

TERMO DE REFERÊNCIA - TR
Nº 6012 / 2025

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE E RESPONSÁVEIS	
Requisitante	Secretaria Municipal de Educação
Responsável pela demanda	Márcia Regina de Oliveira Bárbaro
Setor/Cargo	Secretária Municipal de Educação
E-mail institucional	seme@caete.mg.gov.br
Telefone	(31)3651-4387

DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Trata-se de locação de imóvel para a instalação e funcionamento da Escola Municipal Colibri de Ensino Fundamental/Especial para atendimento da demanda da Secretaria Municipal de Educação. O imóvel citado está localizado na Rua Braúna, nº 18, Bairro Cidade Jardim, Caeté/MG.

SERVIÇO					
Item	Descrição	Unid.	Qtde.	Valor Unitário	Valor Total
01	Locação de imóvel para a instalação e funcionamento da Escola Municipal Colibri de Ensino Fundamental/Especial para atendimento da demanda da Secretaria Municipal de Educação. O imóvel citado está localizado à Rua Braúna, nº 18, bairro Cidade Jardim, Caeté/MG.	Mensal	12 meses	R\$ 4.150,00	R\$ 49.800,00

1.2. O prazo de vigência da contratação será de doze meses contados a partir da assinatura do Contrato Administrativo ou da validação do contrato, na forma do inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

1.3. O custo estimado total da contratação é de R\$ 49.800,00 (quarenta e nove mil e oitocentos reais), conforme custos unitários na tabela acima.

2. DA JUSTIFICATIVA

Considerando o previsto no artigo 74, inciso V, §5º, da Lei nº 14.133/21 a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, devem considerar o seguinte:

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

(...)

§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.

Justifica-se a necessidade da contratação com base no inciso V, do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 por tratar-se de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornaram necessária sua escolha.

O imóvel a ser locado será utilizado para instalação da Escola Municipal Colibri de Ensino Fundamental/Especial que atenderá a demanda da Secretaria Municipal de Educação. O imóvel citado está localizado na Rua Braúna, nº 18, Bairro Cidade Jardim, Caeté/MG.

Considerando que:

- O atual imóvel onde funciona a Escola Municipal Colibri de Ensino Fundamental/Especial não possui estrutura adequada e acessível para atender alunos da Educação Especial;
- Há necessidade de um espaço físico mais amplo, que possibilite o desenvolvimento das atividades pedagógicas, motoras e sociais, em conformidade com as especificidades dos alunos atendidos;
- O imóvel atualmente utilizado apresenta limitações que comprometem a qualidade do ensino e a inclusão dos estudantes;
- O novo imóvel apresenta condições mais favoráveis de acessibilidade, com ambiente amplo, iluminado e ventilado, além de espaços adequados para atividades adequados para atividades educacionais, convivência e integração;
- A localização do imóvel é estratégica, pois se encontra em área de fácil acesso, garantindo maior comodidade para alunos, servidores e comunidade escolar.

Assim, conclui-se que o novo imóvel se mostra indispensável para assegurar melhores condições de atendimento educacional aos alunos da Escola Municipal Colibri de Ensino Fundamental/Especial. Garantindo um espaço inclusivo, acessível e compatível com as demandas da escola.

O imóvel citado está localizado Rua João Baptista Peixoto Júnior, nº s/nº, Bairro Centro, Caeté/MG.

A Comissão Permanente de Avaliação deste município instituída para este fim conforme Portaria nº 026/2022 emitiu laudo de avaliação e vistoria prévio atestando o estado de conservação do imóvel e o valor mensal do aluguel a ser praticado com base no valor venal do imóvel de acordo com a tabela do ITBI do município de Caeté para o ano de 2025 avaliou o imóvel em R\$4.150,00 (quatro mil, cento e cinquenta reais) sendo, portanto, estabelecido o percentual de 1% (um por cento) como valor devido para o aluguel mensal.

Outro ponto a ser levado em consideração diz respeito a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto. O município não dispõe de imóveis suficientes para alocar todos os serviços públicos disponibilizados a população de forma segura, confortável, acessível. Ponto relevante diz respeito a imóveis particulares, a Secretaria Municipal de Educação encontrou outros imóveis, contudo com valores superiores e descentralizados e alugar alguns destes imóveis será oneroso aos cofres públicos municipais.

Considerando que o imóvel a ser alugado está situado em um local de fácil acesso, amplo, arejado, oferecendo conforto e que o município não possui prédio próprio para alocar e atender de forma devida todos os serviços públicos prestados pelo setor envolvido, a Secretaria Municipal de Educação justifica a escolha do local como o mais apropriado para o desenvolvimento destas atividades.

3. DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO

Sugere-se que o presente certame seja realizado por INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, em virtude da inviabilidade da competição com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

4. DAS OBRIGAÇÕES

4.1. O LOCADOR se obriga a:

- a) Reconhecer todos os direitos da Administração Pública, inclusive os previstos na Lei nº 14.133/2021, no caso de rescisão administrativa.

4.2. O LOCATÁRIO se obriga a:

- a) Manter o objeto da locação em estado de conservação e limpeza na forma como recebido, para assim o restituir ao Locador, quando finda ou rescindida a locação;
- b) Não transferir este instrumento contratual, não sublocar, nem alterar a destinação da locação sem prévia autorização do Locador;
- c) Encaminhar ao Locador todas as intimações dos Poderes Públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, atualização monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles Poderes;
- d) No caso da realização de quaisquer obras, reformas ou adaptações no imóvel, desde que autorizadas, se removíveis poderão ser removidas ou, se não for o caso, aderirão ao mesmo, sem custas para o Locador;
- e) Facultar ao Locador ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem;
- f) Rescindido ou findo o prazo deste instrumento contratual, entregar as chaves ao Locador;
- g) O Locatário declara receber o imóvel nas condições estabelecidas no Laudo Técnico expedido pela Secretaria Municipal de Obras em 16/09/2025, devendo assim entregá-lo quando finda a locação ou rescindido o instrumento contratual, fazendo por sua conta exclusiva e diretamente todos os reparos necessários;
- h) Ao pagamento, por sua conta exclusiva, das despesas de luz, água e esgoto, limpeza urbana, bem como todos os tributos municipais que recaírem sobre o imóvel locado, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano proporcional ao período da locação;
- i) Ao pagamento, por sua conta exclusiva, de todos os demais tributos porventura criados ou instituídos no prazo de vigência do presente instrumento contratual.

5. DO GESTOR E FISCAL DO CONTRATO

Gestor do Contrato: Márcia Regina de Oliveira Bárbaro

Fiscal do Contrato: Silzane Maria Mendes Soares

6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DO VALOR

6.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município:)
02.02.07.001.121220002.2.002000.3.3.90.36.14.00.00385/262402.02.07.001.123610003.2.062000.3.3.90.36.14.00.00.455/3160;02.02.07.002.123610003.2.062000.3.3.90.36.14.00.00550/3158.

6.2. O custo estimado total da contratação é de R\$ 49.800,00 (quarenta e nove mil e oitocentos reais), sendo o valor mensal arbitrado em R\$4.150,00 (quatro mil, cento e cinquenta reais). O valor mensal foi calculado com base no valor venal do imóvel que conforme tabela do ITBI do município de Caeté para o ano de 2025.

7. PAGAMENTO

7.1. O LOCADOR efetuará o pagamento mensalmente mediante Ordem Bancária creditada em Conta Corrente indicada pelo LOCATÁRIO;

7.2. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCATÁRIO enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência;

7.3. Para efetivação do pagamento, a regularidade jurídica e fiscal será comprovada por meio de Certidões Negativas/Positivas com efeito de Negativa de Débito.

8. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

A presente contratação deverá ser formalizada em até 30 (trinta) dias, ou de modo a permitir o início da execução do objeto em tempo hábil, a fim de não gerar prejuízos ou descontinuidade das atividades do órgão.

9. DA RESCISÃO CONTRATUAL

9.1. A infração às obrigações consignadas no instrumento contratual, sem prejuízo de qualquer outra prevista em lei, é considerada como natureza grave, acarretando a rescisão contratual, com o consequente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos conseqüentários e legais;

9.2. A rescisão do presente instrumento contratual poderá ser:

a) Determinada por ato motivado da Administração, após processo regular, assegurando o contraditório e plena defesa nos casos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021;

b) Amigável, por acordo entre as partes, reduzido a Termo no Processo de Dispensa de Licitação, desde que haja conveniência para a Administração;

c) Judicial, nos termos da legislação.

10. DAS PENALIDADES

10.1. Pela inexecução das condições estipuladas no instrumento contratual o Locador ficará sujeito às seguintes penalidades:

a) Advertência;

b) Multa nos termos contratuais;

- c) Suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Administração Pública Municipal;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja declarada a reabilitação, perante a autoridade que aplicou a penalidade.

11. DA DESAPROPRIAÇÃO

- 11.1. Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o instrumento contratual rescindido, bem como o Locatário exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes;
- 11.2. A locação estará sempre sujeita ao regime do Código Civil Brasileiro e da Lei nº 14.133/2021.

12. FORO

Fica eleito, para dirimir eventuais controvérsias oriundas da contratação, o Foro da Comarca de Caeté, Estado de Minas Gerais, com expressa renúncia de qualquer outra, por mais especial ou privilegiado que seja.

Caeté, 25 de setembro de 2025.


Márcia Regina de Oliveira Bárbaro
Secretária Municipal de Educação