



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

São Francisco – Minas Gerais



RUA FERREIRA LEITE, 276 – CENTRO - SÃO FRANCISCO/MG - CEP: 39.300-000 Tel. (38) 3631-3976

e-mail: semed@prefeituradesaofrancisco.mg.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. Do objeto

O presente processo tem por objeto a locação de imóvel para atender a Secretaria Municipal de Educação – finalidade um espaço adequado para funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação, localizado na Rua Padre Francisco Roggembuk, nº 1951, Jardim Milena.

2. Da justificativa

Justifica-se ainda a locação do imóvel, pois o Município não dispõe de imóvel próprio para a instalação mencionada e o imóvel locado atualmente encontra-se com alguns problemas em relação a infestação de ratos (devido a localidade do imóvel).

Problemas em relação a telhas quebradas e infiltração de água (devido a má instalação de calhas).

Bom estado de conservação do imóvel a ser locado, com funcionalidade estrutural, possibilidade de adequação física, aparência digna e condizente com o respeito de uma repartição pública.

A singularidade do imóvel a ser locado se justifica no laudo da COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, conforme PORTARIA nº 044/2025, onde mencionam que considerando a localização, estrutura e finalidade do imóvel, não há nenhum outro imóvel na cidade com a mesma característica e dimensões com o valor menor, pois o imóvel possui características e localização que tornam necessária sua escolha, tendo em vista as características buscadas pela Administração, conforme Laudo Técnico acostado nos autos do Processo.

3. Fundamentação legal

Conforme o art. 74 da lei 14.133/2021 inc. V, 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."

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

São Francisco – Minas Gerais



RUA FERREIRA LEITE, 276 – CENTRO - SÃO FRANCISCO/MG - CEP: 39.300-000 Tel. (38) 3631-3976

e-mail: semed@prefeituradesaofrancisco.mg.gov.br

(...)

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados 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.

4. Do quantitativo e do custo estimado

O prazo locativo é 12 (doze) meses.

O valor locativo mensal é equivalente a R\$ **2.277,00** (dois mil duzentos e setenta e sete reais) o que representa o valor global da locação no importe de R\$ **27.324,00** (vinte e sete mil e trezentos e vinte e quatro reais).

Dotação orçamentaria : 02.04.01-12.122.6001.6602.339036. FICHA : 4466- EDUCAÇÃO 25%.

Laudo de avaliação elaborado pela Comissão constituída pela Portaria nº 044/2025, atesta que o valor da locação está de acordo com as práticas comerciais desta localidade, inclusive na região específica, e no imóvel citado, considerando sua estrutura e localização e ainda a finalidade.

Conclui que o está com bom estado de conservação e apresenta os requisitos necessários para o funcionamento do Almocharifado da Educação.

5. Da especificação do objeto

Descrição do Imóvel: O imóvel com idade aproximada de 15 anos, estado geral bom).



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

São Francisco – Minas Gerais



RUA FERREIRA LEITE, 276 – CENTRO - SÃO FRANCISCO/MG - CEP: 39.300-000 Tel. (38) 3631-3976

e-mail: semed@prefeituraodesaofrancisco.mg.gov.br

Instalações elétricas: em perfeito estado de funcionamento.

Instalações sanitárias: em perfeito estado de funcionamento.

Instalações diversas (esquadrias, chaves internas e externas) : em perfeito estado de conservação.

Laudo de vistoria elaborado pela Comissão de Avaliação de Imóveis que é integrante deste Termo de Referência, consigna detalhes das instalações prediais, hidráulicas, elétricas e acabamentos incorporados ao imóvel.

5.1- Das especificações do contrato de locação

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na Minuta do Contrato de Locação anexada ao procedimento.

6. Das obrigações das partes

6.1. São obrigações do Locador:

- assegurar pelo e irrestrito uso do imóvel pelo locatário;
- desocupar todas as áreas e dependências do imóvel;
- arcar com as despesas relacionadas com: obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas/defeitos existentes; desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

6.2. São obrigações do Locatário:

- pagar as despesas relativas ao fornecimento energia elétrica, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;
- conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;

7. Rescisão

7.1 A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

7.2 A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

7.3 Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

São Francisco – Minas Gerais



RUA FERREIRA LEITE, 276 – CENTRO - SÃO FRANCISCO/MG - CEP: 39.300-000 Tel. (38) 3631-3976

e-mail: semed@prefeituradesaofrancisco.mg.gov.br

arbitral/judicial.

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

7.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

7.6 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

8. Execução e fiscalização do contrato

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

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

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

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

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

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

9. Da forma e prazo de entrega

A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante entrega das chaves à Locatária, iniciando-se a partir daí o período locatício.

10. Da forma de pagamento

O aluguel mensal deve ser pago até o trigésimo dia do mês subsequente ao de utilização do



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

São Francisco – Minas Gerais



RUA FERREIRA LEITE, 276 – CENTRO - SÃO FRANCISCO/MG - CEP: 39.300-000 Tel. (38) 3631-3976

e-mail: semed@prefeituradesaofrancisco.mg.gov.br

imóvel.

11. Das penalidades

A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos artigos 155 ao 163 da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

12. Da vigência do contrato

Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo.

A gestão do contrato ficará a cargo da Secretaria de Educação.

13. Dos demais requisitos contratuais

Fica assegurado ao Locatário o exercício do direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução:

- de benfeitorias necessárias, quando os Locadores, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;
- de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

São Francisco-MG, 08 de janeiro de 2025.

AILTON FERREIRA DOS SANTOS