



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72



TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO REQUERIMENTO: 004906/2025

SECRETARIA REQUISITANTE: Secretaria Municipal de Educação

SETOR DEMANDANTE: Gabinete

Responsável pela Demanda: Maria Leidiane Silva Paes- Matrícula:107717

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Objeto: Locação do imóvel abaixo descrito, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e conforme anexos.

1.1.1. Descrição detalhada:

Item	Especificação:	Unidade:	Quantidade
1.	Locação do imóvel localizado em Palmeiras, na Rua Santo Antônio, s/nº, Distrito de Palmeiras, Manhuaçu/MG para instalação provisória da Escola Municipal Eni Alves Nogueira a qual se será reformada. Locador: Paróquia São Sebastião do Sacramento, CNPJ 18.861.955/0001-07, representado por Paulo Alexandre Gonçalves, pároco, inscrito no CPF sob o nº 058.292.056.-61.	Mês	8

1.2. Do prazo de vigência:

1.2.1. O prazo de vigência do contrato será de 8 (oito) meses, contados de sua assinatura, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.245/ 1991 cumulado com a Lei nº 14.133/2021, podendo ser prorrogado até a conclusão da reforma da Escola Municipal Eni Alves Nogueira, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação.

1.2.2. O presente instrumento poderá ser rescindido a qualquer momento após a conclusão da reforma da Escola Municipal Eni Alves Nogueira.

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

1.3. Características necessárias do imóvel:

1.3.1. A demanda foi motivada pela necessidade de viabilização de um imóvel para instalação provisória da Escola Municipal Eni Alves Nogueira, que passará por reforma, conforme justificativa apresentada no instrumento de formalização da demanda. Em conformidade com o inciso V do artigo 74 e § 5º da Lei 14.133/2021, a escolha do imóvel também deverá observar os seguintes requisitos:

1.3.2. O imóvel deve dispor de uma área adequada para a instalação provisória da Escola Municipal Eni Alves Nogueira, que passará por reforma, garantindo o atendimento a 288 crianças da educação infantil e do ensino fundamental – anos iniciais.

1.3.3. O imóvel deverá estar situado em área que ofereça condições seguras de acesso e transporte para estudantes, professores e funcionários, incluindo vias de circulação seguras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72



1.3.4. Conformidade com Normas Sanitárias e de Segurança: O imóvel deve estar em conformidade com as legislações vigentes relacionadas à vigilância sanitária, prevenção de incêndios, segurança, acessibilidade, e demais requisitos técnicos indispensáveis para instalação provisória da unidade escolar.

1.3.4.1. O imóvel deve contar com uma estrutura física adequada, com espaço suficiente para acomodar as turmas, oferecendo salas de aula bem ventiladas e iluminadas, além de áreas comuns, como pátio e refeitório, que viabilizem a realização das atividades escolares. Também deve possuir instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, garantindo a segurança e o conforto necessário para o ambiente escolar.

1.3.4.1.1. Além disso, o imóvel deve conter com áreas adequadas para o armazenamento de gêneros alimentícios, garantindo a correta conservação e manuseio dos itens destinados à merenda escolar.

1.3.4.2. O imóvel deve estar em conformidade com as normas de acessibilidade, conforme a Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015) ou que possibilite que se faça adaptações necessárias para atender as exigências de segurança e acessibilidade.

1.3.4.3. O imóvel deve possibilitar condições adequadas de higiene e armazenamento de alimentos, em conformidade com as exigências da Anvisa e vigilância sanitária, evitando a contaminação e proliferação de pragas.

1.3.4.4. O imóvel deve dispor de medidas adequadas de segurança, com sistema de prevenção de incêndios.

1.3.4.5. O imóvel deve ser compatível com a Atividade Educacional, com espaço apropriado para a instalação de mobiliário e equipamentos necessários ao funcionamento escolar e que possibilite a organização e delimitação de espaços para atividades pedagógicas e recreativas.

1.3.4.6. O imóvel deve estar em bom estado de conservação, sem necessidade de reformas estruturais significativas, garantindo um ambiente seguro e adequado para o funcionamento das atividades escolares, o trabalho dos funcionários e o armazenamento dos gêneros alimentícios destinados à merenda escolar.

1.3.4.7. O imóvel pretendido deve ter uma área mínima de 150 m², conter pelo menos cinco salas e dois banheiros, proporcionando espaço adequado para atender 288 crianças da educação infantil e do ensino fundamental – anos iniciais, além de acomodar todas as atividades pedagógicas escolares de forma eficiente.

1.3.4.9. O imóvel deve possuir toda a documentação regularizada, garantindo que a locação se dê de maneira transparente e legal, conforme os ditames da Lei 14.133/2021.

1.4. Dessa forma, busca-se garantir a escolha de um imóvel que atenda plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, proporcionando um ambiente adequado para o funcionamento temporário da escola e assegurando o acesso à educação de forma segura e eficiente para as crianças de toda comunidade rural do distrito de Palmeiras e região.

1.5. Do Estudo Técnico Preliminar (ETP):

1.5.1. A Nova Lei de Licitações, a Lei 14.133/2021, em sua lógica processual, trouxe a figura do Estudo Técnico Preliminar, como o documento de justificação e conhecimento das necessidades da Administração. A forma do ETP está prescrita pelo art. 18, parágrafos 1º e 2º, constam nesses dispositivos os itens obrigatórios da Nova Peça Licitatória.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72



Acontece que a Lei não estabelece parâmetros de obrigatoriedade ou de faculdade do referido documento e a sua elaboração acaba exigindo tempo e esforços. Por isso, coube a cada órgão na medida de sua atuação regulamentadora, organizar e estabelecer as situações em que o ETP seria viável e vantajoso e as hipóteses de dispensa.

No caso da Prefeitura Municipal de Manhuaçu, apesar das regulamentações existentes envolvendo a Nova Lei de Licitações, entende-se que em processos específicos, cujo objeto e a forma de contratação sejam menos complexos, é possível que se afaste a elaboração do ETP, pois o termo de referência junto com os documentos instrutivos da licitação é suficiente para investigar e definir as necessidades da Administração.

Assim, no âmbito da administração municipal, por meio do Decreto Municipal nº 139/2024 regulamentou as hipóteses de dispensa do ETP na em contratos de locação, no art. 4º, § 3º, vejamos:

(...)

§ 3º O Estudo Técnico Preliminar será dispensável no caso de locações para temporada, nos termos do art. 48 da Lei nº 8.245/1991.

No presente caso, trata-se de uma locação por temporada, com duração de 8 (oito) meses, destinada à instalação provisória da Escola Municipal Eni Alves Nogueira a qual passará por uma reforma, conforme Processo nº 16063/2024, Concorrência nº 19/2024.

Por essas razões, a elaboração do ETP é dispensável, já que o processo licitatório abrange os aspectos essenciais e está devidamente respaldado pela legislação municipal, garantindo a legalidade da sua dispensa.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA LOCAÇÃO

2.1. A Secretaria Municipal de Educação, conforme manifestado pela área requerente no Documento de Formalização da Demanda (DFD), solicita um imóvel para o “instalação provisória da Escola Municipal Eni Alves Nogueira”.

Considerando o Processo nº 16063/2024, Concorrência nº 19/2024, cujo objeto é a “contratação de empresa especializada em engenharia civil para execução da reforma da Escola Municipal Eni Alves Nogueira, localizada na Rua Francisco Romualdo de Aquino, s/n, distrito de Palmeiras, no município de Manhuaçu”, torna-se indispensável a locação de um imóvel para o funcionamento provisório da unidade escolar.

A reforma inviabiliza o atendimento presencial na sede da escola, tornando essencial a disponibilização de um espaço alternativo para garantir a continuidade das atividades educacionais. A Escola Municipal Eni Alves Nogueira atende 288 crianças da educação infantil e do ensino fundamental – anos iniciais, sendo um importante centro de aprendizado para a comunidade rural local e região.

Dada a localização da escola em uma região composta majoritariamente por produtores rurais, a acessibilidade dos alunos depende do transporte escolar, o que reforça a necessidade de um imóvel adequado dentro do distrito de Palmeiras. O espaço a ser locado deve possuir, no mínimo, 150 m², com cinco salas e dois banheiros, garantindo condições adequadas de ensino e aprendizado durante o período de reforma da unidade escolar.

Assim, a locação do imóvel se apresenta como a solução viável para evitar prejuízos ao calendário letivo e assegurar o direito à educação dos 288 alunos da comunidade rural e região.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72



Além disso, o Município não dispõe de outros imóveis públicos vagos e disponíveis no distrito de Palmeiras que atendam às necessidades da Secretaria Municipal de Educação para a instalação provisória da Escola Municipal Eni Alves Nogueira. O único imóvel existente é a própria escola, que será reformada (conforme anexo ao processo), impossibilitando seu uso até a conclusão das obras.

Diante das informações apresentadas, conclui-se que um novo imóvel é fundamental para garantir a continuidade e a qualidade dos serviços prestados pela Secretaria Municipal de Educação. A adequação do espaço físico é indispensável para proporcionar um ambiente seguro, adequado e digno para o desenvolvimento das atividades escolares, assegurando o acesso pleno à educação para os alunos da comunidade rural do distrito de Palmeiras e região.

2.2. Fundamentação Legal:

2.2.1. O presente Termo é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, que estabelece a inexigibilidade de licitação quando inviável a competição. Entre os casos mencionados, destaca-se a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornam necessária sua escolha, desde que atendidos os requisitos do § 5º da referida lei. Estes requisitos, que devem ser observados na presente contratação, incluem:

- a) avaliação prévia do bem;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

2.2.2. A escolha do imóvel fundamenta-se na necessidade de garantir a continuidade das atividades escolares durante a reforma da Escola Municipal Eni Alves Nogueira, conforme Processo nº 16063/2024, Concorrência nº 19/2024. Para evitar a interrupção do ano letivo e assegurar que os alunos não sejam prejudicados em seu direito fundamental à educação, torna-se imprescindível a locação de um imóvel adequado para a instalação provisória da referida escola.

2.2.3. A seleção do imóvel foi realizada com base em critérios essenciais para garantir a continuidade das atividades escolares durante o período de reforma da Escola Municipal Eni Alves Nogueira. Um dos principais fatores considerados foi a proximidade em relação à escola em reforma, de modo a minimizar o impacto no deslocamento dos alunos e garantir a acessibilidade à comunidade escolar.

Além disso, a escolha foi influenciada pelas dificuldades inerentes à disponibilidade de imóveis na região, uma vez que o Distrito de Palmeiras é uma área rural. A localidade é composta, em sua maioria, por pequenas propriedades agrícolas destinadas à produção rural, sem a presença de imóveis comerciais ou voltados à locação. Essa característica do distrito limita significativamente as opções disponíveis, tornando desafiadora a identificação de um imóvel que atenda plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

Outro aspecto é a estrutura do imóvel para a instalação provisória da escola. A unidade selecionada segundo a demandante está compatível com as exigências solicitadas pela Secretaria Municipal de Educação, no que tange as características físicas, funcionais e de localização.

Saliento que o imóvel pretendido deve comportar infraestrutura necessária para acomodar os alunos e garantir um ambiente adequado para o desenvolvimento das atividades pedagógicas. Dessa forma, a escolha do imóvel deve busca atender às exigências legais e educacionais, assegurando um espaço adequado para o funcionamento temporário da escola enquanto as obras de reforma são concluídas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72



2.2.4. Conforme anexo aos autos do processo a avaliação do imóvel foi realizada pela Comissão de Avaliação do Município de Manhuaçu, que constatou que a estrutura física do imóvel está em bom estado de conservação.

2.2.4.1. No entanto, a requisitante, em conjunto com a comissão de avaliação de imóveis e a área técnica, deve verificar se o imóvel escolhido atende aos requisitos deste instrumento e às demais legislações pertinentes para o funcionamento de uma unidade escolar, mesmo que de forma temporária. Caso necessário, deverão ser realizadas adaptações necessárias para garantir a conformidade com as normas aplicáveis ou, se for o caso, realizar novas buscas no distrito de Palmeiras para locação de um imóvel que atenda às necessidades dos alunos do distrito e da região.

2.2.5. Verificou-se também, nos autos do processo, que não há imóveis públicos vagos disponíveis para atender a requisitante.

2.2.6. A singularidade do imóvel foi justificada pela requisitante, conforme se depreende nos autos.

2.3. Esta Municipalidade não dispõe de Plano Anual de Contratação para o exercício de 2025, contudo a contratação objeto do presente está previsto no Plano Plurianual e respectivas leis orçamentárias do Município.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A solução proposta envolve a locação de um imóvel no Distrito de Palmeiras para a instalação provisória da Escola Municipal Eni Alves Nogueira, garantindo a continuidade das atividades escolares durante o período de reforma do prédio atual. O planejamento considera todas as fases do ciclo de vida da locação, desde a seleção do imóvel até a desocupação ao término do contrato, assegurando a efetividade e a conformidade da contratação com a legislação vigente.

3.1.1. Planejamento e Justificativa:

a. Identificação da necessidade de realocação temporária da escola devido à reforma.

b. Levantamento e análise de imóveis disponíveis que atendam aos critérios de localização, estrutura e capacidade.

c. Justificativa da contratação, conforme os dispositivos legais aplicáveis.

3.1.2. Contratação e Adequação do Imóvel:

a. Formalização do contrato de locação, respeitando os termos estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

b. Adequação do imóvel para uso escolar, garantindo condições adequadas de infraestrutura, acessibilidade e segurança.

c. Instalação do mobiliário existente da escola que será reformada e equipamentos necessários para o funcionamento das atividades pedagógicas.

3.1.3. Operação e Utilização:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72



- a. Período de ocupação do imóvel locado, com acompanhamento contínuo das condições estruturais e operacionais.
- b. Monitoramento da qualidade do ambiente escolar para garantir um espaço seguro e adequado para alunos e profissionais.
- c. Gestão do contrato de locação, incluindo pagamentos, manutenções e eventuais ajustes necessários.

3.1.4. Encerramento e Desmobilização:

- a. Após a conclusão da reforma da escola original, deve ser feito o planejamento para o retorno das instalações definitivas.
- b. Desmobilização da estrutura provisória, garantindo a restituição do imóvel locado em condições adequadas.
- c. Prestação de contas e encerramento formal do contrato de locação, conforme os requisitos administrativos e legais.

Vale destacar que a demandante informou que locação seguirá o modelo “tradicional”, conforme o art. 3º, inciso I, do Decreto Municipal 139/2024, “o espaço físico é locado sem contemplar serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.”

Esse tipo de locação envolve apenas o uso do imóvel em si, sem incluir responsabilidades extras como manutenção ou gerenciamento de serviços adicionais, que seriam de responsabilidade do locatário. A locação tradicional é regulamentada pelas leis que regem os contratos de aluguel, como a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991, no Brasil), bem como pelo Decreto Municipal nº 139/2024.

Ao considerar todas essas etapas, a solução adotada busca garantir a continuidade do ensino, minimizar impactos à comunidade escolar e cumprir os princípios da eficiência e economicidade na gestão pública.

4. REQUISITOS DA LOCAÇÃO

4.1. Disponibilidade no imóvel:

4.1.1. Na data de assinatura do contrato, o imóvel deve estar desocupado e livre de qualquer ônus, gravames ou hipotecas que impeçam seu livre e pleno uso.

4.1.2. A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e com a respectiva entrega das chaves.

4.2. Vistoria do imóvel:

4.2.1. Por ocasião da entrega das chaves, será realizada vistoria do imóvel, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar em termo de vistoria os eventuais defeitos existentes.

4.3. Benfeitorias e conservação:

4.3.1. Respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, a Administração poderá realizar no imóvel alterações ou benfeitorias que julgar necessárias.

4.3.4. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72



exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e o art. 578 do Código Civil.

4.3.5. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, poderão ser retiradas pelo locatário, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

4.4. Sublocação:

4.4.1. Não é admitida sublocação do imóvel.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do Contrato, reparando todo e qualquer dano ou deterioração das estruturas físicas do imóvel, bem como responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação.

5.1.1. Em caso de não cumprimento, o LOCATÁRIO poderá, após Notificação Extrajudicial, efetuar a redução proporcional do aluguel para suprir os gastos decorrentes da execução dos reparos necessários, mediante contraprestação das notas fiscais ou recibos dos referidos serviços.

5.2. Ao LOCATÁRIO é facultada a realização de obras de ampliação e adaptação que julgar necessárias para atender à finalidade pública, sempre com o consentimento por escrito do LOCADOR.

5.2.1. As despesas correrão às custas do LOCADOR e sob sua inteira responsabilidade, as quais, findada a locação, ficarão incorporadas ao imóvel, sem que lhe caiba direito à indenização pelas mesmas.

5.3. Quando necessário acrescer o espaço locado, sendo este de propriedade do LOCADOR e que faça parte do imóvel em questão, o mesmo deverá ser feito através de Termo Aditivo, tendo como parâmetro o valor do m² avaliado no Laudo de Avaliação de Imóvel.

5.4. O LOCADOR fica obrigado a custear e/ou ressarcir as obras comprovadamente úteis ou necessárias à conservação e manutenção do imóvel, conforme disposto no art. 578 da Lei Federal nº 10.406/2002, bem como no art. 35 da Lei Federal nº 8.245/1991.

5.5. O Termo de Recebimento do Imóvel será lavrado pelo (a) Fiscal do Contrato, no ato de recebimento das chaves, após assinatura do instrumento de contrato, momento este que será dado início à vigência da contratação.

5.6. Comporá o Termo de Recebimento do Imóvel o Relatório elaborado pelo fiscal do contrato, detalhando as condições do imóvel que será recebido, devendo conter fotografias, bem como ser conclusivo quanto a aprovação das instalações a serem ocupadas.

5.7. O Termo de Devolução do Imóvel será lavrado pelo (a) Fiscal do Contrato quando da desocupação do imóvel ao final do Contrato, devendo ser assinado pelo Locador, momento em que será dada a quitação de todas as obrigações advindas do Contrato.

5.8. A extinção desta contratação poderá se dar nos termos da Lei Federal nº 8.245/1991.

5.9. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72



5.10. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. 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.

6.2. As comunicações entre o Contratante 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.

6.3. O Contratante poderá convocar representante do locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.4. Execução e Fiscalização do Contrato:

6.4.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo (s) fiscal (is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133/2021, bem como pelos Decretos Municipais nº 34/2023 e nº 98/2023.

6.4.2. A designação do gestor e dos fiscais é realizada de acordo com o art. 7º c/c art.117, ambos da Lei nº 14.133/2021 e conforme Decreto Municipal nº 35/2025.

6.4.2.1. A fiscalização do contrato pela equipe designada deve seguir, além das legislações pertinentes, o Manual de Gestão e Fiscalização de Contratos emitido pela Controladoria-Geral do Município.

6.4.3. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do Locador, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

6.4.4. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

6.4.5. O representante da Administração anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

6.4.6. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

6.4.7. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito sobre as irregularidades apontadas.

7. INDICAÇÃO DOS LOCAIS DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS E DAS REGRAS PARA RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO, QUANDO FOR O CASO

7.1. **O imóvel está localizado no endereço:** Rua Santo Antônio, s/nº, zona rural, distrito de Palmeiras, Manhuaçu/MG.

7.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da assinatura do contrato com a respectiva entrega das chaves.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72



7.3. Salvo quando houver disposição diversa no contrato, o recebimento se dará:

7.3.1. Provisório: Mediante a disponibilização das chaves, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelos fiscais designados, a partir da data de assinatura do contrato.

7.3.2. Definitivo: Confirmadas as características do imóvel procederá à vistoria no imóvel, para verificação de sua aderência às especificações para instalação provisória da unidade escolar contidas neste Termo de Referência, devendo os fiscais emitir um relatório, acompanhado de fotografias, contendo e certificando o atendimento das especificações/exigências contidas, as condições físicas de entrega do imóvel e outras informações que julgarem necessárias, para subsequente emissão do Termo de Recebimento Definitivo.

7.3.3. Para fins de devolução do imóvel, mediante nova vistoria e relatório detalhado.

8. ESPECIFICAÇÃO DA GARANTIA EXIGIDA E DAS CONDIÇÕES DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO

8.1. Fica dispensada a prestação de garantia para execução da contratação, conforme faculta o art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021.

9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

9.1. Liquidação:

9.1.1. Recebida o documento de cobrança hábil, os mesmos deverão ser entregues pela Secretaria responsável ao setor competente para fins de liquidação.

9.1.2. Havendo circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que a locadora providencie as medidas saneadoras, sem ônus ao contratante.

9.1.3. A Administração deverá realizar consulta aos cadastros oficiais para identificar possível razão que impeça a participação em licitação/ contratação direta, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

9.1.4. Constatando-se a situação de irregularidade do locador, 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.

9.1.5. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a locatária 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.

9.1.6. Persistindo a irregularidade, a locatária deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

9.1.7. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso a locatária não regularize sua situação.

9.2. Prazo de pagamento:

9.2.1. O aluguel deverá ser pago, mensalmente, ao Locador até o 15º dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72



9.3. Forma de pagamento

9.3.1. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo Contratado.

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

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

9.3.4. 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.

9.4. Do Valor da Locação:

9.4.1. O MUNICÍPIO pagará ao LOCADOR o **aluguel mensal no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**, perfazendo o **valor global estimado de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais)**.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

10.1. Forma de seleção do imóvel:

10.1.1. O imóvel será selecionado por meio da realização de procedimento de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com fundamento na hipótese do art. 74, V da Lei nº 14.133, de 2021.

10.2. Exigências de habilitação:

10.2.1. Para fins de habilitação, deverá locador comprovar os seguintes requisitos, que serão exigidos conforme sua natureza jurídica:

10.2.1.1. Habilitação Jurídica- (Decreto Municipal nº 139/2024, art. 4, inciso IV):

- a. documento de identidade;
- b. comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, ou outro que o substitua;
- c. comprovante de residência do locador;
- d. comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, registro comercial, ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, inscrição do ato constitutivo acompanhada de prova de diretoria em exercício do locador, cópia do documento pessoal do sócio Administrador, conforme o caso;
- e. certidão municipal de quitação plena dos tributos municipais do locador;
- f. certidão do registro imobiliário em nome do locador ou comprovação de posse mediante a apresentação de documentação pertinente acompanhada da declaração de inexistência de fato impeditivo à locação, conforme modelo do Anexo I do Decreto Municipal 139/2024 e deste instrumento;
- g. instrumento de procuração com poderes especiais para a administração do imóvel, se for o caso;

10.2.2. Para fins do disposto na alínea f do item 10.2.1.1 será considerado documento pertinente aquele que comprove a posse do imóvel, por exemplo: a) Contrato de compra e venda; b) Escritura de compra e venda; c) Comprovantes de pagamento de impostos e taxas, como IPTU, água e luz; d) Contrato de locação, que autorize a sublocação; e) Autorizações e



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72



permissões referentes ao imóvel; f) Declarações de testemunhas que atestem a posse; g) Fotos datadas do imóvel;

10.2.3. O proponente enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar nº 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

11. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

11.1. Das obrigações do (a) Locatário (a)/ Contratante:

11.1.1. Pagar o valor do aluguel;

11.1.2. Utilizar o imóvel para o atendimento da finalidade pública proposta;

11.1.3. Levar ao conhecimento do LOCADOR, imediatamente, o surgimento de qualquer dano ou defeito para que seja realizada a reparação;

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

11.1.5. Fica o LOCATÁRIO responsável pelas contas de luz e água;

11.1.6. Havendo interesse na renovação da vigência contratual, deverá o LOCATÁRIO manifestar-se com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

11.1.7. Outras obrigações expressas no art. 23 da Lei Federal nº 8.245/1991 e demais dispositivos pertinentes;

11.1.8. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

a) de benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;

b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

11.1.9. A Contratante efetuará retenção na fonte de todos os tributos inerentes ao Contrato de locação em questão.

11.1.10. Fiscalizar sua execução;

11.1.11. Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial da contratação;

11.1.12. Rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados da Lei Federal nº 14.133/2021 e Lei Federal nº 8.245/ 1991.

11.2. Das obrigações do (a) Locador (a)/ Contratado (a):

11.2.1. O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o espaço pronto, conforme tratativas realizadas e expostas na contraproposta apresentada;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72



- 11.2.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 11.2.4. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 11.2.5. Comunicar ao LOCATÁRIO a manifestação de não renovar o Contrato, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, para que a finalidade pública do presente instrumento não seja prejudicada ou interrompida, dando tempo hábil para que seja providenciado novo local;
- 11.2.6. O LOCADOR deverá aceitar a alteração da finalidade pública a ser atendida pela presente Locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão contratual, multa ou dever de pagar qualquer indenização;
- 11.2.7. Atender as demais obrigações e responsabilidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021;
- 11.2.8. Outras obrigações expressas no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/1991 e pelos art. 566, 567 e 568 da Lei Federal nº 10.406/2002;
- 11.2.9. O LOCADOR reconhece os direitos do LOCATÁRIO relativos a contratação:
- 11.2.9.1. Aumentar ou diminuir os quantitativos contratados nos limites legais;
- 11.2.10. É dever do LOCADOR cumprir todos os dispositivos legais e contratuais, devendo ainda:
- 11.2.10.1. Manter as condições de habilitação durante toda a execução contratual;
- 11.2.10.2. Substituir, corrigir ou refazer objetos prestados de forma inadequada;
- 11.2.10.3. Manter preposto para representá-lo na execução do objeto contratual, bem como endereço de e-mail e telefone atualizado por meio do qual se estabelecerá comunicação e receberá notificações;
- 11.2.10.4. Responsabilizar-se por danos causados à administração ou a terceiros em decorrência de vício do objeto contratual ou sua execução;
- 11.2.10.5. Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato, se for o caso;
- 11.2.11. Demais obrigações dos LOCADOR:
- a. manter o imóvel segurado contra incêndio;
- b. pagar os impostos incidentes sobre o imóvel, inclusive o IPTU;
- c. incorrer nas despesas relacionadas com: as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel e desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do Contratado, sujeitando-o às penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 129/2024, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km2 – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72



12.2. A aplicação de sanções observará o procedimento previsto nos caputs e dispositivos dos artigos 156 ao 163 da Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 129/2024. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa do locador.

13. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

13.1. O custo global estimado total da contratação é de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais), conforme avaliação anexa.

14. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. As despesas do presente contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária, anexa ao processo:

Ficha:	Fonte:	Programação orçamentaria:	Dotação:
172	1500	2.05.001.123.361.4008.4.023	33903600 – Outros Serviços de Terceiros - PF

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

15. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

15.1. Do exposto, a Equipe de Planejamento da Contratação, submete o Termo de Referência para conhecimento, análise e aprovação.

Manhuaçu, 31 de março de 2025.

Assinado por SIMONE BOREL PINHEIRO LOPES 046.***.***.***
Prefeitura Municipal de Manhuaçu
31/03/2025 13:31:46

Presidente
Simone Borel Pinheiro Lopes
Matrícula: 003343

Assinado por RAFAELA CHAVES FIALHO 102.***.***.***
Prefeitura Municipal de Manhuaçu
31/03/2025 11:16:46

Membro
Rafaela Chaves Fialho
Matrícula: 011390

Assinado por VANIA COSTA DO AMARAL 064.***.***.***
Prefeitura Municipal de Manhuaçu
31/03/2025 13:22:50

Membro
Vania Costa do Amaral
Matrícula: 00742

Assinado por CARLOS JOSÉ TEIXEIRA 115.***.***.***
Prefeitura Municipal de Manhuaçu
31/03/2025 12:57:56

Membro
Carlos José Teixeira
Matrícula: 104781

Assinado por LUYARA ALINE DA COSTA 112.***.***.***
Prefeitura Municipal de Manhuaçu
31/03/2025 13:49:55

Membro
Luyara Aline da Costa
Matrícula: 107711

Assinado por MARIA LEIDIANE SILVA PAES 041.***.***.***
Prefeitura Municipal de Manhuaçu
31/03/2025 11:59:22

Responsável pela demanda
Maria Leidiane Silva Paes
Matrícula: 107717



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72



16. DA APROVAÇÃO E AUTORIZAÇÃO

16.1. Aprovo o Termo de Referência e autorizo o encaminhamento ao Agente de Contratação para análise, julgamento das propostas, habilitação e regularidade fiscais e demais providências necessárias.

Assinado por DANIEL VIEIRA
FERREIRA 872.***.***_**

Prefeitura Municipal de Manhuaçu

Daniel Vieira Ferreira
Secretário (a) Municipal de Educação





PREFEITURA MUNICIPAL DE MANHUAÇU

Lei Provincial nº 2407 de 05/11/1877 – Área 628,318 km² – Altitude 612 metros – CNPJ 18.385.088/0001-72



ANEXO I

DECLARAÇÃO DE POSSE E INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO À LOCAÇÃO

Eu, [Nome Completo do Possuidor], [nacionalidade], [estado civil], portador do RG nº [número do RG] e CPF nº [número do CPF], residente e domiciliado à [endereço completo], declaro, para os devidos fins de direito e sob as penas da lei, que: *Sou o possuidor legítimo do imóvel localizado à [endereço completo do imóvel], o qual se encontra sob minha posse mansa e pacífica.*

O referido imóvel não possui matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, no entanto, estou de posse contínua, sem oposição, há [período de posse] anos.

Declaro que não há qualquer fato impeditivo à locação do referido imóvel, sendo minha a posse legítima e exclusiva, estando plenamente autorizado a ceder a posse do imóvel pelo contrato de locação.

Comprometo-me a ceder a posse do imóvel supramencionado ao [Município de Manhuaçu ou Órgão Público], conforme o contrato de locação a ser firmado, bem como a receber os aluguéis conforme pactuado.

Estou ciente e concordo que a presente declaração poderá ser utilizada como documento comprobatório de minha condição de possuidor e de minha legitimidade para ceder a posse do imóvel em questão.

Por ser verdade, firmo a presente declaração para que produza os efeitos legais necessários.

Manhuaçu, ____ de ____ de 20__.

[Nome e Assinatura do Possuidor]

Testemunhas:

Nome: [Nome Completo da Testemunha 1]

RG: [número do RG da Testemunha 1]

CPF: [número do CPF da Testemunha 1]

Assinatura: _____

Nome: [Nome Completo da Testemunha 2]

RG: [número do RG da Testemunha 2]

CPF: [número do CPF da Testemunha 2]

Assinatura: _____

Eu, _____, **servidor público municipal** declaro que as assinaturas foram firmadas em minha presença e que foram apresentados documentos de identidade dos quais foi possível verificar a autenticidade da assinatura.

Manhuaçu, ____ de ____ de 20__.

Este documento deve ser assinado na presença de duas testemunhas que também assinarão. A assinatura deverá ser feita na presença de servidor público que reconhecerá a firma mediante a apresentação de documento de identidade, nos termos da Lei nº 13.726/2018.