



TERMO DE REFERÊNCIA
Solicitação de Abertura de Processo de Compra n.º /2026

1 – DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel por inexigibilidade de licitação localizado na rua Guarapari, nº 595(escola) Bairro: Giovanini- Coronel Fabriciano/ MG quadra 42 lote 11 imóvel 27949, Rua Guarapari 595(telheiro) Bairro: Giovanini- Coronel Fabriciano/ MG quadra 42 lote 11 imóvel 41116, Rua Guarapari nº 607 Bairro: Giovanini- Coronel Fabriciano/ MG quadra 42 lote 12 imóvel 27948, Rua Nova Almeida nº 149 Bairro: Giovanini- Coronel Fabriciano/ MG quadra 4 lote 37 imóvel 27967 no período de 18 (dezoito) meses para funcionamento do Cmei Crescer e Ser em atendimento à Secretaria de Governança Educacional e Cultura da Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano/MG.

2 - DA JUSTIFICATIVA

2.1. O município de Coronel Fabriciano carece de prédios públicos (próprios e adequados) para alocar todas as unidades educacionais da Rede Municipal de ensino, razão pela qual se faz necessário recorrer a locação de imóveis para suprir a demanda educacional existente na comunidade escolar. Dentro do orçamento da Secretaria de Governança Educacional e Cultura está previsto a construção deste CMEI.

2.2. A locação do imóvel citado no OBJETO deste termo de referência (TR) é fundamentada no fato do imóvel dispor de uma estrutura física para o desenvolvimento das atividades pedagógicas e técnico -administrativas da unidade escolar onde já estão instaladas e funcionando desde 2018 o CMEI Crescer e Ser atendendo crianças de 03 a 05 anos dando continuidade à oferta da Educação Infantil e Creche para a comunidade local para atender as metas educacionais previstas no Plano Municipal de Educação de Coronel Fabriciano.

2.3. Conforme se evidência no caso em análise, a escolha da edificação baseia-se no fato deste ser, na atualidade o melhor imóvel da região para atender aos interesses da Administração uma vez, que os outros prédios pesquisados não estão adaptados às necessidades específicas de uma unidade escolar, sendo desta forma incompatíveis para o desenvolvimento de uma educação contínua e acessível aos estudantes da rede municipal de ensino.

Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição para a contratação de imóvel cujas características de localização e adequação às necessidades da Administração justifiquem sua escolha.

Para a correta aplicação do dispositivo legal, é necessário observar os seguintes requisitos:

- I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

3 - DA VIGÊNCIA, EFICÁCIA E ENTREGA

3.1. O prazo de vigência do contrato será de 18 (dezoito) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do seu vencimento.

3.2. O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo.

3.3. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade com o valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura de termo aditivo.

3.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

3.5. É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência e execução deste contrato.

3.5.1. Na hipótese de irregularmente ocorrer a utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo de vigência acordado, não ocorrerá sua transformação em pacto por prazo determinado.

4 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



Estado de Minas Gerais
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO
Praça Luís Ensich, 64, 2º Andar – Centro – Coronel Fabriciano/ MG

4.1. As despesas decorrentes desta licitação correrão pelas seguintes **DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS** do orçamento vigente ou por outras dotações do mesmo programa para orçamento vindouro:

01.09.02.12.365.0009.2785.3.3.90.39.00 FICHA 636 - FONTE DE RECURSOS 1500 - CÓDIGO DE ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA 101 - CLASSE DE GESTÃO 500.0101

5 – DA ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS

5.1. O custo da presente locação será de R\$ 288.000,00 (Duzentos e oitenta e oito mil reais) reais, sendo o valor de locação mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil) reais.

6 - DO PAGAMENTO

6.1. Os pagamentos ocorrerão após a regular liquidação da despesa. A liquidação se dará após o encerramento do mês corrente;

6.2. O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o 10º (décimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente da LOCADORA, junto à agência bancária indicada pela mesma;

6.3. O Município de Coronel Fabriciano reserva-se o direito de recusar o pagamento se, no ato da atestação, execução do serviço ou em desacordo com as especificações apresentadas e aceitas.

6.4. O Município de Coronel Fabriciano poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pela locadora, nos termos deste Pregão.

6.5. Nenhum pagamento será efetuado à locadora enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira, sem que isso gere direito à alteração dos preços, ou de compensação financeira por atraso de pagamento.

7 - DO REAJUSTE E REALINHAMENTO DE PREÇOS

7.1. No interesse da Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano, o valor inicial atualizado do Contrato poderá ser aumentado ou suprimido até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), conforme disposto nos arts. 124 e 125 da Lei nº 14.133/2021.

7.2. A locadora fica obrigada a aceitar, nas mesmas condições licitadas, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessária;

7.3. Nenhum acréscimo ou supressão poderá exceder o limite estabelecido nesta condição, exceto as supressões resultantes de acordo entre as partes.

8 - DAS OBRIGAÇÕES

8.1. CABERÁ A LOCATÁRIA:

8.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

8.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

8.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

8.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

8.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;



Estado de Minas Gerais
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO
Praça Luís Ensich, 64, 2º Andar – Centro – Coronel Fabriciano/ MG

- 8.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado ao Município o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias;
- 8.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- 8.8. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao Município;
- 8.9. Arcar com as despesas relativas ao IPTU, taxas, fornecimento de água, energia elétrica no período de vigência do contrato.
- 8.10. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 8.11. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 8.12. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

8.2. CABERÁ À LOCADORA:

- 8.2.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência;
- 8.2.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 8.2.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 8.2.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.2.5. Auxiliar o Município na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 8.2.6. Fornecer ao Município recibo discriminando as importâncias pagas, vedada à quitação genérica;
- 8.2.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 8.2.8. Informar o Município quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 8.2.9. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;
- 8.2.10. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

9 - DO CONTROLE, FISCALIZAÇÃO E VISTORIA

- 9.1. O objeto terá como gestor Vanusa de Moura Muniz- Oficial Administrativo II –E-mail vanusa.mmuniz@edu.fabriciano.mg.gov.br e será fiscalizado por Magno Willian Dionisio Gomes – Coordenador de Conservação e Manutenção de Prédios Escolares e-mail magno.wdgomes@edu.fabriciano.mg.gov.br designados pelo Setor Requisitante na condição de representantes da Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano, permitida a contratação de terceiros para assisti-la e subsidiá-la de informações pertinentes a essa atribuição.
- 9.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do (a) servidor (a) designado (a) deverão ser solicitadas ao Secretário (a) Requisitante, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.



9.3. A locadora deverá manter preposto, aceito pela Administração da Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano, durante o período de vigência do Contrato, para representá-la administrativamente sempre que for necessário.

9.3.1. Compete ao(a) Gestor(a) do Contrato acima identificado exercer a administração do contrato, com atribuições voltadas para o controle das questões documentais da contratação, quais sejam, verificar se os recursos estão sendo empenhados conforme as respectivas dotações orçamentárias, acompanhar o prazo de vigência do contrato, verificar a necessidade e possibilidade da renovação/prorrogação, bem como estudar a viabilidade de realização de reequilíbrio econômico-financeiro e da celebração dos respectivos termos aditivos, etc.

9.3.2. Compete ao(a) Fiscal do Contrato acima identificado exercer a verificação concreta do serviço, devendo o(a) servidor(a) designado(a) verificar a qualidade e procedência da prestação do serviço respectivo, encaminhar informações ao(a) gestor(a) do contrato, atestar documentos fiscais, exercer o relacionamento necessário com a contratada, dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, etc. O (a) fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos (as) funcionários (as) eventualmente envolvidos (as), determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do (a) servidor (a) designado (a) deverão ser solicitadas ao Secretário (a) Requisitante, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

9.5. A contratada deverá manter preposto, aceito pela Administração da Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano, durante o período de vigência do Contrato, para representá-la administrativamente sempre que for necessário.

10 - SANÇÕES APLICÁVEIS:

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, as penalidades de:

- a. advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b. multa no valor de 1(um) aluguel vigente à época da ocorrência do fato, nas hipóteses de inexecução total ou parcial das obrigações assumidas;
- c. suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a dois anos;
- d. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.

10.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, prevista no item acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

- a. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b. Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública em virtude de atos ilícitos praticados.



Estado de Minas Gerais
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO
Praça Luís Ensich, 64, 2º Andar – Centro – Coronel Fabriciano/ MG

10.3. As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa.

10.4. A LOCATÁRIA poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia;

10.5. Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia do interessado e recurso nos prazos legais, sendo-lhes franqueada vista do processo;

10.6. O LOCATÁRIO poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato;

10.6.1. Se os valores dos pagamentos forem insuficientes, fica o LOCADOR obrigado a recolher a importância devida no prazo de 15(quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial;

10.6.2. Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pelo LOCADOR, o LOCATÁRIO encaminhará a multa para cobrança judicial;

10.7. O recolhimento da (s) multa (s) não eximirá a contratada da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

11 – DA DESCRIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO	UNID	QUANT	Valor mensal	Valor anual
01	Locação de imóvel por inexigibilidade de licitação localizado na rua Guarapari, nº 595(escola) Bairro: Giovanini- Coronel Fabriciano/ MG quadra 42 lote 11 imóvel 27949, Rua Guarapari 595(telheiro) Bairro: Giovanini- Coronel Fabriciano/ MG quadra 42 lote 11 imóvel 41116, Rua Guarapari nº 607 Bairro: Giovanini- Coronel Fabriciano/ MG quadra 42 lote 12 imóvel 27948, Rua Nova Almeida nº 149 Bairro: Giovanini- Coronel Fabriciano/ MG quadra 4 lote 37 imóvel 27967 no período de 18(dezoito) meses em atendimento à Secretaria de Governança Educacional e Cultura da Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano/MG	MES	18	R\$ 16.000,00	R\$288.000,00

12 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

12.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

12.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 1 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

12.3. Se, durante a locação, a coisa alugada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava a este caberá pedir redução proporcional do valor do aluguel.



Estado de Minas Gerais
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO
Praça Luís Ensich, 64, 2º Andar – Centro – Coronel Fabriciano/ MG

12.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

12.5. As especificações técnicas constantes neste Termo definem os elementos necessários e suficientes para caracterização do objeto, em consonância às exigências legais e ao interesse público.

12.6. Os casos omissos serão resolvidos de acordo com a Lei Federal 8.666/1993 e demais normas aplicáveis. Subsidiariamente, aplicar-se-ão os princípios gerais de Direito.

12.7. Fica eleito o foro desta Comarca de Coronel Fabriciano/MG para dirimir quaisquer questões decorrentes da utilização deste processo.

13. DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

13.1.1. Por mútuo acordo entre as partes;

13.1.2. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

13.1.3. No interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias;

13.1.4. Ocorrência de caso fortuito ou força maior;

13.1.5. Inadimplemento contratual.

14. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

14.1. O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de e qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

14.1.1. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

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

14.2.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultada ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

14.2.2. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

14.3. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

14.3.1. Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

14.4. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos alugueis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo;

14.5. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.



15. RESPONSÁVEIS

15.1. Este Termo de Referência foi elaborado pela servidora Vanusa de Moura Muniz- Oficial Administrativo II e aprovado por Carlos Alberto Serra Negra- Secretário de Governança Educacional e Cultura.

Coronel Fabriciano, 01 de agosto de 2026,

Vanusa de Moura Muniz
Oficial Administrativo II
GESTOR

Magno Willian Dionisio Gomes
Coordenador de Conservação e Manutenção de Prédios Escolares
FISCAL

Carlos Alberto Serra Negra
Secretário de Governança Educacional e Cultura

JOSE
PEREIRA:043
48709866

Assinado de forma
digital por JOSE
PEREIRA:04348709866
Dados: 2026.10.21
17:30:43 -03'00'