referentes a vícios construtivos.

20.21. Em caso de vícios causados pelo mal uso do imóvel, os concertos serão realizados pelo locatário.

20.22. O locador por si, procurador ou preposto, poderá vistoriar periodicamente o imóvel locado a fim de verificar o exato cumprimento das obrigações contratuais, tendo o cuidado de avisar o locatário com a devida antecedência.

20.23. Finda a locação, o locatário devolverá o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, obrigando-se assim, se for o caso, a reparar o que estiver estragado, bem como apresentar quitação total de luz elétrica e de outras taxas. Data em que o locatário se obriga a devolver as chaves do imóvel locado, nas mesmas condições de perfectibilidade como ora o recebe, bem como conservado e devidamente limpo, independentemente de qualquer aviso ou formalidade.

20.24. Fica avençado que o locatário receberá o imóvel locado com pintura nova. Destarte, fica o mesmo desobrigado de entregá-lo com pintura nova.

20.25. O locatário não poderá realizar benfeitorias no imóvel sem avaliação prévia dos custos e o prazo de amortização. Este não poderá reter o imóvel alegando benfeitorias e, muito menos, exigir que sejam as mesmas indenizadas.

20.26. Caso haja a necessidade de se realizar alguma obra, ampliação ou alterações nos imóveis, estes deverão ser precedidos de avaliação e custos para definição prazos e responsabilidades de pagamentos e amortizações.



21. DAS PENALIDADES:

- 22.1.** Neste tópico será descrito as hipóteses de infrações administrativas com suas respectivas sanções, com fulcro na Lei nº 14.133/2021. Em que pese, aos pormenores das penalidades, como trâmites, prazo de defesa e demais informações da instauração do processo administrativo, serão elencadas no edital, eis que se trata de requisito obrigatório do referido documento, nos termos do art. 25 da Lei 14.133/2021.
- 22.2.** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto n. 27/ 2023, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades.
- 22.3.** O contratado será responsabilizado administrativamente pelas infrações elencadas no rol do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, devendo ser observado o devido processo legal e assegurados o contraditório e a ampla defesa, nos termos dos incisos LV e LVI do art. 5º da Constituição Federal de 1988.
- 22.4.** Ao contratado que praticar as infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021, serão aplicadas as sanções, previstas no art. 156 do referido diploma legal. Vejamos:
- 22.4.1.** advertência;
 - 22.4.2.** multa;
 - 22.4.3.** impedimento de contratar;
 - 22.4.4.** declaração de inidoneidade para contratar.
- 22.5.** A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas neste instrumento, com fulcro no art. 162, parágrafo único, da Lei 14.133/2021.
- 22.6.** As sanções previstas nos itens 22.3.1, 22.3.3 e 22.3.4 poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no item 22.3.2, no que tange, a multa compensatória (art. 156, II, da Lei nº 14.133/2021).
- 22.7.** A sanção de advertência será aplicada como instrumento de diálogo e correção de conduta nas seguintes hipóteses, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave:



- 22.7.1. Descumprimento de pequena relevância;
- 22.7.2. Inexecução parcial de obrigação contratual.
- 22.8. A sanção de multa será calculada na forma do edital ou do contrato, **não podendo ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor contratado** e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas elencadas neste tópico, observando os seguintes parâmetros:
- 22.9. Quando os contratos ainda não tiverem sido assinados, o percentual das multas incidirá sobre o valor estimado da contratação.
- 22.10. Será aplicada a sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Municipal direta e indireta, pelo **prazo máximo de três anos**, quando **não se justificar a imposição de penalidade mais grave**, observando-se os parâmetros estabelecidos, aos responsáveis pelas seguintes infrações:
- 22.10.1. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 22.10.2. dar causa à inexecução total do contrato;
- 22.10.3. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- 22.10.4. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 22.10.5. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 22.10.6. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado.
- 22.11. Será aplicada a sanção de declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, **pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos**, devendo ser precedida de análise jurídica, observando os parâmetros estabelecidos no art. 156, §6º, da Lei 14.133/2021, aos responsáveis pelas seguintes infrações:
- 22.11.1. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- 22.11.2. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;



- 22.11.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 22.11.4. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- 22.11.5. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 22.11.6. Quando as infrações administrativas descritas nos itens 2.8.1. ao 2.8.6., justificarem imposição de **penalidade mais grave** que a sanção disposta no item 22.8..
- 22.12. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.
- 22.13. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, não excluindo, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

22. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

- 22.1. O valor da presente contratação de locação do imóvel é de R\$ 11.859,88 (Onze mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e oitenta e oito centavos) mensais.
- 22.2. O valor total da presente contratação, foi verificado conforme laudo de avaliação elaborado por profissional capacitado, em anexo.
- 22.3. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias direitas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxas de administração, fretes, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação;
- 22.4. Os preços contratados não sofrerão reajuste, em atendimento as determinações da Lei Federal 9.069/95 e Lei Federal 10.192/01, em contrato com vigência de até doze meses, admitindo-se, assim, reajuste apenas em caso de vigência superior a doze meses. Será utilizado o índice IPCA (Índice Nacional de Preços ao consumidor amplo), ou outro índice que venha a ser fixado pelo Governo Federal, com data vinculada a data do orçamento estimado.
- 22.5. O reajuste será realizado por apostilamento.



23. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

23.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município.

23.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

23.3.

Secretaria Municipal de Educação- SEDEC		
DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA	FICHA	FONTE
02.34.01.12.365.1202.2068.3.3.90.39.00	724	1.500

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

Nova Serrana/MG, 14 de maio de 2025.

Thomás Henrique de Oliveira Resende
Secretário Municipal de Educação- SEDEC