



TERMO DE REFERÊNCIA – LEI FEDERAL Nº 14.133/2021
CONTRATAÇÃO DIRETA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Previsão legal: art. 6º, inciso XXIII, alíneas “a” e “i” da Lei Federal nº 14.133/2021

1.1. Locação de imóvel para atender às necessidades da Escola Municipal de Educação Infantil – EMEI Zita Alves, no Bairro Cidade Nova, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
01	Locação de imóvel para atender os alunos da Escola Municipal de Educação Infantil – EMEI Zita Alves	Mês	12	R\$ 3.700,00	R\$ 44.400,00

1.2. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da data de assinatura do contrato, na forma do artigo 106 da Lei nº 14.133/2021. Considerando a natureza contínua do objeto, o contrato poderá ser prorrogado.

1.3. O custo estimado total da contratação é de R\$ 44.400,00 (quarenta e quatro mil e quatrocentos reais), conforme custos unitários apostos na tabela acima.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Previsão legal: art. 6º, inciso XXIII, alínea “b” da Lei Federal nº 14.133/2021

É atribuição da Secretaria Municipal de Educação garantir a disponibilização de espaços físicos para estruturação e implantação de suas ações, em especial no âmbito da Educação Infantil, obrigação delegada pela legislação aos municípios.

Em Igarapé, esses espaços (EMEI's) somam mais de 10 (dez) unidades, distribuídas nos bairros e comunidades. No entanto, há localidades no Município que ainda não possuem prédios escolares de atendimento à Educação Infantil, ora pela falta de imóveis próprios da Administração Pública, ora pela ausência de imóveis documentados e passíveis de locação para esse fim.

Atualmente, mais de 70 (setenta) crianças estão matriculadas na Escola Municipal de Educação Infantil – EMEI Zita Alves situada no Bairro Cidade Nova, no entanto, constatou-se que o imóvel que hoje acolhe essas crianças, alugado no início de 2022 pela Secretaria Municipal de Educação, não se encontra mais em plena adequação para este fim. Além de avarias estruturais, como azulejos e paredes danificadas, o imóvel atual não é murado e sim, cercado por telas de arame. No último ano (2023), em decorrência de infelizes ataques às escolas no Brasil, percebeu-se a urgência em garantir ainda mais segurança nesses espaços.

Diante dessa realidade, intencionando trazer mais comodidade e segurança aos alunos, a Secretaria Municipal de Educação identificou a necessidade de disponibilizar um



novo local para funcionamento da referida EMEI. Todavia, este necessariamente deve localizar-se no bairro Cidade Nova, possibilitando aos pais e alunos manterem suas rotinas fixas de deslocamento e continuar atendendo à população a que se destina.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Previsão legal: art. 6º, inciso XXIII, alínea 'c' da Lei Federal nº 14.133/2021

Após o levantamento de mercado, a secretaria requisitante conclui que há **apenas uma única solução viável** que atenda às necessidades supracitadas, qual seja, a locação do imóvel situado na Rua Sebastião Henriques, nº 431, Bairro Cidade Nova, Igarapé/MG.

O referido imóvel possui 07 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 03 banheiros e varanda, além de ser murado e garantir um espaço adequado para instalação do refeitório. As características singulares do imóvel, principalmente suas dimensões e localização estratégica, o fizeram ser escolhidos pela Secretaria Municipal de Educação, cujo interesse único é atender da forma mais adequada a demanda dos alunos e da EMEI.

O valor mensal fixado pelo proprietário do imóvel é de R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais), totalizando R\$ 44.400,00 (quarenta e quatro mil e quatrocentos reais) no período de 12 (doze) meses.

Para comprovação de que o preço proposto é condizente com o praticado no mercado, evitando assim contratação com valores superestimados, a secretaria requisitante solicitou à Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis e Móveis, nomeada por meio do Decreto nº 3.105 de 27/01/2023, que realizasse vistoria no imóvel e pesquisa de mercado na região, juntando assim, o laudo de vistoria emitido pela comissão supracitada.

Ademais, foi certificado pela secretaria requisitante que:

- a) o imóvel se encontra em bom estado de conservação;
- b) inexistente imóvel público vago e disponível que atenda às necessidades descritas neste estudo;
- c) o imóvel a ser locado possui características singulares que evidentemente são vantajosas ao interesse público.

Conforme art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021, 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. **Assim sendo, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação.**

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Previsão legal: art. 6º, inciso XXIII, alínea 'd' da Lei Federal nº 14.133/21

4.1. Para que o objeto seja contratado, é necessário o atendimento de alguns requisitos de acordo com suas características, sendo estes listados abaixo:

4.1.1. O imóvel deve se encontrar em bom estado de conservação;



- 4.1.2. As dimensões e características do imóvel devem proporcionar conforto e segurança;
- 4.1.3. Deve possuir boas condições de ventilação e iluminação;
- 4.1.4. O imóvel deve possuir características singulares que evidentemente serão vantajosas ao interesse público.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Previsão legal: art. 6º, inciso XXIII, alínea “e” da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.1. O prazo de locação do imóvel será de 12 (doze) meses, contatos a partir da assinatura do instrumento contratual.

5.2. O imóvel a ser locado se situa à Rua Sebastião Henriques, nº 431, Bairro Cidade Nova, Igarapé/MG.

5.3. O imóvel será destinado a atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, especificamente para o funcionamento da EMEI Zita Alves, não sendo permitida, sob qualquer pretexto, a sublocação, transferência ou sub-rogação, no todo ou em parte, sendo nulo de pleno direito, qualquer ato praticado com esse fim, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, sem prejuízo das demais cominações previstas neste termo e no contrato.

5.4. O LOCADOR obriga-se a:

- 5.4.1. Cumprir rigorosamente todas as especificações contidas neste instrumento;
- 5.4.2. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir à finalidade pública a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- 5.4.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 5.4.4. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 5.4.5. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 5.4.6. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 5.4.7. Pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 5.4.8. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do imóvel locado, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91;
- 5.4.9. Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCATÁRIO, desde que sejam de sua obrigação, com direito a abatimentos no valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

5.5. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 5.5.1. Proporcionar todas as facilidades para que o LOCADOR possa desempenhar os compromissos assumidos no Contrato;
- 5.5.2. Promover os pagamentos nas condições e prazos estipulados.



5.5.3. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública.

5.5.4. Restituir o imóvel, findada a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.

5.5.5. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

5.5.6. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes.

5.5.7. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO.

5.5.8. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação.

5.5.9. Arcar com o IPTU, no entanto, como trata-se de pessoa jurídica de direito público, a quem compete recolher o Imposto Predial e Territorial Urbano, será efetuada a quitação perante o seu sistema do IPTU devendo posteriormente entregar o respectivo comprovante ao LOCADOR.

5.5.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como, na hipótese de alienação do imóvel e quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição, admitir que este seja visitado por terceiros.

5.5.11. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/1991;

5.5.12. Aplicar ao LOCADOR as sanções cabíveis;

5.5.13. Publicar os extratos do contrato e de seus aditivos, se houver, no Diário Oficial do Município.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

Previsão legal: art. 6º, inciso XXIII, alínea “f” da Lei Federal nº 14.133/21

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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

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

6.3. O fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).



6.4. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

6.5. O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §3º).

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Previsão legal: art. 6º, inciso XXIII, alínea “g” da Lei Federal nº 14.133/21

7.1. O LOCATÁRIO efetuará o pagamento através de ordem bancária creditada em conta corrente do LOCADOR, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, considerando-se mês vencido o período de 30 (trinta) dias transcorridos da locação.

7.2. A cada período de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura deste contrato, será permitido o reajuste do preço da contratação, conforme a variação do pelo índice IPCA no período.

7.3. Competirá ao LOCADOR exercer, perante o LOCATÁRIO, seu direito ao reajuste até a data da prorrogação contratual ou do encerramento do contrato, sendo que, se não o fizer de forma tempestiva e, por via de consequência, prorrogar o contrato ou deixar expirar o prazo de vigência, ocorrerá a preclusão do seu direito ao reajuste.

7.4. Competirá ao LOCATÁRIO o cálculo do reajuste, encaminhando o respectivo Memorial de Cálculo ao LOCADOR para ciência.

7.5. Quando do pagamento, será efetuada as retenções tributárias previstas nas legislações aplicáveis, conforme determina a Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.234/2012 e o Decreto Federal nº 9.580/18.

7.6. A Contratada regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006 não sofrerá retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Previsão legal: art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘h’, da Lei Federal nº 14.133/2021

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021. Para tanto, deverá apresentar os documentos relacionados abaixo.

8.2. Pessoa física:

8.2.1. Habilitação jurídica:

a) cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional, com autenticação digital e/ou autenticada em cartório ou autenticada por servidor público da Prefeitura de Igarapé, mediante a exibição do original.

8.2.2. Habilitação fiscal, trabalhista e social:

a) Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);



- b)** Prova de regularidade para com a Fazenda Federal e Seguridade Social, mediante apresentação de Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, fornecida pela Secretaria da Receita Federal ou pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;
- c)** Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, mediante apresentação de certidão emitida pela Secretaria competente do Estado;
- d)** Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, mediante apresentação de certidão negativa emitida pela secretaria competente do Município;
- e)** Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa;
- f)** Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, emitida pela Caixa Econômica Federal ou declaração expressa de que a pessoa física (proprietário do imóvel) não é empregadora individual e, portanto, não está sujeito ao cumprimento da exigência de apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal.

8.2.3. Habilitação técnica:

- a)** Certidão de registro atualizada do imóvel, junto ao cartório competente.

8.3. Pessoa jurídica:

8.3.1. Habilitação Jurídica:

- a)** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente do representante legal, que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional, com autenticação digital e/ou autenticada em cartório ou autenticada por servidor público da Prefeitura de Igarapé, mediante a exibição do original.
- b)** Registro comercial, no caso de empresa individual.
- c)** Ato constitutivo, estatuto ou contrato social, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais ou empresa individual de responsabilidade limitada. O documento deverá ser acompanhando da última alteração, se for o caso, ou apenas o ato constitutivo consolidado. No caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleições de seus administradores.
- d)** Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade civil, acompanhada de prova da diretoria em exercício.

8.3.2. Habilitação fiscal, trabalhista e social:

- a)** Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- b)** Prova de regularidade para com a Fazenda Federal e Seguridade Social, mediante apresentação de Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, fornecida pela Secretaria da Receita Federal ou pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;



- c) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, mediante apresentação de certidão emitida pela Secretaria competente do Estado;
- d) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, mediante apresentação de certidão negativa emitida pela secretaria competente do Município;
- e) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa;
- f) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, emitida pela Caixa Econômica Federal.

8.3.3. Habilitação técnica:

- a) Certidão de registro atualizada do imóvel, junto ao cartório competente.

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Previsão legal: art. 6º, inciso XXIII, alínea 'j', da Lei Federal nº 14.133/2021

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da Dotação Orçamentária abaixo:

Fonte	Dotação	Elemento Despesa	Ficha
1.500	2.07.00.12.122.0007.2.0035	3.3.90.36.00	188

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

Igarapé/MG, 31 de janeiro de 2024.

Daniela Oliveira

Responsável pela Elaboração do Termo de Referência