



MATEUS LEME – GOVERNO MUNICIPAL
ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DA INTRODUÇÃO

1.1 Este Termo de Referência tem como objetivos:

1.1.1 Definir o objeto a ser contratado;

1.1.2 Estabelecer as características do objeto a ser contratado, prazos, forma de execução, forma de pagamento, obrigações e deveres das partes;

2. DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO E QUANTIDADES:

2.1 DO OBJETO

2.1.1. Constitui objeto do presente Termo de Referência a *locação de um galpão comercial de área aproximada 180 m² destinado ao Almoxarifado da Secretaria de Educação*. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo bem de luxo, o objeto desta contratação é caracterizado como comuns, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

2.2. DA ESPECIFICAÇÃO:

ITEM	DESCRIÇÃO DOS ITENS	QTD	VALOR ALUGUEL MENSAL MÉDIO	VALOR MÉDIO TOTAL
01	Locação de galpão comercial de área aproximada de 180 m ² (Cento e oitenta metros quadrados). Prazo para locação: 12 (doze meses), atualização prazos e índices: após 12 (doze) meses do início da locação, Índice IGP-M; Condições: imóvel disponível para locação imediata.	12 Serviços	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Oíga Nogueira, Nº 43, Estância Charapagnat – Mateus Leme – CEP 3570-000
Telefones: Recepção (31) 3537-5823 – Administrativo: (31) 3537-5828 – Pedagógico (31) 3537-5829
E-mail: educacao@mateusleme.mg.gov.br



MATEUS LEME – GOVERNO MUNICIPAL
ESTADO DE MINAS GERAIS

3. DA JUSTIFICATIVA/FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.2 - Conforme apurado por este setor requisitante, faz-se necessário a locação de um galpão comercial destinado ao Almoxarifado da Secretaria de Educação.

A fundamentação da contratação e seus quantitativos é a necessidade e urgência de um espaço destinado a condicionar os materiais, itens, objetos que serão distribuídos nas Escolas Municipais, Unidade Municipal de Educação Infantil – UMEI, Atendimento Educacional Especializado – AEE, Anexo do Judith Abreu Oliveira, Secretaria de Educação.

A locação do referido galpão visa suprir as necessidades, bem como de manter um local organizado, estruturado e identificado.

A locação, com base na especificação técnica disposta no presente Termo de Referência, se mostra técnica e economicamente vantajosa, dentre as disponibilizadas pelo mercado, conforme aponta o Estudo Técnico Preliminar que subsidia a confecção do presente.

4. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

4.1 – A locação do galpão trará a solução como um todo porque irá condicionar os materiais de uma forma estruturada, organizada e identificada além de ter um local para carga e descarga de objetos, propiciando uma melhor logística entre as diferentes Instituições de Ensino, bem como em relação à mobilidade urbana.

5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Poderão participar da presente licitação as pessoas jurídicas do ramo pertinente ao objeto desta licitação e que satisfaçam a todas as exigências e normas contidas neste Termo de Referência e seus anexos.

5.2. Não poderão participar as empresas que se encontrarem em processo de falência, concurso de credores, dissolução, liquidação, empresas estrangeiras que não funcionam no país, nem aquelas que tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar com

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Olga Nogueira, Nº 43, Estância Champagnat – Mateus Leme – CEP 3570-000
Telefones: Recepção (31) 3537-5823 – Administrativo: (31) 3537-5828 – Pedagógico (31) 3537-5829
E-mail: educacao@mateusleme.mg.gov.br



MATEUS LEME – GOVERNO MUNICIPAL
ESTADO DE MINAS GERAIS

a Administração Pública, ou punidas com suspensão do direito de licitar e contratar com as ADMINISTRAÇÕES PÚBLICAS FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL.

5.2.1. Será vedado a subcontratação parcial ou integral do presente objeto, por parte do vencedor do certame;

5.3. Para a habilitação do fornecedor mais bem classificado serão exigidas, exclusivamente, as condições de habilitação exigidos, nos termos do art. 62 da Lei nº 14.133 de 2021.

5.4. Nos termos do art. 68 da Lei 14.133/21, as habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

5.4.1. A inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

5.4.2. A inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

5.4.3. A regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

5.4.4. A regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

5.4.5. A regularidade perante a Justiça do Trabalho;

5.4.6. O cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

5.5. Após a entrega dos documentos para habilitação, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência, para:

5.5.1. Complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame;

5.5.2. Atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas.

5.5. A documentação exigida no presente poderá ser apresentada em original, por cópia ou por qualquer outro meio expressamente admitido por esta Administração.

5.6. A documentação exigida em tal tópico poderá ser dispensada, total ou parcialmente, a documentação exigida no presente tópico nos casos de contratações para entrega imediata, nas contratações em valores inferiores a 1/4 (um quarto) do limite para dispensa de licitação para compras em geral (atualmente em R\$ 13.505,10) e nas contratações de

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Olga Nogueira, Nº 43, Estância Champagnat – Mateus Leme – CEP 3570-000

Telefones: Recepção (31) 3537-5823 – Administrativo: (31) 3537-5828 – Pedagógico (31) 3537-5829

E-mail: educacao@mateusleme.mg.gov.br



MATEUS LEME – GOVERNO MUNICIPAL
ESTADO DE MINAS GERAIS

produto para pesquisa e desenvolvimento até o valor de R\$ 359.436,08 (trezentos e cinquenta e nove mil quatrocentos e trinta e seis reais e oito centavos), nos moldes do Art. 70, da Lei 14.133/2022:

5.7. Os critérios de sustentabilidade que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

5.8. A Locadora deverá juntar a matrícula do imóvel a fim de que demonstre ser o proprietário ou procuração conferindo poderes à locadora.

5.9. A locadora deverá juntar cópia da regularidade dos impostos do imóvel.

6 - DA EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. Pela natureza da presente contratação, a execução do imóvel se dará de forma mensal após 30 (trinta) dias de locação, vencendo mensalmente.

6.2. O prazo para execução nos moldes dispostos no item anterior será de até 5 (cinco) dias corridos, a contar da assinatura do contrato ou emissão de qualquer outro instrumento hábil nos termos do Art. 95 – Lei 14.133/2022.

6.3. Não haverá prorrogação do prazo alhures, salvo se a justificativa para tanto ser acolhida pela administração.

6.5. Nos moldes do Art. 140 – Lei 14.133/2022, haverá no ato da entrega uma verificação provisória do objeto entregue, de forma sumária, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, com verificação posterior da conformidade do material com as exigências deste termo.

6.6. O recebimento definitivo deverá ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados do primeiro dia útil após a entrega, sendo efetuado por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências estipuladas para fins de liberação do pagamento das Notas Fiscais/Faturas e do início da contagem do prazo da garantia.

6.7. O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do objeto.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Olga Nogueira, Nº 43, Estância Champagnat – Mateus Leme – CEP 3570-000
Telefones: Recepção (31) 3537-5823 – Administrativo: (31) 3537-5828 – Pedagógico (31) 3537-5829
E-mail: educacao@mateusleme.mg.gov.br



MATEUS LEME – GOVERNO MUNICIPAL
ESTADO DE MINAS GERAIS

6.8. Se houver recusa do objeto nos termos do Art. 140, § 1º, da Lei 14.133/2021, a licitante deverá proceder à substituição sem qualquer ônus para a Administração e dentro de prazo máximo de 05 (cinco) dias, ou demonstrar a improcedência da recusa, no prazo máximo de 03 (três) dias de sua ocorrência.

6.9. A vigência do Contrato será até o dia 31 de dezembro de 2024, após assinatura do respectivo instrumento.

7. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

7.1. Diante da necessidade de uniformizar as propostas para que se tornem comparáveis entre si de maneira isonômica se estipula como critério de julgamento o “menor valor do aluguel mensal”, incluindo o valor da manutenção do galpão preventiva, corretiva, os valores dos custos mensais com IPTU, seguros e impostos referentes à renda oriunda da locação, como critério de escolha da melhor proposta.

7.2. O proponente deverá indicar o valor pretendido para a locação por m2 de área construída, considerando o valor atual do mercado imobiliário, segundo o local e as condições do imóvel.

7.3. Para além do critério alhures, será observado à adstrição os requisitos dispostos no presente, bem como a aptidão para o fornecimento do objeto em características, quantidades e prazos compatíveis com esta contratação.

8. DO CUSTO ESTIMADO DA AQUISIÇÃO

8.1. Em adstrição as diretrizes do Art. 72, II, o valor do aluguel mensal estimado para a presente contratação será de R\$ 3.423,60 (Três mil quatrocentos e vinte e três reais e sessenta centavos) sendo este definido com base no melhor preço aferido por meio da utilização dos parâmetros dispostos no Art. 23, da Lei 14.133/2022.

8.2. Anexo ao presente segue as diretrizes e documentos e parâmetros utilizados que deram suporte à obtenção da estimativa alhures.

8.3. O valor da proposta deve abranger os impostos, entre outros custos.

8.4. A cotação não será adjudicada em preço superior ao valor estimado.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Olga Nogueira, Nº 43, Estância Champagnat – Mateus Leme – CEP 3570-000
Telefones: Recepção (31) 3537-5823 – Administrativo: (31) 3537-5828 – Pedagógico (31) 3537-5829
E-mail: educacao@mateusleme.mg.gov.br



MATEUS LEME – GOVERNO MUNICIPAL
ESTADO DE MINAS GERAIS

9. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no exercício de 2024, na dotação abaixo discriminada:

Ficha 181 – Outros Serviços Terceiros de Pessoa Jurídica PJ.

9.2. O atendimento ao plano anual de contratações foi atingido através do órgão Secretaria de Educação: COD. 04.

10. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

10.1. O pagamento será realizado no prazo máximo de até 30 (dias) dias, contados a partir do recebimento da Nota Fiscal ou Fatura e, preferencialmente, por meio de cartão de pagamento nos moldes do Art. 75, §4º da Lei 14.133/2022.

10.2. Na impossibilidade de realizar o pagamento no modo alhures, este será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

10.3. Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal ou fatura quando a Administração contratante atestar a execução/recebimento do objeto do contrato através do Termo Definitivo de Recebimento.

10.4. Se a Nota Fiscal ou Fatura for apresentada em desacordo ao contratado ou com irregularidades, o prazo para pagamento ficará suspenso, até que a Contratada providencie as medidas necessárias à sua regulamentação formal, não implicando qualquer ônus para a Administração.

10.5. Nenhum pagamento será efetuado à Contratada enquanto estiver pendente de liquidação qualquer obrigação, não cabendo a esta pleitear reajuste de preço, atualização monetária ou quaisquer outros direitos que entender cabível.

10.6. O acompanhamento para fins de liquidação contratual se dará através do fiscal: Francisco Braga Narciso, por sua vez, o contrato será acompanhado pela gestora: Fátima Aparecida Gaia.

10.7. O fiscal do Contrato será o Sr. Francisco Braga Narciso - Mat. 151129.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Olga Nogueira, Nº 43, Estância Champagnat – Mateus Leme – CEP 3570-000

Telefones: Recepção (31) 3537-5823 – Administrativo: (31) 3537-5828 – Pedagógico (31) 3537-5829

E-mail: educacao@mateusleme.mg.gov.br



MATEUS LEME – GOVERNO MUNICIPAL
ESTADO DE MINAS GERAIS

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO/CONTRATANTE

- 11.1. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no presente termo;
- 11.2. Apresentar à LOCADORA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de seu recebimento, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes. Para este registro será emitido Termo de Vistoria, com imagens digitalizadas, que passará a ser parte integrante do Contrato.
- 11.3. Além do aluguel mensal, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, as despesas como, taxas de luz, água e esgoto, as quais deverão ser pagas nos respectivos vencimentos.
- 11.4. Providenciar as renovações das licenças e autorizações necessárias para funcionamento das atividades a serem desenvolvidas pelo LOCATÁRIO.
- 11.5. Manter a área locada em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza, com todas as instalações, aparelhos e acessórios.
- 11.6. Não realizar benfeitorias sem prévio consentimento da LOCADORA.
- 11.7. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel, sem o consentimento prévio da LOCADORA, salvo as adaptações e benfeitorias necessárias ao desempenho das suas atividades.
- 11.8. Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba.
- 11.9. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos bens recebidos provisoriamente com as especificações constantes neste termo, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- 11.20. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- 11.21. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da contratada, através de comissão/servidor especialmente designado, se for o caso;
- 11.5. Efetuar o pagamento à contratada no valor correspondente a execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos no presente termo.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA CONTRATADA

- 12.1. A contratada deve cumprir todas as obrigações constantes neste termo de referência, seus anexos e sua proposta, se for o caso, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Olga Nogueira, Nº 43, Estância Champagnat – Mateus Leme – CEP 3570-000
Telefones: Recepção (31) 3537-5823 – Administrativo: (31) 3537-5828 – Pedagógico (31) 3537-5829
E-mail: educacao@mateusleme.mg.gov.br



MATEUS LEME – GOVERNO MUNICIPAL
ESTADO DE MINAS GERAIS

12.2. Responder pelos vícios, incorreções ou defeitos do imóvel perante o LOCATÁRIO ou terceiros.

12.3. Manter durante toda a execução do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Contratação.

12.4. Manter, desde a entrega do Termo de Recebimento Definitivo até o término da vigência do Contrato, seguro contra danos ao imóvel em valores equivalentes ao valor de mercado do bem.

12.5. Entregar o imóvel em condições perfeitas de uso, limpeza, segurança, conservação e em pleno funcionamento de suas instalações de água, luz e esgoto, observando, ainda, as seguintes condições:

- **a) Documentação referente à propriedade ou direito de uso do imóvel perante o Registro de Imóveis em seu nome.**
- **Outras aprovações que porventura sejam necessárias.**
- **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 LOCATÁRIA;**

12.6. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

12.7. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de infraestrutura, hidráulica, elétrica, logística, segurança e conservação do bem.

12.8. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei no 8.078, de 1990);

12.9. Substituir, reparar ou corrigir, às suas expensas, no prazo fixado nesta Dispensa Eletrônica, o objeto com avarias, defeitos ou em desacordo com a descrição constante do item 2;

12.10. Comunicar à contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Olga Nogueira, Nº 43, Estância Champagnat – Mateus Leme – CEP 3570-000
Telefones: Recepção (31) 3537-5823 – Administrativo: (31) 3537-5828 – Pedagógico (31) 3537-5829
E-mail: educacao@mateusleme.mg.gov.br



MATEUS LEME – GOVERNO MUNICIPAL
ESTADO DE MINAS GERAIS

12.11. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas neste termo;

12.12. Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato, se for o caso.

13. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

13.1. Ao presente incide a permissibilidade de substituição de instrumento contratual, posto se tratar de dispensa em razão do valor nos moldes do Art. 95, da Lei 14.133/2022. Assim, pela natureza do objeto e sua concretização imediata, esta Administração opta pela substituição deste por meio da nota de empenho.

13.2. Por tal, caberá tão somente a fiscalização quanto à recepção do objeto e verificação da conformidade do material com as exigências deste termo.

13.3. Caberá ao servidor em comento, para além da obrigação outrora estipulada, fiscalizar a execução do objeto licitado, observando os prazos, condições e eventuais violações à execução do mesmo.

13.4. A fiscalização de que trata o item anterior não exclui ou reduz a responsabilidade da Contratada quanto aos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de culpa ou dolo na execução do objeto licitado ou, ainda, resultante de imperfeições técnicas, vício redibitório ou emprego de material inadequado ou em qualidade inferior.

14. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A apuração das Infrações e Sanções Administrativas observará os termos da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021.

15. NORMAS DE REGÊNCIA

15.1. A presente inexigibilidade de licitação é regida pela Lei 14.133/21.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Olga Nogueira, Nº 43, Estância Champagnat – Mateus Leme – CEP 3570-000
Telefones: Recepção (31) 3537-5823 – Administrativo: (31) 3537-5828 – Pedagógico (31) 3537-5829
E-mail: educacao@mateusleme.mg.gov.br



MATEUS LEME – GOVERNO MUNICIPAL
ESTADO DE MINAS GERAIS

16. DO FORO

16.1. As partes elegem o foro da Comarca de Mateus Leme/MG para dirimir quaisquer conflitos existentes.

Mateus Leme/MG, 04 de julho de 2024.

Fátima Aparecida Gaia
Secretária M. de Educação
Matricula 9033
Portaria 176 de 21/01/2021

Francisco Braga Narciso
Secretaria de Educação
Matricula 151129

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua Olga Nogueira, Nº 43, Estância Champagnat – Mateus Leme – CEP 3570-000
Telefones: Recepção (31) 3537-5823 – Administrativo: (31) 3537-5828 – Pedagógico (31) 3537-5829
E-mail: educacao@mateusleme.mg.gov.br