



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINAS

Estado de Minas Gerais
Secretaria Municipal de Educação

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETO: Este documento consiste em análise da viabilidade para contratação de melhor solução para funcionamento do depósito para recebimento e distribuição de mobiliário, equipamentos e material de consumo.

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Secretaria Municipal de Educação

Setor Destinatário: Gerência-Geral Administrativa da Educação

Servidor Responsável pela Elaboração do ETP: Sâmara Souza Nascimento

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de locação de imóvel para funcionamento de depósito de almoxarifado faz-se necessária em razão da demanda da Secretaria Municipal de Educação por um espaço adequado para o recebimento, armazenar, conferência, organização patrimonial e distribuição de equipamentos, mobiliários e materiais diversos adquiridos para atendimento às escolas da rede municipal de ensino.

Grande parte desses equipamentos e mobiliários refere-se à execução do Plano de Trabalho do Convênio SEE/MG nº 1261000370/2022, bem como a outros recursos destinados à ampliação e melhoria da infraestrutura escolar. Ressalta-se que a quantidade de itens adquiridos é superior à capacidade de armazenamento dos espaços atualmente disponibilizados, além de parte do material ser destinado a escolas que ainda se encontram em fase de construção, o que reforça a necessidade de local específico para a seu armazenamento temporário.

O imóvel a ser locado será utilizado também para armazenar mobiliários substituídos nas unidades escolares, possibilitando sua manutenção, avaliação e eventual reaproveitamento, garantindo ações tempestivas e sem prejuízo as atividades à continuidade da administração pública.

Dessa forma, a locação de imóvel destinado a depósito representa medida essencial para assegurar condições adequadas de logística e controle patrimonial, possibilitando maior eficiência na gestão dos bens públicos e atendimento das demandas das unidades escolares de maneira planejada e organizada.

3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A Secretaria ainda não possui o Plano Anual de Contratações. Entretanto, a presente demanda está prevista na LOA (Lei Orçamentaria Anual).

A previsão de utilização do imóvel para o funcionamento do depósito para recebimento e distribuição de mobiliário, equipamentos e material de consumo será de 12 (doze) meses. A contratação justifica-se diante da insuficiência de espaço físico atualmente disponível para atender à demanda, considerando o volume expressivo de bens adquiridos, bem como a necessidade de condições adequadas de armazenamento, acessibilidade e organização logística.

Essa iniciativa está alinhada ao planejamento da Secretaria Municipal de Educação, garantindo suporte estrutural para a execução das ações previstas e assegurando que os investimentos realizados resultem em adequada organização patrimonial e no efetivo atendimento às demandas das unidades escolares.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINAS

Estado de Minas Gerais
Secretaria Municipal de Educação

Diante da necessidade apresentada, o município não dispõe de imóvel próprio que atenda aos requisitos mínimos para funcionamento do depósito para recebimento e distribuição de mobiliário, equipamentos e material de consumo, fazendo-se necessária a busca por uma alternativa que possa atender tanto a urgência como os requisitos para funcionamento do setor citado. As possíveis soluções encontradas são:

Opção 1: Aquisição/construção de imóvel

Análise: A solução de aquisição/construção de imóvel está condicionada à disponibilidade orçamentária. Na hipótese de construção em terreno próprio do Município, fica condicionada, ainda, à contratação de empresa para execução de projetos e obras de construção, à fiscalização dos serviços e a todos os prazos de planejamento, seleção do fornecedor e execução contratual, com grande impacto no tempo para a conclusão do contrato e efetiva instalação do setor. Considerando a inexistência de orçamento para aquisição/construção de imóvel, torna-se inviável a sua aplicação.

Opção 2: Locação de imóvel

Análise: A solução de locação de imóvel consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, contendo as características requeridas pela contratante, pelo período constante nos termos contratuais.

Análise da melhor solução: A melhor opção para atendimento da necessidade apresentada é a locação de um imóvel que atenda aos requisitos apresentados. A locação proporciona uma resolução mais rápida e uma maior flexibilidade econômica e utilização dos recursos públicos de maneira mais eficiente no curto prazo, pois evita um desembolso inicial significativo associado à compra ou construção de um imóvel. A locação permite escolher o imóvel que atenda às necessidades específicas da Administração sem necessidade de realizar reparos ou adequações.

5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deverá estar situado na sede do município, em local de fácil acesso, possibilitando o tráfego e o descarregamento de veículos de grande porte.

Deverá apresentar boas condições de conservação, não podendo conter rachaduras, pisos soltos, calhas ou forros com vazamentos, portas e janelas danificadas ou com presença de cupins/formigas, bem como paredes com mofo ou sujeiras. Possuir infraestrutura que assegure acessibilidade, segurança e condições adequadas de uso.

O imóvel deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- Área construída de aproximadamente **732,00 m²**, com metragem suficiente para armazenamento de mobiliários e equipamentos;
- Ambiente coberto, de forma a evitar danos aos materiais por exposição ao sol ou à chuva;
- espaço destinado a depósito e setor administrativo de apoio (escritório);
- Uma estrutura física compatível com a finalidade proposta, totalmente revestida e com piso, bem como instalações elétricas e hidráulicas embutidas em condições adequadas de funcionamento;
- Disponibilizar, no mínimo, os seguintes ambientes em condições adequadas de uso: 01 (um) galpão, 01 (um) depósito e 01 (um) banheiro.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINAS

Estado de Minas Gerais
Secretaria Municipal de Educação

A previsão de utilização do imóvel para o funcionamento do depósito de almoxarifado é de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado conforme a legislação vigente e a necessidade da Secretaria Municipal de Educação.

O período estimado busca assegurar a continuidade das atividades de recebimento, armazenar, conferência, organização patrimonial e distribuição de mobiliários, equipamentos e materiais de consumo destinados às escolas da rede municipal, até que seja disponibilizado espaço próprio pela Administração Pública ou outra solução definitiva para atender a essa finalidade.

7. RAZÃO DA ESCOLHA E ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Educação constatou que, na localidade, apenas um imóvel disponível para locação atendia aos requisitos mínimos necessários para suprir as demandas da Secretaria. Diante disso, foi solicitada a vistoria da Comissão de Avaliação de Imóveis, que verificou que o imóvel situado à Rua das Bromélias, nº 175, Bairro Cândido Village, Salinas/MG, administrado pela empresa A. Mendes Empreendimentos Imobiliários LTDA e de propriedade da Sra. Noêmia Rocha Ribeiro, encontra-se em conformidade com as condições exigidas.

Além de atender aos requisitos técnicos e estruturais, o imóvel apresenta localização estratégica, situado na entrada da cidade, o que facilita o acesso de veículos de grande porte utilizados para entrega de materiais e mercadorias, atendendo, portanto, às necessidades logísticas da Secretaria.

Em relação ao valor, destaca-se que o primeiro contrato, firmado em 2024, teve o aluguel fixado em R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais), considerando-se, à época, o curto período de locação de seis meses, o que possibilitou a negociação de um valor reduzido. No entanto, para o novo contrato, com prazo mais longo e possibilidade de renovação, a administradora informou não ser possível manter o valor anterior.

A equipe da Secretaria realizou nova análise de mercado, visitando imóveis disponíveis para locação com área construída entre 200 m² e 250 m², cujos valores de aluguel variavam entre R\$ 2.900,00 e R\$ 3.000,00. Todavia, esses imóveis não atendiam aos requisitos mínimos de espaço, estrutura e localização necessários ao funcionamento adequado das atividades da Secretaria.

Dessa forma, constatou-se que o valor proposto para o imóvel da Rua das Bromélias encontra-se compatível com os preços praticados atualmente no mercado imobiliário local, considerando suas condições estruturais e localização privilegiada. Após consulta à administradora do imóvel (proposta anexa), foi estimado o valor mensal de locação em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Item	Especificação	Unid.	Quant.	Valor mensal	Valor Total
01	Locação de imóvel destinado ao funcionamento do depósito da Secretaria Municipal de Educação, situado à Rua das Bromélias, nº 175, bairro Cândido Village, Salinas/ MG.	Mês	12	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00
Total estimado: R\$ 60.000,00					

A confirmação do valor de mercado ficou a cargo da Comissão de Avaliação de Imóveis, que constatou que, pelo valor praticado nas operações de locação de imóveis da região, o imóvel citado acima poderá ser avaliado conforme a descrição do objeto no laudo de avaliação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINAS

Estado de Minas Gerais
Secretaria Municipal de Educação

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Locação de imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação para o funcionamento do depósito de mobiliários e equipamentos, situado à Rua das Bromélias, nº.175, bairro Cândido Village, Salinas/MG, pelo valor mensal de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais) totalizando R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), pelo período de 12 (doze) meses.

Locador: Sra. Noêmia Rocha Ribeiro, portadora da cédula de identidade MG-6.4xx.xxx, expedida pela SSP/MG e inscrita no CPF nº 844.xxx.xxx-72, domiciliada em Salinas/MG, através da administradora A Mendes Empreendimentos Imobiliários LTDA, inscrita no CNPJ nº 52.061.775/0001-70, situada à Praça Moisés Ladeia, nº 38, bairro Centro, Salinas/MG.

A administradora detém o direito de gerir e administrar o imóvel, conforme disposto no contrato de intermediação imobiliária firmado entre as partes, para fins de administração e locação do referido bem.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O objeto não será parcelado uma vez que a solução apresentada é a única viável a resolução do problema.

Visto o planejamento da Secretaria Municipal de Educação, o item é para 12 meses.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do depósito, a Secretaria Municipal de Educação pretende dispor de espaço adequado para o recebimento, armazenamento, conferência e organização patrimonial de mobiliários, equipamentos e materiais de consumo destinados às escolas da rede municipal. O imóvel permitirá que todos os bens fiquem protegidos do sol, da chuva, bem como de danos causados por mofo ou insetos, preservando o patrimônio público. Além disso, espera-se garantir maior eficiência administrativa, agilidade na distribuição dos materiais às unidades escolares e melhor planejamento logístico, possibilitando registro, manutenção e reaproveitamento de materiais quando necessário, otimizando a utilização dos recursos públicos e atendendo de forma eficaz às demandas da rede escolar.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS ANTES DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Não há necessidade para serem adotadas antes da celebração do contrato visto que o local observado já apresenta boa estrutura e não necessita de medidas antes da contratação.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

O objeto desse estudo não requer nenhuma contratação correlata ou interdependente.

13. DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação do imóvel não apresenta riscos ou impactos ambientais.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante de todo o exposto, conclui-se que a locação de imóvel destinado ao funcionamento depósito para recebimento e distribuição de mobiliário, equipamentos e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINAS

Estado de Minas Gerais
Secretaria Municipal de Educação

material de consumo, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Educação; situado à Rua das Bromélias, nº.175, bairro Cândido Village, Salinas/MG, se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária e viável.

Ressalta-se que a presente contratação deverá ser instruída na forma de inexigibilidade fundamentada no Art. 74 inciso V da Lei nº 14.133/21 por se tratar de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

15. NOME E ASSINATURA DOS RESPONSÁVEIS

Salinas/MG, 23 de outubro de 2025

Sâmara Souza Nascimento
Assistente Administrativa e Financeira da Educação

Simone Batista dos Santos
Secretária Municipal de Educação em Substituição



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINAS

Estado de Minas Gerais

CNPJ 24.359.333/0001-70

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1 É objeto deste termo a locação de imóvel destinado ao funcionamento do depósito para recebimento e distribuição de mobiliário, equipamentos e material de consumo, em atendimento à demanda da Secretaria Municipal de Educação, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2 O imóvel fica situado na Rua das Bromélias, nº 175, Bairro Cândido Village, Salinas/MG.

2. JUSTIFICATIVA

2.1 A contratação de locação de imóvel para funcionamento de depósito de almoxarifado justifica-se pela necessidade da Secretaria Municipal de Educação em dispor de espaço adequado para o recebimento, armazenagem, conferência, organização patrimonial e distribuição de equipamentos, mobiliários e materiais diversos adquiridos para atendimento às escolas da rede municipal.

2.2 Grande parte desses itens está vinculada à execução do Plano de Trabalho do Convênio SEE/MG nº 1261000370/2022, além de outros recursos destinados à ampliação e melhoria da infraestrutura escolar. Ressalta-se que o volume de materiais adquiridos supera a capacidade de armazenamento dos espaços atualmente disponíveis, sendo que parte dos bens destina-se a escolas ainda em construção, o que reforça a necessidade de local específico e temporário para sua guarda.

2.3 Adicionalmente, o imóvel a ser locado permitirá o armazenamento de mobiliários substituídos, possibilitando manutenção, avaliação e eventual reaproveitamento, garantindo resposta rápida às necessidades das unidades escolares e evitando prejuízos à continuidade da administração pública.

2.4 Além de atender aos requisitos técnicos e estruturais, o imóvel tem ser em uma localização estratégica, situado na entrada da cidade, o que facilita o acesso de veículos de grande porte utilizados para entrega de materiais e mercadorias, atendendo, portanto, às necessidades logísticas da Secretaria.

2.5 Assim, a locação do imóvel constitui medida imprescindível para assegurar condições adequadas de logística, preservação e controle patrimonial, promovendo maior eficiência na gestão dos bens públicos e atendimento eficaz às demandas das escolas da rede municipal.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 O local para funcionamento do depósito requer a contratação de um imóvel com infraestrutura adequada, que assegure acessibilidade, segurança e condições apropriadas de uso, devendo ainda:

3.1.1 Estar situado na sede do município de Salinas/MG, em local de fácil acesso, que possibilite o tráfego e o descarregamento de veículos de grande porte;

3.1.2 Apresentar boas condições de conservação, não podendo conter rachaduras, pisos soltos, calhas ou forros com vazamentos, portas e janelas danificadas ou com presença de cupins/formigas, bem como paredes com mofo ou sujeiras;

3.1.3 Possuir área construída de aproximadamente 732,00 m², com metragem suficiente para o armazenamento de mobiliários e equipamentos;

3.1.4 Dispor de ambiente totalmente coberto, de forma a evitar a exposição dos bens ao sol e à chuva;

3.1.5 Contar com espaço destinado a depósito e setor administrativo de apoio;

3.1.6 Oferecer estrutura física compatível com a finalidade proposta, totalmente revestida e com piso, bem como instalações elétricas e hidráulicas embutidas em condições adequadas de funcionamento;

3.1.7 Disponibilizar, no mínimo, os seguintes ambientes em condições adequadas de uso: 01 (um) galpão, 01 (um) depósito e 01 (um) banheiro.

4. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO E VALORES

ITEM	QUANT.	UNID.	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	12	Mês	Locação de imóvel destinado ao funcionamento do depósito da Secretaria Municipal de Educação, situado à Rua das Bromélias, nº 175, bairro Cândido Village, Salinas/ MG.	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00
Valor Total: R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais)					



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINAS

Estado de Minas Gerais

CNPJ 24.359.333/0001-70

4.1 Conforme necessidade da Unidade, o valor estimado anual para esta contratação é de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

4.1.1 O valor da locação do imóvel corresponde à avaliação realizada pela Comissão de Avaliação de Imóveis do município, consideradas as características do imóvel apresentadas no Estudo Técnico Preliminar.

5. DOS CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE DA PROPOSTA

5.1 Conforme art. 14 da Lei nº. 14.133/21, não poderão contratar com a Administração Pública, direta ou indiretamente “aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau”.

6. DAS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

6.1 O início da locação do imóvel se dará somente após a assinatura do contrato e emissão da respectiva autorização de fornecimento.

6.2 Caso haja necessidade de adequações simples no imóvel, de forma a adequá-lo para as finalidades da Secretaria, que não se constituam como modificações estruturais no imóvel, essas serão de responsabilidade da Secretaria, conforme previsto no Estudo Técnico Preliminar.

6.3 As despesas decorrentes de IPTU e outras taxas municipais ficarão isentas enquanto o imóvel estiver locado para a Prefeitura Municipal de Salinas/MG.

6.4 As demais obrigações, tais como consumo de energia elétrica e água, deverão ser pagas pela Contratante Locatária diretamente às entidades competentes.

7. DO RECURSO ORÇAMENTÁRIO

7.1 As despesas decorrentes da presente licitação correrão por conta das seguintes dotações orçamentárias:

Códigos da despesa/Fonte de Recursos	Especificações de Despesa
02	Poder executivo
02.09	Secretaria mun. de educação
02.09.01	Secretaria Mun. de Educação e Cultura
12	Educação
12.361	Ensino Fundamental
12.361.0122	ATENDIMENTO AO ENSINO FUNDAMENTAL
12.361.0122.2326	Manut. de Ativid. c/Ensino Fundamen.
3.3.90.39.00	Outros serviços terceiros-pessoa física
858	Ficha
1.550.000.0000	QMSE
R\$ 900,00	Saldo orçamentário
02	Poder executivo
02.09	Secretaria Mun. de Educação
02.09.01	Secretaria Mun. de Educação e Cultura
12	Educação
12.365	Educação Infantil
12.365.0124	ATENDIMENTO AO ENSINO INFANTIL
12.365.0124.2364	Manut de Ativid c/Ensino Infantil
3.3.90.39.00	Outros serviços terceiros-pessoa física
957	Ficha
1.550.000.0000	QMSE
R\$ 4.058,11	Saldo orçamentário
02	Poder executivo
02.09	Secretaria Mun. de Educação
02.09.01	Secretaria Mun. de Educação e Cultura
12	Educação
12.365	Educação Infantil



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINAS

Estado de Minas Gerais

CNPJ 24.359.333/0001-70

12.365.0124	ATENDIMENTO AO ENSINO INFANTIL
12.365.0124.2367	Manut. de Ativid. c/Ensino Infantil.
3.3.90.39.00	Outros serviços terceiros-pessoa física
971	Ficha
1.550.000.0000	QMSE
R\$ 3.408,33	Saldo orçamentário

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

8. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E REAJUSTE

8.1 O pagamento será feito mensalmente, até o dia 10º (décimo) dia útil de cada mês subsequente ao vencimento.

8.2 O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta correntes indicadas pela Contratada.

8.3 Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

8.4 Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

8.5 Após 12 meses do início do presente contrato, quando da sua prorrogação, o valor poderá ser reajustado, conforme acordo entre as partes, sendo adotado para fins de correção o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M).

9. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

9.1 Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº. 14.133/21, são obrigações da **CONTRATADA**:

I – Manter, durante toda a execução do contrato, a compatibilidade com as obrigações assumidas em relação a todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

II – Executar fielmente o objeto do contrato, comunicando imediatamente e com antecedência ao gestor do contrato, a ocorrência de qualquer fato impeditivo de seu cumprimento, prestando informações julgadas necessárias, em tempo hábil, principalmente quando solicitadas pela Contratante;

III – Responder por danos causados diretamente à Contratante e/ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução deste contrato;

IV – Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, resultantes da execução do contrato. A inadimplência da Contratada, referente a esses encargos, não transfere à Contratante a responsabilidade por seu pagamento.

V – Incorrer nas despesas relacionadas com obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

Incorrer nas despesas relacionadas com desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

9.2 Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº. 14.133/21, são obrigações da **CONTRATANTE**:

I – Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, ficando essa obrigação sob a responsabilidade do fiscal do contrato.

II – Proceder com o pagamento nas formas e prazos estabelecidos.

III – Assegurar-se de que o valor da locação está compatível com aquele praticado no mercado.

IV – Proporcionar todas as facilidades necessárias ao bom andamento do presente contrato.

V – Comunicar à Contratada sobre qualquer irregularidade constatada no cumprimento de suas obrigações.

VI – Aplicar as penalidades cabíveis por descumprimento do pactuado no contrato.

VII – 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;

VIII – Garantir a conservação, higiene e reparação de peças incidentes sobre o imóvel locado.

IX – Pagar despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

X – Ao final do contrato, a Contratante obriga-se a entregar o imóvel locado nas mesmas condições em que o recebeu, conforme Laudo de Avaliação e Ficha de Vistoria do imóvel, anexos ao Processo de Inexigibilidade



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINAS

Estado de Minas Gerais

CNPJ 24.359.333/0001-70

de Licitação. Se forem constatados danos ou obras a realizar, somente depois de sanadas as eventuais irregularidades é que se considerará liberado o Contratante.

10. DA EXECUÇÃO, GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº. 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

10.2 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei N.º 14.133/2021, art. 117, caput).

10.2.1 O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no mesmo, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

10.2.2 O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso (Decreto nº. 11.246, de 2022, art. 22, IV).

10.2.3 No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

10.2.4 O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

10.3 O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº. 14.133/2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

10.4 A gestão do contrato ficará a cargo do(a) Secretário(a) Interina Municipal de Educação Sr(a). **Abgail Costa Simões Almeida.**

10.5 A fiscalização ficará a cargo do(s) servidor(es) **Elidiane Pereira da Circuncisão.**

11. DAS SANÇÕES CONTRATUAIS

11.1 A Licitante e Contratada serão responsabilizadas administrativamente pelas seguintes infrações:

I – Dar causa à inexecução parcial do Contrato/Ata;

II – Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III – Dar causa à inexecução total do contrato;

IV – Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

V – Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

VI – Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

VII – Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

VIII – Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

IX – Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

X – Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

XI – Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

XII – Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº. 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2 Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os licitantes, em qualquer momento da licitação, mesmo após o encerramento da fase de lances.

11.3 O licitante/adjudicatário que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

I – Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

II – Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor estimado do(s) item(s) prejudicado(s) pela conduta do licitante;

III – Multa de até 5% (cinco por cento) do valor contratado, caso haja atraso na entrega do produto sem justificativas plausíveis conforme o prazo estipulado no contrato;

IV – Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração Pública pelo prazo de até dois anos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINAS

Estado de Minas Gerais

CNPJ 24.359.333/0001-70

V – Impedimento de licitar e de contratar com o órgão licitante pelo prazo de até cinco anos.

VI – 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 a Contratada ressarcir a Contratante pelos prejuízos causados.

11.4 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

11.5 Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº. 12.846, de 1º de agosto de 2013 (Lei Anticorrupção), como ato lesivo à Administração Pública, cópias dos processos administrativos necessários à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização.

11.6 A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nos termos da Lei nº. 12.846/2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

11.7 O Processo Administrativo de Responsabilização não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Públicas resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.

11.8 Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causados pela conduta do licitante, o Município poderá cobrar o valor remanescente judicialmente, conforme artigo 419 do Código Civil.

11.9 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao licitante/adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei Federal nº. 14.133, de 01 de abril de 2021.

11.10 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

11.11 O prazo do impedimento de licitar e de contratar será de até cinco anos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

11.12 As sanções serão obrigatoriamente registradas no Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Municipal, devendo o licitante ser descredenciado junto ao Cadastro de Fornecedores do órgão ou entidade promotora da licitação, por igual período, sem prejuízo das multas previstas no edital e no contrato e das demais cominações legais.

11.13 As comunicações de advertências e notificações, serão enviadas para o e-mail cadastrado na proposta, e serão publicadas na aba “Notificações” no site oficial da Prefeitura Municipal de Salinas.

11.14 Antes da aplicação da penalidade, será facultada a defesa escrita do interessado, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de sua intimação, nos termos dos artigos 157 e 158 da Lei nº. 14.133/2021.

11.15 A aplicação das sanções previstas neste Termo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº. 14.133, de 2021).

11.16 É admitida a reabilitação do licitante ou contratado perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, nos termos do artigo 163 da Lei nº. 14.133/2021.

12. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

12.1 O prazo de vigência da contratação é de 12 (meses), contados da emissão do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021.

12.2 O contrato poderá ser prorrogado na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº. 14.133/2021, conforme acordo entre as partes.

Salinas / MG, 23 de outubro de 2025.

Simone Batista dos Santos
Secretária Municipal de Educação em Substituição

TERMO DE ABERTURA DE PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O Agente de Contratações instituído pelo Decreto Municipal nº 10.792 de 16 de janeiro de 2024, no uso de suas atribuições legais, após realizar adequação no objeto apresentado no Documento de Formalização de Demanda, no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência pela secretaria solicitante para melhor entendimento quanto ao serviço a ser contratado e a necessidade a ser atendida;

Considerando a necessidade de contratação já evidenciada na Petição da Secretaria Municipal de Educação, autorização do Chefe do Executivo Municipal; observado o disposto no inciso V do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/21;

Determina a abertura de Processo nº 199/2025, Inexigibilidade de Licitação a ser atuada sob o nº 053/2025, com o objeto: **locação de imóvel destinado ao funcionamento de depósito da Secretaria Municipal de Educação, situado à Rua das Bromélias, nº 175, bairro Cândido Village, Salinas/MG.**

Salinas/MG, 30 de outubro de 2025.

Cledson Pereira
Agente de Contratações

**PROCESSO DE LICITAÇÃO Nº 199/2025
INEXIGIBILIDADE Nº 053/2025**

INSTRUÇÃO PARA FORMALIZAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE INEXIGIBILIDADE

I - DA NECESSIDADE DO OBJETO

Trata os presentes autos de procedimento que tem por objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento de depósito da Secretaria Municipal de Educação, situado à Rua das Bromélias, nº 175, bairro Cândido Village, Salinas/MG, a qual se faz necessária para melhor desempenho dos serviços prestados pelo município, uma vez que a Prefeitura Municipal de Salinas não possui imóvel próprio apto para atender a essa necessidade/demanda, conforme apresentado pelo setor solicitante.

II – INTRODUÇÃO

A instrução do procedimento é feita pelo Agente de Contratações em exercício da Prefeitura Municipal de Salinas, designado Decreto Municipal nº 10.792 de 16 de janeiro de 2024, que tratará de analisar os autos e remeterá ao Prefeito Municipal que decidirá pela sua homologação ou arquivamento.

Neste diapasão, o Agente de Contratações em exercício analisará se o presente pedido está instruído de elementos que possam ensejar nas contratações, considerando o disposto na Lei 14.133/21, Art. 72, *in verbis*:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço;
- VIII - autorização da autoridade competente.

III – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA INEXIGIBILIDADE

As compras e contratações das entidades públicas seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei.

Os contratos administrativos devem ser precedidos de licitação pública com vistas a escolher a melhor proposta, bem como oferecer igual oportunidade a todos os interessados em contratar com a Administração Pública, nos termos do art. 37, XXI,

da Constituição Federal, que prevê:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

O dispositivo constitucional consagra o princípio da licitação pública, mas ao mesmo tempo ressalva a possibilidade de exceções especificadas na legislação. A Nova Lei de Licitações e Contratos – Lei 14.133/21, por sua vez, prevê a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a adoção da modalidade prevista no Artigo 74, inciso V, *in verbis*:

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.
(grifo nosso)

IV – RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

A escolha recaiu no imóvel situado à **Rua das Bromélias, nº 175, bairro Cândido Village, Salinas/MG**, por ser o imóvel disponível que apresenta características que atendem aos interesses da Secretaria Municipal de Educação, e em razão dos motivos aduzidos pelo referido setor no Estudo Técnico Preliminar, conforme transcrito abaixo:

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de locação de imóvel para funcionamento de depósito de almoxarifado faz-se necessária em razão da demanda da Secretaria Municipal de Educação por um espaço adequado para o recebimento, armazenar, conferência, organização patrimonial e distribuição de equipamentos, mobiliários e materiais diversos adquiridos para atendimento às escolas da rede municipal de ensino.

Grande parte desses equipamentos e mobiliários refere-se à execução do Plano de Trabalho do Convênio SEE/MG nº 1261000370/2022, bem como a outros recursos destinados à ampliação e melhoria da infraestrutura escolar. Ressalta-se que a quantidade de itens adquiridos é superior à capacidade de armazenamento dos espaços atualmente disponibilizados, além de parte do material ser destinado a escolas que ainda se encontram em fase de construção, o que reforça a necessidade de local específico para a seu armazenamento temporário.

O imóvel a ser locado será utilizado também para armazenar mobiliários substituídos nas unidades escolares, possibilitando sua manutenção, avaliação e eventual reaproveitamento, garantindo ações tempestivas e sem prejuízo as atividades à continuidade da administração pública.

Dessa forma, a locação de imóvel destinado a depósito representa medida essencial para assegurar condições adequadas de logística e controle patrimonial, possibilitando maior eficiência na gestão dos bens públicos e atendimento das demandas das unidades escolares de maneira planejada e organizada.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade apresentada, o município não dispõe de imóvel próprio que atenda aos requisitos mínimos para funcionamento do depósito para recebimento e distribuição de mobiliário, equipamentos e material de consumo, fazendo-se necessária a busca por uma alternativa que possa atender tanto a urgência como os requisitos para funcionamento do setor citado. As possíveis soluções encontradas são:

Opção 1: Aquisição/construção de imóvel

Análise: A solução de aquisição/construção de imóvel está condicionada à disponibilidade orçamentária. Na hipótese de construção em terreno próprio do Município, fica condicionada, ainda, à contratação de empresa para execução de projetos e obras de construção, à fiscalização dos serviços e a todos os prazos de planejamento, seleção do fornecedor e execução contratual, com grande impacto no tempo para a conclusão do contrato e efetiva instalação do setor. Considerando a inexistência de orçamento para aquisição/construção de imóvel, torna-se inviável a sua aplicação.

Opção 2: Locação de imóvel

Análise: A solução de locação de imóvel consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, contendo as características requeridas pela contratante, pelo período constante nos termos contratuais.

Análise da melhor solução: A melhor opção para atendimento da necessidade apresentada é a locação de um imóvel que atenda aos requisitos apresentados. A locação proporciona uma resolução mais rápida e uma maior flexibilidade econômica e utilização dos recursos públicos de maneira mais eficiente no curto prazo, pois evita um desembolso inicial significativo associado à compra ou construção de um imóvel. A locação permite escolher o imóvel que atenda às necessidades específicas da Administração sem necessidade de realizar reparos ou adequações.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel, a Secretaria Municipal de Educação pretende dispor de espaço adequado para o recebimento, armazenamento, conferência e organização patrimonial de

mobiliários, equipamentos e materiais de consumo destinados às escolas da rede municipal. O imóvel permitirá que todos os bens fiquem protegidos do sol, da chuva, bem como de danos causados por mofo ou insetos, preservando o patrimônio público. Além disso, espera-se garantir maior eficiência administrativa, agilidade na distribuição dos materiais às unidades escolares e melhor planejamento logístico, possibilitando registro, manutenção e reaproveitamento de materiais quando necessário, otimizando a utilização dos recursos públicos e atendendo de forma eficaz às demandas da rede escolar.

Da análise

É do poder discricionário da Secretaria demandante a escolha do imóvel a ser locado, subsidiado, claro, pela justificativa da necessidade e do atendimento. O Agente de Contratações não verificou, dentre os elementos apresentados, óbice quanto a escolha do imóvel, mediante análise da necessidade e solução apresentada no estudo técnico preliminar.

V – JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O preço pactuado nesse processo administrativo de Inexigibilidade de Licitação é idêntico ao valor estabelecido pelo Laudo de Avaliação de Imóveis emitido por Comissão devidamente designada, ratificado pela Unidade requisitante que expôs as razões que justificam o preço pelo imóvel escolhido:

7. RAZÃO DA ESCOLHA E ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Educação constatou que, na localidade, apenas um imóvel disponível para locação atendia aos requisitos mínimos necessários para suprir as demandas da Secretaria. Diante disso, foi solicitada a vistoria da Comissão de Avaliação de Imóveis, que verificou que o imóvel situado à Rua das Bromélias, nº 175, Bairro Cândido Village, Salinas/MG, administrado pela empresa A. Mendes Empreendimentos Imobiliários LTDA e de propriedade da Sra. Noêmia Rocha Ribeiro, encontra-se em conformidade com as condições exigidas.

Além de atender aos requisitos técnicos e estruturais, o imóvel apresenta localização estratégica, situado na entrada da cidade, o que facilita o acesso de veículos de grande porte utilizados para entrega de materiais e mercadorias, atendendo, portanto, às necessidades logísticas da Secretaria.

Em relação ao valor, destaca-se que o primeiro contrato, firmado em 2024, teve o aluguel fixado em R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais), considerando-se, à época, o curto período de locação de seis meses, o que possibilitou a negociação de um valor reduzido. No entanto, para o novo contrato, com prazo mais longo e possibilidade de renovação, a administradora informou não ser possível manter o valor anterior.

A equipe da Secretaria realizou nova análise de mercado, visitando imóveis disponíveis para locação com área construída entre 200 m² e 250 m², cujos valores de aluguel variavam entre R\$

2.900,00 e R\$ 3.000,00. Todavia, esses imóveis não atendiam aos requisitos mínimos de espaço, estrutura e localização necessários ao funcionamento adequado das atividades da Secretaria.

Dessa forma, constatou-se que o valor proposto para o imóvel da Rua das Bromélias encontra-se compatível com os preços praticados atualmente no mercado imobiliário local, considerando suas condições estruturais e localização privilegiada. Após consulta à administradora do imóvel (proposta anexa), foi estimado o valor mensal de locação em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)..

[...]

*A confirmação do valor de mercado ficou a cargo da Comissão de Avaliação de Imóveis, que constatou que, pelo valor praticado nas operações de locação de imóveis da região, o imóvel citado acima poderá ser avaliado conforme a descrição do objeto no laudo de avaliação.

Da análise

Compulsando os autos verifica-se que foi juntado Laudo de Avaliação do imóvel, na qual a Comissão entendeu ser justo o valor cobrado pela proponente, o preço mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) totalizando R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), pelo período de 12 (doze) meses.

Dessa forma, o Agente de Contratações entende ser raso o valor justificado pela Secretaria Municipal de Educação.

VI – DAS INFORMAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS E REGULARIDADE FISCAL

As despesas decorrentes deste processo administrativo de Inexigibilidade de Licitação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Códigos da despesa/Fonte de Recursos	Especificações de Despesa
02	Poder executivo
02.09	Secretaria mun. de educação
02.09.01	Secretaria Mun. de Educação e Cultura
12	Educação
12.361	Ensino Fundamental
12.361.0122	ATENDIMENTO AO ENSINO FUNDAMENTAL
12.361.0122.2326	Manut. de Ativid. c/Ensino Fundamen.
3.3.90.39.00	Outros serviços terceiros-pessoa física
858	Ficha
1.550.000.0000	QMSE
R\$ 900,00	Saldo orçamentário
02	Poder executivo
02.09	Secretaria Mun. de Educação
02.09.01	Secretaria Mun. de Educação e Cultura
12	Educação
12.365	Educação Infantil
12.365.0124	ATENDIMENTO AO ENSINO INFANTIL
12.365.0124.2364	Manut de Ativid c/Ensino Infantil
3.3.90.39.00	Outros serviços terceiros-pessoa física

957	Ficha
1.550.000.0000	QMSE
R\$ 4.058,11	Saldo orçamentário
02	Poder executivo
02.09	Secretaria Mun. de Educação
02.09.01	Secretaria Mun. de Educação e Cultura
12	Educação
12.365	Educação Infantil
12.365.0124	ATENDIMENTO AO ENSINO INFANTIL
12.365.0124.2367	Manut. de Ativid. c/Ensino Infantil.
3.3.90.39.00	Outros serviços terceiros-pessoa física
971	Ficha
1.550.000.0000	QMSE
R\$ 3.408,33	Saldo orçamentário

*** Saldo orçamentário no momento da instauração do procedimento.**

Demonstrada a efetividade do valor de mercado aferido, resta-se necessário somente comprovar a regularidade fiscal da ora pleiteada. Assim, acosta-se aos autos:

1. Prova de regularidade com a Fazenda Federal;
2. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual;
3. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal;
4. Certidão Negativa de Débitos Tributários (CNDT);
5. Documento do Imóvel;
6. Laudo de Avaliação e Ficha de Vistoria do imóvel expedido pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis.

Portanto, resta comprovada a estrita regularidade.

VII - DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Considerando o que consta nos autos recebidos da solicitação em análise sob a ótica da nova lei de licitações, conclui-se que processo de Inexigibilidade de Licitação nº 053/2025, fundamentado no inciso V do Art. 74 da Lei Federal nº 14.133/21, bem como a Lei Federal nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), pode-se inferir o atendimento das finalidades precípuas da Administração, não se vislumbrando óbice ao prosseguimento da contratação do serviço de locação, conforme abaixo:

- Proprietária Locadora/Administradora: **Noêmia Rocha Ribeiro**, portadora da cédula de identidade MG-6.4xx.xxx, expedida pela SSP/MG e inscrita no CPF nº 844.xxx.xxx-72, residente e domiciliada em Salinas/MG, através de sua representante/Administradora **A Mendes Empreendimentos Imobiliários LTDA**, inscrita no CNPJ nº 52.061.775/0001-70, situada à Praça Moisés Ladeia, nº 38, bairro Centro, Salinas/MG, representada pela Sra. **Ademia Mendes Nogueira**, portadora da Carteira de Identidade nº. 53.xxx.xxx-0 e inscrita no CPF nº. 312.xxx.xxx-45, residente e domiciliada em Salinas/MG.
- Valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) totalizando R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), pelo período de 12 (doze) meses.

Face ao exposto o Agente de Contratações enfatiza a natureza de seu controle sobre os atos da administração no sentido de receber, examinar e julgar todos os documentos e procedimentos relativos às licitações. O que foi atribuído neste relatório faz referência à verificação de conformidade da conduta administrativa com as normas legais que a regem. Cabe ao gestor a análise do mérito, consumando a verificação da conveniência e da oportunidade da conduta administrativa, bem como de sua competência para exercê-lo.

Por fim, o presente despacho não possui juízo de conveniência e oportunidade do Administrador, nos limites da Lei, e as valorações de cunho econômico-financeiro, ressaltando-se, ainda, as questões de ordem fática e técnica, ínsitas à esfera administrativa, essenciais até mesmo para a devida atuação dos órgãos de controle.

Remeta-se todos os autos até aqui reunidos ao Prefeito Municipal, para decisão sobre a ratificação/homologação do presente procedimento considerando os elementos apresentados neste despacho como condição para eficácia dos atos.

VIII – DA MINUTA DO CONTRATO

Visando instruir a Inexigibilidade de Licitação do Processo Administrativo em epígrafe, definindo claramente as obrigações das partes, junta-se aos autos a Minuta Padrão de Contrato de Locação.

Salinas/MG, 30 de outubro de 2025.

Cledson Pereira
Agente de Contratações

MINUTA DO CONTRATO

Ref.: Processo nº 199/2025
Inexigibilidade nº 053/2025

CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINAS
PRAÇA MOISÉS LADEIA, 64, CENTRO
CEP: 39.560-000 SALINAS/MG
CNPJ/MF: 24.359.333/0001-70

CONTRATADA:
Endereço:
CEP: **Telefone:**
CPF: **Identidade:**
Dados bancários:
E-mail:

O **MUNICÍPIO DE SALINAS/MG**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, com sede à Praça Moisés Ladeia, nº. 64, bairro Centro, CEP: 39.560-000, Salinas/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 24.359.333/0001-70, representado neste ato por seu Prefeito, Excelentíssimo Sr. **Joaquim Neres Xavier Dias**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº. 579.132.346-87 e Identidade nº. M-2.558.981 SSP/MG, residente e domiciliado à Rua Padre Salustiano, nº. 226, bairro Centro, Salinas/MG, doravante denominada **CONTRATANTE LOCATÁRIO** e, por outro lado, a pessoa física, Sr (a). _____, inscrito(a) no CPF nº. _____, portador(a) da Carteira de Identidade nº. _____, residente e domiciliado à _____, CEP: _____, doravante denominado simplesmente **CONTRATADO LOCADOR**, resolvem celebrar entre si o presente contrato, que será regido pela Lei 14.133/21 e suas respectivas alterações e pelos dispostos nas cláusulas seguintes em decorrência do Processo Licitatório nº. 199/2025, gerado pela Inexigibilidade de Licitação nº. 053/2025, **fulcrado no Art. 74, inciso V da Lei Federal 14.133/21**, devidamente ratificada, que faz parte integrante e complementar deste Contrato, como se nele estivesse contido.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 Constitui objeto deste Contrato a _____, conforme especificações constantes no termo de referência.

1.2 São partes integrantes e complementares deste contrato, independentemente de transcrição, o **Processo Licitatório nº. 199/2025, Inexigibilidade nº. 053/2025** e respectivas normas, especificações, despachos, pareceres, planilhas, e demais documentos dele integrantes.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS VALORES

2.1 O valor mensal do contrato é de **R\$** _____ (**_____**) totalizando **R\$** _____ (**_____**), pelo período de 6 (seis) meses. A quantidade, preço unitário e outras informações constam na tabela abaixo.

ITEM	QUANT.	UNID.	DESCRIÇÃO	VALOR	VALOR
------	--------	-------	-----------	-------	-------

PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINAS

Estado de Minas Gerais
Setor de Compras/Licitações



				MENSAL	TOTAL
1				R\$	R\$
VALOR TOTAL: R\$ _____					

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1 As despesas decorrentes do objeto desta contratação correrão às contas de recursos próprios consignados no Orçamento do município e serão empenhados nas rubricas:

Códigos da despesa/Fonte de Recursos	Especificações de Despesa
02	Poder executivo
02.09	Secretaria mun. de educação
02.09.01	Secretaria Mun. de Educação e Cultura
12	Educação
12.361	Ensino Fundamental
12.361.0122	ATENDIMENTO AO ENSINO FUNDAMENTAL
12.361.0122.2326	Manut. de Ativid. c/Ensino Fundamen.
3.3.90.39.00	Outros serviços terceiros-pessoa física
858	Ficha
1.550.000.0000	QMSE
R\$ 900,00	Saldo orçamentário
02	Poder executivo
02.09	Secretaria Mun. de Educação
02.09.01	Secretaria Mun. de Educação e Cultura
12	Educação
12.365	Educação Infantil
12.365.0124	ATENDIMENTO AO ENSINO INFANTIL
12.365.0124.2364	Manut de Ativid c/Ensino Infantil
3.3.90.39.00	Outros serviços terceiros-pessoa física
957	Ficha
1.550.000.0000	QMSE
R\$ 4.058,11	Saldo orçamentário
02	Poder executivo
02.09	Secretaria Mun. de Educação
02.09.01	Secretaria Mun. de Educação e Cultura
12	Educação
12.365	Educação Infantil
12.365.0124	ATENDIMENTO AO ENSINO INFANTIL
12.365.0124.2367	Manut. de Ativid. c/Ensino Infantil.
3.3.90.39.00	Outros serviços terceiros-pessoa física
971	Ficha
1.550.000.0000	QMSE
R\$ 3.408,33	Saldo orçamentário

*** Saldo orçamentário no momento da instauração do procedimento.**

3.2 O valor do aluguel acima estipulado, será pago mensalmente, até o dia 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao vencimento.

3.2.1 O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela Contratada.

3.2.2 Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

3.2.3 Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

3.3 O presente instrumento não sofrerá reajuste dentro do prazo estipulado para sua vigência.

3.4 Somente será devido o reajuste após 12 (doze) meses do início do presente contrato, quando da sua prorrogação, sendo adotado para fins de correção o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M).

3.5 As despesas decorrentes de IPTU e outras taxas municipais ficarão isentas enquanto o imóvel estiver locado para a Prefeitura Municipal de Salinas/MG.

3.6 As demais obrigações, tais como consumo de energia elétrica e água, deverão ser pagas pela contratante Locatária diretamente às entidades competentes.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

4.1 Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº. 14.133/21, são obrigações da CONTRATADA:

I – Manter, durante toda a execução do contrato, a compatibilidade com as obrigações assumidas em relação a todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

II – Executar fielmente o objeto do contrato, comunicando imediatamente e com antecedência ao gestor do contrato, a ocorrência de qualquer fato impeditivo de seu cumprimento, prestando informações julgadas necessárias, em tempo hábil, principalmente quando solicitadas pela Contratante;

III – Responder por danos causados diretamente à Contratante e/ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução deste contrato;

IV – Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, resultantes da execução do contrato. A inadimplência da Contratada, referente a esses encargos, não transfere à Contratante a responsabilidade por seu pagamento.

V - Incorrer nas despesas relacionadas com obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

Incorrer nas despesas relacionadas com desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

4.2 Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº. 14.133/21, são obrigações da CONTRATANTE:

I – Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, ficando essa obrigação sob a responsabilidade do fiscal do contrato.

II – Proceder com o pagamento nas formas e prazos estabelecidos.

III – Assegurar-se de que o valor da locação está compatível com aquele praticado no mercado.

IV – Proporcionar todas as facilidades necessárias ao bom andamento do presente contrato.

V – Comunicar à Contratada sobre qualquer irregularidade constatada no cumprimento de suas obrigações.

VI – Aplicar as penalidades cabíveis por descumprimento do pactuado no contrato.

VII – 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;

VIII – Garantir a conservação, higiene e reparação de peças incidentes sobre o imóvel locado.

IX – Pagar despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

X – Ao final do contrato, a Contratante obriga-se a entregar o imóvel locado nas mesmas condições em que o recebeu, conforme Laudo de Avaliação e Ficha de Vistoria do imóvel, anexos ao Processo de Inexigibilidade de Licitação. Se forem constatados danos ou obras a realizar, somente depois de sanadas as eventuais irregularidades é que se considerará liberado o Contratante.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO

5.1 O presente contrato terá vigência de 12 (doze) meses a contar da data de sua emissão, na forma do Artigo 105 da Lei nº. 14.133/2021.

5.2 Se acordados, podem as partes aditar o presente instrumento por igual período ou rescindi-lo em comum acordo, desde que avisados com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA SEXTA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

6.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº. 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

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).

6.2.1 O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no mesmo, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

6.2.2 O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso (Decreto nº. 11.246, de 2022, art. 22, IV).

6.2.3 No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

6.2.4 O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

6.3 O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº. 14.133/2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

6.4 A gestão do contrato ficará a cargo da Secretária Municipal de Educação, Sra. **Abgail Costa Simões Almeida**.

6.5 A fiscalização ficará a cargo da servidora **Elidiane Pereira da Circuncisão**.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PENALIDADES

7.1 A Licitante e Contratada serão responsabilizadas administrativamente pelas seguintes infrações:

- I** – Dar causa à inexecução parcial do Contrato;
- II** – Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III** – Dar causa à inexecução total do contrato;
- IV** – Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V** – Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI** – Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII** – Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- VIII** – Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- IX** – Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X** – Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI** – Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- XII** – Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº. 12.846, de 1º de agosto de 2013.

7.2 Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os licitantes, em qualquer momento da licitação, mesmo após o encerramento da fase de lances.

7.3 O licitante/adjudicatário que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

- I** – Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- II** – Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor estimado do(s) item(s) prejudicado(s) pela conduta do licitante;
- III** – Multa de até 5% (cinco por cento) do valor contratado, caso haja atraso na entrega do produto sem justificativas plausíveis conforme o prazo estipulado no contrato;
- IV** – Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração Pública pelo prazo de até dois anos;
- V** – Impedimento de licitar e de contratar com o órgão licitante pelo prazo de até cinco anos.
- VI** – 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 a Contratada ressarcir a Contratante pelos prejuízos causados.

7.4 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

7.5 Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº. 12.846, de 1º de agosto de 2013 (Lei Anticorrupção), como ato lesivo à Administração Pública, cópias dos processos administrativos necessários à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser

remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização.

7.6 A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nos termos da Lei nº. 12.846/2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

7.7 O Processo Administrativo de Responsabilização não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.

7.8 Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causados pela conduta do licitante, o Município poderá cobrar o valor remanescente judicialmente, conforme artigo 419 do Código Civil.

7.9 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao licitante/adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei Federal nº. 14.133, de 01 de abril de 2021.

7.10 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

7.11 O prazo do impedimento de licitar e de contratar será de até cinco anos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

7.12 As sanções serão obrigatoriamente registradas no Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Municipal, devendo o licitante ser descredenciado junto ao Cadastro de Fornecedores do órgão ou entidade promotora da licitação, por igual período, sem prejuízo das multas previstas no edital e no contrato e das demais cominações legais.

7.13 As comunicações de advertências e notificações, serão enviadas para o e-mail cadastrado na proposta, e serão publicadas na aba "Notificações" no site oficial da Prefeitura Municipal de Salinas.

7.14 Antes da aplicação da penalidade, será facultada a defesa escrita do interessado, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de sua intimação, nos termos dos artigos 157 e 158 da Lei nº. 14.133/2021.

7.15 A aplicação das sanções previstas neste Termo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº. 14.133, de 2021).

7.16 É admitida a reabilitação do licitante ou contratado perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, nos termos do artigo 163 da Lei nº. 14.133/2021.

CLÁUSULA OITAVA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

8.1 A extinção poderá se dar nos casos enumerados no art. 137, e acontecer nas formas prevista no art. 138 da Lei Federal nº. 14.133/21.

CLÁUSULA NONA – DA PUBLICAÇÃO

9.1 Dentro do prazo legal, contado de sua assinatura, o CONTRATANTE providenciará a publicação de resumo deste Contrato na imprensa oficial do município.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SALINAS

Estado de Minas Gerais
Setor de Compras/Licitações



CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

10.1. Quaisquer dúvidas ou questões oriundas do fornecimento dos serviços constantes do presente contrato e que não forem passíveis de solução amigável, serão dirimidas perante o Fórum da Comarca de Salinas/MG.

E por estarem de acordo, lavrou-se o presente termo, em 03 (três) vias de igual teor e forma, as quais foram lidas e assinadas pelas partes contratantes, na presença de duas testemunhas.

Salinas/MG, ____ de _____ de 2025.

Para contratante:

Joaquim Neres Xavier Dias
PREFEITO MUNICIPAL

Para contratada:

Testemunhas:

1. _____
CPF: _____

2. _____
CPF: _____

**PROCESSO DE LICITAÇÃO Nº 199/2025
INEXIGIBILIDADE Nº 053/2025**

Joaquim Neres Xavier Dias, Prefeito do Município de Salinas/MG, em cumprimento a Lei Federal nº 14.133/21, TORNA PÚBLICO que, tendo concordado com o que consta do Processo de Inexigibilidade nº 053/2025; **RATIFICA/HOMOLOGA** a locação de imóvel destinado ao funcionamento de depósito da Secretaria Municipal de Educação, situado à Rua das Bromélias, nº 175, bairro Cândido Village, Salinas/MG.

Contratada Locadora: Noêmia Rocha Ribeiro, portadora da cédula de identidade MG-6.4xx.xxx, expedida pela SSP/MG e inscrita no CPF nº 844.xxx.xxx-72, residente e domiciliada em Salinas/MG, através de sua representante/Administradora **A Mendes Empreendimentos Imobiliários LTDA**, inscrita no CNPJ nº 52.061.775/0001-70, situada à Praça Moisés Ladeia, nº 38, bairro Centro, Salinas/MG, representada pela Sra. **Ademia Mendes Nogueira**, portadora da Carteira de Identidade nº. 53.xxx.xxx-0 e inscrita no CPF nº. 312.xxx.xxx-45, residente e domiciliada em Salinas/MG.

Valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) totalizando R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), pelo período de 12 (doze) meses, observado o disposto no Inciso V do Art. 74 da Lei Federal nº 14.133 de 2021, conforme tabela abaixo:

ITEM	QUANT.	UNID.	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	12	Mês	Locação de imóvel destinado ao funcionamento do depósito da Secretaria Municipal de Educação, situado à Rua das Bromélias, nº 175, bairro Cândido Village, Salinas/ MG.	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00
Valor Total: R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais)					

Salinas/MG, 30 de outubro de 2025.

JOAQUIM NERES XAVIER DIAS
Prefeito Municipal