



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

CNPJ : 18.803.072/0001-32

Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

TERMO DE RATIFICAÇÃO Inexigibilidade

Processo nº: 35 / 2026

Inexigibilidade nº: 7 / 2026

ROBERTO JAIRO TORRES, PREFEITO MUNICIPAL de BOCAIUVA, no uso de suas atribuições legais e, em conformidade com o disposto no Art. 74, V, Lei 14133/21, RATIFICA o processo de Inexigibilidade de Licitação, para LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CEMEI - PEDREGULHO, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO pelo valor GLOBAL de R\$18.648,48 junto ao fornecedor JOSE OSMAR FERREIRA.

BOCAIUVA, Segunda-feira 30 Março 2026

PREFEITO MUNICIPAL
ROBERTO JAIRO TORRES



ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente termo visa a necessidade de um local adequado para funcionamento do CEMEI Pedregulho que hoje atendem 52 alunos do ensino infantil, assegurar a continuidade do serviço público educacional na comunidade Pedregulho.

A educação é preceito fundamental garantido pela Constituição Federal como direito de todos e dever do Estado, tendo como objetivos o pleno desenvolvimento da pessoa, seu preparo para o exercício da cidadania e sua qualificação para o trabalho. Nesse sentido, a Secretaria Municipal de Educação de Bocaiuva, responsável pela oferta da Educação Infantil e do Ensino Fundamental, possui obrigação legal de assegurar ensino de qualidade, regular e seguro, em conformidade com a Constituição Federal (art. 211, §§ 2º e 3º) e a Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional – LDB (Lei nº 9.394/1996, arts. 11 e 30).

O Cemei utiliza no momento imóvel alugado já que o município não possui prédio próprio para funcionamento.

2. DESCRIÇÃO DO REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes



PREFEITURA DE
BOCAIUVA
TRABALHANDO PARA QUEM PRECISA!

requisitos:

O imóvel deve possuir piso resistente, em bom estado de conservação, livre de rachaduras, desgastes ou infiltrações que possam comprometer a integridade física dos documentos acondicionados. As paredes internas devem estar em bom estado de conservação e pintura, livres de umidade, mofo, bolor e infiltrações que possam causar danos aos usuários. O telhado ou cobertura deve estar em perfeitas condições, garantindo a total vedação contra chuvas e intempéries(drenagem pluvial eficiente), prevenindo vazamentos e goteiras.

O imóvel ainda deve oferecer segurança estrutural e de instalações com acesso facilitado para servidores e alunos (entrada e saída) visando a comodidade a comunidade escolar.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram analisadas duas soluções de mercado para atender à necessidade de funcionamento de CEMEI Pedregulho na comunidade Pedregulho:

A solução 1: Seria construir um CEMEI, que consiste em ter recursos financeiros e contratação de empresa especializada para construção.

Quanto as vantagens podem-se citar estabilidade e segurança.

Das desvantagens esta solução conta com recursos financeiros e tempo hábil para execução.

A solução 2: Seria locação de imóvel temporário, que consiste em encontrar imóvel que atenda às necessidades do município.

Quanto as vantagens podem-se citar menor gasto financeiro de imediato e atender as necessidades imediatamente.

Das desvantagens esta solução conta com recursos pagos mensalmente que não retorna como investimento, sendo considerado gasto sem acúmulo de capital.



Sob o aspecto da conveniência, a locação de imóvel (solução 2) permitirá a continuidade de imediato da prestação do serviço público educacional.

Feito análise dos imóveis disponíveis para locação em Pedregulho, verificou-se que só tem um imóvel que tem as características que atendem as necessidades do CEMEI. Esse imóvel já vem sendo locado pelo município há vários anos, sendo que o contrato foi celebrado ainda sob a égide da lei nº8.666/93, o imóvel passou por benfeitorias e adaptações, realizados pelo proprietário, a fim de adequar o espaço às exigências da educação infantil.

O imóvel passou pela avaliação da comissão, foi avaliado no valor de 900,00 (novecentos reais), sendo esse valor mais baixo do que o valor do aluguel assinado em 2021 e na tentativa de negociação conforme avaliação não foi possível a redução do valor mensal. O locador colocou o imóvel à disposição para locação e manutenção das atividades escolares, mas com o valor atual do contrato já pago em 2025 de 1.554,04 (mil e quinhentos e cinquenta quatro reais e quatro centavos).

Locação do imóvel seria de caráter transitório até que seja disponibilizado outro imóvel com as condições mínimas necessárias ao funcionamento do CEMEI, com valor de aluguel menor que o ora existente; ou até que o município reúna condições de edificar imóvel próprio no local.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A referida locação permitirá a continuidade da prestação do serviço público educacional, além de manter as portas abertas do CEMEI Pedregulho na comunidade de Pedregulho.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE



PREFEITURA DE
BOCAIUVA
TRABALHANDO PARA QUEM PRECISA!

LHE DÃO SUPORTE

Em observância ao disposto no Art. 18, § 1º, IV, da Lei nº 14.133/2021, a quantidade a contratualizada é para um período de 12 meses.

Quantidade de material da solução a ser contratada:

Quantidade	Descrição	Justificativa
12	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CEMEI PEDREGULHO.	A referida locação permitirá a continuidade da prestação do serviço público educacional, além de manter as portas abertas do CEMEI Pedregulho na comunidade de Pedregulho

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação soma-se R\$ 18.648,48 (dezoito mil e seiscentos e quarenta e oito reais e quatro centavos), conforme o valor contratual pago virgente.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A solução escolhida compreende a locação de um imóvel, portanto não há de se falar em parcelamento diante da impossibilidade de fracionamento do objeto.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não existem contratações a serem realizadas juntamente com o objeto principal, para sua completa prestação.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação tem adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual e compatibilidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias; bem



como está alinhada ao planejamento da Secretaria Municipal de Educação.

A disponibilidade de Dotação para contratação da referida despesa encontra-se no orçamento, sendo:

Dotação orçamentária:

05.01.03 12.365.0019.2085 33903600 1500001001 Ficha: 497

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação permitirá a continuidade da prestação do serviço público educacional, além de manter as portas abertas do CEMEI Pedregulho na comunidade de Pedregulho.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Não requer providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não possui impacto ambiental na locação.

14 .VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A partir da análise do presente Estudo Técnico Preliminar e de acordo com os termos pretendidos, locação mostra-se **viável** a contratação devido sua viabilidade funcional.



PREFEITURA DE
BOCAIUVA
TRABALHANDO PARA QUEM PRECISA!

15. MEMBROS DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Mayra Sabrina de Jesus Silva Oliveira, Matrícula: 21331

Ana Paula Alves Maia, Matrícula: 21314 *Ana Paula*

Sônia Maria de Carvalho Guimarães, Matrícula: 20400

Bocaiuva (MG), 04 de março de 2026.

Sônia Maria de Carvalho Guimarães
Secretária Municipal de Educação

Sônia Maria de Carvalho Guimarães
Secretária Municipal Educação
Bocaiuva - MG
Portaria 14/2025



TERMO DE REFERÊNCIA

Locação de Imóvel para funcionamento do CEMEI Pedregulho na comunidade de Pedregulho.

1. DO OBJETO E DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

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.

1.1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CEMEI PEDREGULHO NA COMUNIDADE DE PEDREGULHO.**

ITEM	DESCRIÇÃO	QUAN T.	UNID	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CEMEI PEDREGULHO	12	SERVIÇO	1.554,04	18.648,48

1.2. NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.2.1. O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.

1.2.2. O prazo de vigência da contratação é de 1 (UM) ano contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogável por igual período.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO.



O presente termo visa justificar a imprescindibilidade da contratação de locação de um imóvel, em função do município não possuir imóvel próprio para abrigar o CEMEI Pedregulho na comunidade de Pedregulho para atender os alunos no ensino infantil.

A educação é preceito fundamental garantido pela Constituição Federal como direito de todos e dever do Estado, tendo como objetivos o pleno desenvolvimento da pessoa, seu preparo para o exercício da cidadania e sua qualificação para o trabalho. Nesse sentido, a Secretaria Municipal de Educação de Bocaiuva, responsável pela oferta da Educação Infantil e do Ensino Fundamental, possui obrigação legal de assegurar ensino de qualidade, regular e seguro, em conformidade com a Constituição Federal (art. 211, §§ 2º e 3º) e a Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional – LDB (Lei nº 9.394/1996, arts. 11 e 30).

A locação é, portanto, medida indispensável para garantir os direitos assegurados pela Constituição Federal, faz necessário a continuidade do serviço público educacional.

Além disso, o imóvel utilizado pelo CEMEI já vem sendo locado pelo município há vários anos, sendo que o contrato foi celebrado ainda sob a égide da lei nº 8.666/93, o imóvel passou por benfeitorias e adaptações, realizados pelo proprietário, a fim de adequar o espaço às exigências da educação infantil, e no Distrito de Pedregulho não possui outros imóveis que atendam a demanda.

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

A solução para eventual contratação de serviço de aluguel do imóvel se dará por meio de emissão de empenho global, onde o contratado se comprometerá a prestar o serviço conforme especificações no Termo de Referência.

Neste mesmo sentido, os serviços a serem prestados deverão observar os parâmetros dispostos no Termo de Referência observando as especificações mínimas para locação.



4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

4.1 O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- O imóvel deve possuir piso resistente, em bom estado de conservação, livre de rachaduras, desgastes ou infiltrações que possam comprometer a integridade física dos documentos acondicionados. As paredes internas devem estar em bom estado de conservação e pintura, livres de umidade, mofo, bolor e infiltrações que possam causar danos aos usuários. O telhado ou cobertura deve estar em perfeitas condições, garantindo a total vedação contra chuvas e intempéries(drenagem pluvial eficiente), prevenindo vazamentos e goteiras.

O imóvel ainda deve oferecer segurança estrutural e de instalações com acesso facilitado para servidores e alunos (entrada e saída) visando a comodidade a comunidade escolar.

5. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR(A):

5.1 Entregar o imóvel ao locatário desembaraçado e livre de qualquer ônus ou ação, em boas condições de asseio e habitabilidade, com todos os seus acessórios em perfeito estado de uso e totalmente desocupado.

5.2 Não praticar, nem autorizar que se pratique qualquer ato que turbe ou venha turbar o uso pacífico do imóvel.

5.3 Garantir o locatário contra atos de terceiros que se arroguem proprietários ou legítimos possuidores do imóvel locado ou titulares dos direitos dos de uso, usufruto ou habitação.

5.4 Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel locado, ainda que evidenciados no curso da locação, desde que anteriores a esta.

5.5 Pagar todos os tributos e seguros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ressalvados os casos previstos expressamente no presente Termo;

5.6 Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na



edificação do imóvel, ou desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à pretensa locação;

5.7 Fazer constar da vistoria final, quando do recebimento das chaves e desocupação do imóvel, expressa referência a respeito do que entende não ser a manutenção das mesmas condições existentes no início da Locação, sob pena de, em não o fazendo, desobrigar o locatário de realizar qualquer reparo e/ ou indenização posterior.

6 DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO (A):

6.1 Utilizar o imóvel para o fim específico ou correlato a que foi destinado;

6.2 Pagar o valor relativo ao aluguel;

6.3 Pagar as despesas ordinárias provenientes do presente contrato, tais como consumo de água, esgoto, luz, estas desde que comprovadas previamente em orçamento, devendo fazê-lo, entretanto, nas devidas épocas.

6.4 É vedado sublocar, ceder a locação, dar em comodato o imóvel no todo ou em partes, salvo consentimento expresso da LOCADORA;

6.5 Conceder a isenção do pagamento do Imposto Sobre a Propriedade predial e Territorial Urbano – IPTU, enquanto perdurar a locação, mediante solicitação da LOCADORA junto à Secretaria Municipal da Fazenda;

6.6 Deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações aprovadas pela LOCADORA e as deteriorações decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;

6.7 O fornecedor tem direito ao pagamento da correção monetária incidente sobre os valores das parcelas pagas com atraso, imputável exclusivamente ao MUNICÍPIO, com base na variação do IPCA, calculado pro rata die desde o dia do vencimento do pagamento, conforme o Calendário de Pagamento, até o dia do seu efetivo pagamento.

7 BENFEITORIAS:



7.1 O LOCATÁRIO obriga-se a conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa pelo exercício da atividade pública, desde que não proveniente de seu uso normal ou desgaste natural da coisa;

7.2 É de responsabilidade da LOCADORA a das benfeitorias necessárias;

Caso a LOCADORA não execute, no imóvel locado, os reparos, no prazo razoável a ser combinado entre as partes, o LOCATÁRIO poderá executá-las, sendo devida a indenização pela LOCADORA.

7.3 As benfeitorias úteis e voluptuárias, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

7.4 Na impossibilidade comprovada da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado ao LOCATÁRIO, após notificá-la, a realização das benfeitorias úteis, sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

7.5 As benfeitorias úteis e as benfeitorias voluptuárias não indenizadas pela LOCADORA poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

7.6 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes;

7.7 Finda a locação, será promovida vistoria final no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo LOCATÁRIO, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos, indenizações e compensações, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes;

7.8 A SME, à época da devolução do imóvel, poderá optar pela indenização diretamente a LOCADORA, mediante decisão motivada, desde que demonstrada a vantagem econômica aos cofres públicos.

8 MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

8.1 As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização.



PREFEITURA DE
BOCAIUVA

8.2 As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.

8.3 O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato realizar-se-ão através Coordenação de Gestão de Contratos do Município de Bocaiuva.

8.4 A Coordenação de Gestão de Contratos deverá observar o cumprimento das obrigações contratuais do LOCATÁRIO, bem como da legislação vigente, fiscalizando a devida utilização do bem imóvel e comunicando qualquer irregularidade ou ocorrência relevante à Secretaria de Municipal de Educação, para adoção das providências

8.5 A fiscalização será realizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, que serão nomeados.

8.6 A fiscalização de que trata nos itens 9.3 e 9.4 não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior.

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

8.8 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

8.9 O fiscal designado para acompanhamento do contrato será a servidora Mayra Sabrina de Jesus Silva Oliveira, número de matrícula: 21331.

9 CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

9.1 Os efeitos financeiros do contrato vigorarão apenas à partir da entrega das chaves ao LOCATÁRIO.

9.2 O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual sendo o valor avaliado pela comissão de R\$900,00 (novecentos reais), mantendo o valor contratual atual de R\$ 1.554,04 (mil quinhentos e cinquenta e quatro reais e quatro centavos).

9.3 O pagamento pelos serviços efetivamente prestados será feito pela



LOCATÁRIA em moeda corrente nacional, mediante Ordem Bancária em conta-corrente indicada pela LOCADORA, uma vez satisfeitas às condições estabelecidas neste Contrato, em 10 (dez) dias úteis, após a data do recebimento definitivo e devido atesto na Nota Fiscal/Faturapela fiscalização deste contrato.

9.4 Caso seja verificado que a empresa LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízos das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º

14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

9.5 A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até que a LOCADORA realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.

10 FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Da Inexigibilidade de Licitação

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.

11 DO REAJUSTE

11.1 O aluguel mensal permanecerá fixo e irremovível durante 12 (doze) meses. A periodicidade mínima para o reajuste será anual e o aluguel será reajustado de acordo com a variação do INPC no período.

12 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 A LOCADORA sujeitar-se-á, no caso de cometimento de infrações ou inadimplemento de suas obrigações, às penalidades previstas na Lei Federal nº



PREFEITURA DE
BOCAIUVA

14.133, de 2021, sem prejuízo das demais cominações legais.

13 DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 O presente Termo de Referência foi elaborado pela unidade demandante, qual seja a Secretaria Municipal de Educação, através da cooperação técnica da sua equipe, estando em consonância com as disposições legais e normativas aplicáveis e com interesse e conveniência da Administração, afastando-se as características, cláusulas e condições que direcionem, comprometam, restrinjam ou frustre o caráter competitivo da licitação, passando, assim, a integrar o processo administrativo formalizado.

Bocaiuva (MG), 04 de março de 2026.

Sônia Maria de Carvalho Guimarães
Secretária Municipal de Educação de Bocaiuva

Sônia Maria de Carvalho Guimarães
Secretária Municipal Educação
Bocaiuva - MG
Portaria 14/2025