



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Secretaria Municipal de Cultura e Turismo

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

Locação de imóvel localizado à Rua Coronel Tininho n.º 40, sala n.º 101, bairro Centro, para funcionamento da Biblioteca Municipal.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A Biblioteca Municipal, atualmente em pleno funcionamento, tem se consolidado como um importante espaço de promoção da leitura, do conhecimento e da cultura em nossa cidade. Desde sua implantação, o equipamento atende um público diverso, contribuindo diretamente para a formação educacional e o fortalecimento dos vínculos comunitários.

O imóvel onde a biblioteca está instalada foi escolhido por apresentar condições estruturais adequadas e por estar localizado em ponto estratégico do município — com fácil acesso por transporte público, em região central e próxima a escolas, instituições públicas e áreas de grande circulação. Essa localização privilegiada tem sido fundamental para garantir o acesso de estudantes, professores, pesquisadores, crianças, idosos e demais usuários.

A Resolução n.º 245, de 24 de novembro de 2021, do Conselho Federal de Biblioteconomia, dispõe sobre os parâmetros a serem adotados para a estruturação e o funcionamento das bibliotecas públicas (mantidas pelo poder público), em anexo.

Além disso, o imóvel conta com acessibilidade plena, atendendo às normas técnicas vigentes, com rampas, banheiros adaptados e circulação adequada para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Esses aspectos permitem o uso do espaço de forma inclusiva e democrática, reafirmando o compromisso da administração municipal com a equidade no acesso aos serviços públicos.

O local tem acolhido não somente o acervo bibliográfico e os serviços de empréstimo e consulta, mas também diversas atividades culturais e educativas, como contação de histórias, rodas de leitura, oficinas, palestras e eventos comunitários. A demanda crescente pelo espaço e o reconhecimento por parte da população reforçam a importância de garantir a continuidade do seu funcionamento no imóvel atual.

Considerando, portanto, os resultados positivos já alcançados, a ausência de imóvel público disponível com as mesmas condições, e os custos compatíveis da locação frente aos benefícios sociais gerados, justifica-se plenamente a manutenção do contrato de locação do imóvel que abriga a Biblioteca Municipal. Trata-se de uma medida necessária para assegurar a continuidade e o aperfeiçoamento dos serviços prestados à comunidade.

A contratação está fundamentada conforme o disposto no art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/21.

“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.”

Contudo, faz-se necessária a locação do imóvel para atender às orientações do Conselho Federal de Biblioteconomia, assim como às normas técnicas vigentes.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO





Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Secretaria Municipal de Cultura e Turismo

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor Un.	Valor Total
1	Locação de imóvel localizado à Rua Coronel Tininho n.º 40, sala n.º 101, bairro Centro, para funcionamento da Biblioteca Municipal.	Mês	12	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00

4. CLASSIFICAÇÃO DOS BENS E ESCOLHA DA MODALIDADE LICITATÓRIA

4.1 Trata-se de locação de bem comum, a ser contratado mediante Inexigibilidade de licitação.

4.2. O art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a inexigibilidade de licitação para a “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

6. JUSTIFICATIVA E RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

6.1 O critério de seleção foi através da inviabilidade de competição, conforme delineado pelo art. 74, inciso V, uma vez que o imóvel a ser locado é o que mais atende às necessidades específicas de funcionamento da Biblioteca Municipal. O imóvel escolhido atende de maneira plena às demandas específicas da biblioteca, especialmente no que se refere à localização, estrutura física e condições de uso imediato. Trata-se de um espaço situado em área central, com fácil acesso ao público, inclusive por transporte coletivo, além de contar com layout compatível com as atividades desenvolvidas, como atendimento ao público, acessibilidade, espaço para leitura, guarda do acervo de livros e realização de eventos culturais. Durante a etapa de levantamento, foram considerados outros imóveis na região, mas nenhum deles atendia conjuntamente aos critérios exigidos, seja por limitações de espaço, ausência de acessibilidade, necessidade de reformas estruturais ou localização inadequada. Dessa forma, entendemos que a escolha está devidamente justificada nos termos do §5º, inciso III, do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021, uma vez que as características específicas do imóvel, tanto em relação à sua estrutura quanto à localização, tornam sua seleção necessária para garantir o funcionamento adequado da Biblioteca Municipal.

6.2 Ressalta-se também que o município não dispõe de outros imóveis com as características adequadas para o funcionamento da Biblioteca Municipal, conforme Resolução n.º 245, de 24 de novembro de 2021, do Conselho Federal de Biblioteconomia, em anexo e atendendo às normas técnicas vigentes.

6.3 Conforme o art. 74, inc. V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

7. DA SUBCONTRATAÇÃO

7.1. Não será admitida a subcontratação do objeto dessa inexigibilidade.

8. DA ADESAO.

8.1. Não será autorizada a adesão.

9. DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA

9.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação da contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos





Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Secretaria Municipal de Cultura e Turismo

na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

10. ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

- 10.1. O prazo de entrega das chaves será imediatamente após a assinatura do contrato;
- 10.2. O imóvel será aceito após confecção e assinatura de relatório de avaliação técnica pelo gestor e locador informando detalhadamente as condições de utilização;
- 10.3. O relatório deverá conter informações sobre eventuais defeitos preexistentes como vidros quebrados, buracos de pregos ou rachaduras nas paredes, pisos ou telhados, bem como na área externa do imóvel, e também detalhes sobre eventuais objetos preexistentes como móveis, lâmpadas, armários, chuveiros, torneiras, ou outros.

11. UNIDADE FISCALIZADORA/GESTORA DO CONTRATO

- 11.1 O imóvel está localizado à Rua Coronel Tininho n.º 40, sala n.º 101, bairro Centro, Bom Despacho/MG, CEP 35.630-082.
- 11.2 A gestão do contrato ficará a cargo da Gestora Pública Municipal, Maria Suaraí de Souza Santos, CPF: 079.994.656-74, Matrícula: 1554157-1, e o suplente será o Gestor Público Municipal, Marco Antônio Assis Paiva de Oliveira, Matrícula: 1553713-3.
- 11.3 A Fiscalização do contrato ficará a cargo da Técnica em Gestão Pública, Karine Távila Ferreira, CPF: 119.538.066-60, Matrícula: 335-1, e a suplente será a Coordenadora I, Gabriela Brites Lacerda Ferreira, CPF: 148.897.186-21, Matrícula: 1554189-2.

12. INDICAÇÃO DOS MEMBROS QUE COMPORÃO A EQUIPE DE PLANEJAMENTO

- 12.1. Integrante Administrativo
Maria Suaraí de Souza Santos, Matrícula: 1554157-1, CPF: 079.994.656-74
e-mail: maria.suarai@pmbd.mg.gov.br
Cargo: Gestora Público Municipal
Lotação: Secretaria Municipal de Cultura e Turismo
- 12.2. Integrante Técnico e Substituto do Integrante Administrativo
Marco Antônio Assis Paiva de Oliveira, Matrícula: 1553713-3, CPF: 015.635.576-06
e-mail: marco.paiva@pmbd.mg.gov.br
Cargo: Gestor Público Municipal
Lotação: Secretaria Municipal de Cultura e Turismo

13. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

- 13.1. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 13.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumidos, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 13.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 13.4. Responsabilizar-se pela entrega do imóvel, finda a locação, nas mesmas condições recebidas (conforme laudo de vistoria de responsabilidade do locador), salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- 13.5. Comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 13.6. Consentir com as realizações de reparos urgentes, a cargo do locador, sendo assegurado à locatária o direito do abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10





Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Secretaria Municipal de Cultura e Turismo

(dez) dias, nos termos do artigo 03 da Lei nº 8.245, de 1991;

13.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

13.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem consentimento prévio e por escrito do Locador;

13.9. 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 prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

13.10. Pagar o aluguel do imóvel até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao de utilização do imóvel;

13.11. Responsabilizar pela despesa de IPTU referente ao imóvel durante o prazo de vigência do contrato de aluguel.

14. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

14.1. Permitir a vistoria do imóvel pelo locatário ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e horário;

14.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

14.3. Efetuar manutenções corretivas relacionadas ao edifício, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato);

14.4. Permitir a locatária realizar, por sua própria iniciativa, a expansão das redes de dados, voz e elétrica estabilizada para instalação de equipamentos de informática, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos;

14.5. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta.

15. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

15.1. O órgão responsável pela condução do conjunto de procedimentos deste processo e o gerenciamento do contrato dela decorrente será a Secretaria Municipal de Cultura e Turismo.

15.2. 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

15.3. 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.

15.4. O fiscal técnico do contrato anotar 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).

15.5. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

16. DA GARANTIA

16.1 Não haverá exigência de garantia contratual na execução do contrato.

17. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

17.1 A vigência será de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato, que





Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Secretaria Municipal de Cultura e Turismo

poderá ser prorrogado por termo aditivo nos termos da lei, mantidas todas as suas cláusulas e condições.

18. DO PAGAMENTO

18.1 O valor mensal do aluguel deverá ser depositado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao de utilização do imóvel, em conta bancária informada pelo locador.

19. DA DESPESA DE ALUGUEL E DO REAJUSTE

19.1 O aluguel mensal do imóvel objeto deste termo é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), totalizando R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) anual.

19.2. Todos os componentes de despesas e encargos fixos, como taxa de iluminação pública, taxa de limpeza pública e outros incidentes sobre o imóvel, caso houver, além das despesas acessórias do tipo água, energia elétrica e telefonia, de consumo do imóvel locado durante o prazo de locação, correrão por conta do Locatário.

19.3. As partes contratantes, usando da faculdade prevista no art. 18 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1.991, mutuamente convencionam que o aluguel fixado na cláusula anterior será reajustado anualmente, segundo a variação do Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) acumulado nos últimos 12 meses ou através da avaliação mercadológica.

19.4. Será considerado data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

19.5. O reajuste será realizado por apostilamento.

19.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

19.7. No caso de eventuais atrasos de pagamento por culpa comprovada do Contratante, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para pagamento até a do efetivo pagamento. Neste caso, os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

$EM = I \times N \times VP,$ Sendo que $I = (TX/100)/365$
I = Índice de atualização financeira; TX = Percentual da taxa de juros de mora anual; EM = Encargos moratórios; N = Número de dias entre a data prevista para pagamento e a do efetivo pagamento; VP = Valor da parcela em atraso.

20. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

20.1 O licitante ou o contratado que incorra em infrações, apuradas em regular processo administrativo de responsabilização, se sujeita às respectivas sanções, nos termos dos arts. 155 e 156 da Lei federal n.º 14.133, de 2021.

20.1.1 A aplicação das sanções pelo cometimento de infração será precedida do devido processo legal, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

20.1.2 A aplicação das sanções previstas em lei não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de





Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Secretaria Municipal de Cultura e Turismo

reparação integral do dano causado à administração pública municipal direta e indireta.

20.2 Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no Decreto Municipal 9.860/2.023, as seguintes sanções:

I – advertência;

II – multa;

a) compensatória;

b) de mora.

III – impedimento de licitar e contratar;

IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

20.2.1 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 no Decreto municipal 9.860/2.023.

20.2.2 As sanções previstas nos incisos I, III e IV do item 20.2, poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II, alínea “a” do referido item.:

20.3 A sanção de advertência será aplicada como instrumento de diálogo e correção de conduta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, nas seguintes hipóteses:

I – descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração a lei; ou

II – inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, a critério da administração.

20.4 A sanção de multa será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021, observando-se os seguintes parâmetros:

I – 1% (um por cento) do valor contratado, para aquele que:

a) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

b) não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

II – 10% (dez por cento) sobre o valor contratado, em caso de recusa do adjudicatário em efetuar o reforço de garantia contratual;

III – 20% (vinte por cento) sobre o valor da parcela do objeto não executado, em caso de inexecução parcial do contrato;

IV – 20% (vinte por cento) sobre o valor contratado, em caso de:

a) apresentação de declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

b) fraude à licitação ou prática de ato fraudulento na execução do contrato;

c) comportamento inidôneo ou fraude de qualquer natureza;

d) prática de atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

e) prática de ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013.

f) entrega de objeto com vícios ou defeitos ocultos que o torne impróprio ao uso a que é destinado, ou diminuam-lhe o valor ou, ainda, fora das especificações contratadas;

g) dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

20.4.1 Naqueles contratos que ainda não foram celebrados, os percentuais de que trata o item 20.4 e seus incisos para cálculo da multa compensatória incidirão sobre o valor estimado da contratação.

20.4.2 A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato, cumulada de outras sanções previstas na Lei federal n.º 14.133, de 2021.

20.4.3 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

20.4.4 A multa de que trata o caput deste artigo poderá, na forma do contrato ou de outro instrumento obrigacional, ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.





Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Secretaria Municipal de Cultura e Turismo

20.4.5 O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado à multa de mora, na forma prevista em contrato ou outro instrumento obrigacional.

20.4.6 A sanção de multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções previstas no art. 5º do Decreto Municipal 9.860/2.023.

20.5 A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada, quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I – der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II – der causa à inexecução total do contrato;

III – deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

IV – não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

V – não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta; ou

VI – ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado.

20.5.1 Considera-se inexecução total do contrato:

I – recusa injustificada de cumprimento integral da obrigação contratualmente determinada; e

II – recusa injustificada do adjudicatário em assinar ata de registro de preços, contrato ou em aceitar, ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela administração, caracterizando o descumprimento total da obrigação assumida.

20.6 A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada àqueles que:

I – apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

II – fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III – comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV – praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação; ou

V – praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei federal n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013.

20.6.1 A autoridade máxima, quando do julgamento, se concluir pela existência de infração criminal ou de ato de improbidade administrativa, dará conhecimento ao Ministério Público e, quando couber, à Controladoria-Geral do Município, para atuação no âmbito das respectivas competências.

§ 2º A sanção prevista no caput deste artigo impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da administração pública direta e indireta do Município de Bom Despacho, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

20.7 As multas devidas e/ou prejuízos causados ao órgão gerenciador serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou deduzidos da garantia, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa Municipal e cobrados judicialmente.

20.8 Caso o órgão gerenciador determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo estipulado posteriormente pela Administração, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

20.9 Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causados pela conduta do licitante, o Município poderá cobrar o valor remanescente judicialmente, conforme artigo 419 do Código Civil.

20.10 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

21. ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS

21.1. O Custo estimado da contratação é de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

21.2. O valor será pago em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).





Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Secretaria Municipal de Cultura e Turismo

22. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

22.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento da Prefeitura Municipal de Bom Despacho, através da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, na seguinte dotação:

05.001.0004.0122.0001.2032.333903614, CR 255, Fonte 150000000000.

Bom Despacho, 21 de julho de 2.025, 114º ano de emancipação do Município.

Maria Suaraí de Souza Santos
Gestor Público Municipal
Responsável pelo Preenchimento do Termo de Referência

Fábio Rodrigo de Souza Santos
Secretário Municipal de Cultura e Turismo
Decreto nº10.976, de 17 de julho de 2.025

