



TERMO DE REFERÊNCIA

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Objeto: Locação de imóvel urbano destinado à instalação da Sala de Recursos da Secretaria Municipal de Educação do Município de Desterro do Melo/MG, conforme abaixo especificado:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel urbano com área construída de, no mínimo, 100m², localizado na área central do Município, dotado de infraestrutura básica e em conformidade com as normas de acessibilidade e segurança	09	R\$ 1.518,00	R\$ 13.662,00

1.2. O prazo de vigência da contratação é até 31/12/2025, contado da assinatura, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.3. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação é necessária para suprir a demanda da Secretaria Municipal de Educação quanto à instalação da Sala de Recursos, garantindo o atendimento aos alunos com necessidades educacionais específicas.

2.2. O Município não possui imóvel próprio disponível que atenda aos requisitos técnicos, estruturais e de localização necessários, o que torna a locação a alternativa mais viável.

2.3. A contratação atende aos princípios da continuidade dos serviços públicos, eficiência, economicidade e interesse público.

2.4. O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, tendo em vista que o Município ainda está em fase de adaptação aos procedimentos da Lei 14.133/21 e não elaborou o PCA 2025.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO.

3.1. A solução consiste na locação de imóvel que atenda às condições estruturais e documentais exigidas, possibilitando o funcionamento imediato da Sala de Recursos.

3.2. O ciclo de vida da contratação compreenderá a celebração, execução, eventual prorrogação e rescisão do contrato.

3.3. A prestação do serviço envolve a disponibilização do imóvel em perfeitas condições de uso, sem necessidade de grandes adaptações.

3.4. O imóvel deve dispor de água, energia elétrica, esgoto sanitário, telefone, internet, e infraestrutura de acessibilidade.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Imóvel em perfeitas condições de uso, com localização na área central ou adjacente de Desterro do Melo/MG.

4.2. Regularidade documental do imóvel (registro atualizado, certidões negativas, habite-se).

4.3. Conformidade com as normas de acessibilidade (Lei nº 10.098/2000).

4.4. Disponibilidade de infraestrutura urbana (água, energia elétrica, telefonia, internet, esgoto).

4.5. Não será admitida sublocação do imóvel.

5. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

5.1. O LOCADOR obriga-se a:

5.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

5.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

5.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

5.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;



- 5.1.5. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 5.1.6. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 5.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 5.1.8. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;
- 5.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico e a rede elétrica.
- 5.2. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
 - 5.2.1. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
 - 5.2.2. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
 - 5.2.3. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não reaver o imóvel alugado, com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, da Lei nº 8245/91.

6. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

6.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 6.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 6.1.2. 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;
 - 6.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 6.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 6.1.4. 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;
 - 6.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
 - 6.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 6.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 6.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 6.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 6.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;



- 6.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
 - 6.1.10. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
 - 6.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
 - 6.1.12. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado
 - 6.1.13. Cumprir integralmente os regulamentos internos.
- 6.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7. CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO E PAGAMENTO

- 7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.
- 7.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 7.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.
- 7.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 7.4. A Administração deverá realizar consulta para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.
- 7.5. Constatando-se a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.
- 7.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.
- 7.7. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.
- 7.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação.
- 7.9. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias úteis, contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior.
- 7.10. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado ou, excepcionalmente, em cheque nominal ao licitante vencedor, no Setor de Tesouraria desta Prefeitura.
- 7.11. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento ou a data de recibo do cheque.
- 7.12. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.



7.12.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO PRESTADOR DE SERVIÇO E FORMA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

8.1. Os serviços contratados serão realizados conforme condições estabelecidas neste Termo de Referência.

8.2. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

8.3. Os critérios de habilitação são os elencados no Anexo I – EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO, apêndice a este Termo de Referência.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O custo total da contratação é de R\$ 13.662,00 (treze mil seiscentos e sessenta e dois reais), conforme proposta anexada aos autos, e considerando contratações similares realizadas pela empresa.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta das seguintes dotações:

CÓDIGO DA DESPESA	FICHA	F. RECURSO	ESPECIFICAÇÃO DA DESPESA
02.03.01.12.361.0004.2025.3.3.90.36.00	99	1.500.000.1001	MANUT. ADIMINISTRAÇÃO GERAL Outros Serv. Terceiros – Pessoa Física <i>Recursos não Vinculados de Impostos</i>

11. VIGÊNCIA DO CONTRATO:

11.1. O prazo de vigência da contratação é até 31/12/2025, contado da assinatura do instrumento contratual ou equivalente, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

Desterro do Melo, 22 de abril de 2025.

José Maria de Lima
Secretário Municipal de Educação
Gestor de Contratos – Portaria nº 5576/2025
Responsável pelo TR



EXIGÊNCIA DE HABILITAÇÃO

- 01) Comprovante de situação cadastral do CPF, do proprietário do imóvel.
- 02) Certidão conjunta de Regularidade da Receita Federal e Tributos Federais e Dívida Ativa da União e Contribuições Sociais, do proprietário do imóvel;
- 03) Certidão de regularidade para com a Fazenda Estadual, do proprietário do imóvel;
- 04) Certidão de regularidade para com a Fazenda Municipal, do proprietário do imóvel;
- 05) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas do proprietário do imóvel;
- 06) Cópia do CPF e RG do proprietário do imóvel;
- 07) Cópia do IPTU do imóvel.