

TERMO DE REFERÊNCIA

SECRETARIA GERENCIADORA DA CONTRATAÇÃO: Secretaria Municipal de Educação

1. OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

O presente termo de referência tem como objeto a locação de uma área de terreno com prédio comercial, situado na Avenida Benedito Valadares, 370, Centro, Município de Jaboticatubas/MG, com área construída de aproximadamente 271 m², para funcionamento e acomodação da Secretaria Municipal de Educação.

ITEM	DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL	Qtde	Unid.
01	LOCAÇÃO DE TERRENO COM PRÉDIO COMERCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA BENEDITO VALADARES, 370, CENTRO, JABOTICATUBAS/MG, DE PROPRIEDADE VICENTE FONSECA VIANA, UM TERRENO DE 516 M ² E 217 M ² DE ÁREA CONSTRUÍDA.	12	Locação / Mensal

1.1 A vigência contratual iniciará em 01/11/2025 com duração de doze meses. A vigência do contrato poderá ser prorrogada, nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO:

O Município de Jaboticatubas possui a extensão territorial de 1.114,972 KM², sendo 62% destes urbanizado e o restante distribuído entre 127 comunidades rurais e 20.406 habitantes conforme censo do IBGE de 2022 e com uma taxa de 98,2% de escolarização na faixa etária de 06 a 14 anos de idade.

Hoje o município conta com 12 escolas que ofertam a Educação Infantil e os Anos Iniciais do Ensino Fundamental, possuindo cerca de 1780 alunos matriculados, constituindo o universo atendido pela Secretaria Municipal de Educação.

A necessidade de locação do imóvel situado à Avenida Benedito Valadares, 370, Centro se evidencia devido à continuidade dos serviços oferecidos pela Secretaria Municipal de Educação, pois trata-se de imóvel de localização central e de fácil acesso, o que facilita o deslocamento dos servidores, gestores escolares e munícipes que necessitam dos serviços prestados pela Secretaria.

Além disso, justifica-se que o espaço físico atende às necessidades operacionais



e administrativas do setor, permitindo a adequada instalação dos departamentos e arquivos, bem como a realização de reuniões e atendimentos institucionais com conforto e segurança.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência. Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

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.

E dos Decretos Municipais nº 4.278/2023, nº 4.279/2023, nº 4.280/2023 e nº 4.281/2023, nº 4.496/2024 e outros normativos complementares.

Para configurar a inexigibilidade é indispensável: a) avaliação prévia do bem; b) certificação de inexistência de outro imóvel público; c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

Conforme Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência, o modelo de contratação escolhido é de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentadas por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel; ser flexível, pois permite atender rapidamente a demanda de continuidade de um serviço essencial sem a necessidade de adquirir um imóvel permanentemente; demanda um custo inicial menor, em comparação com a aquisição de um imóvel, o aluguel exige um investimento inicial menor, liberando recursos financeiros para outras prioridades; proporciona uma localização estratégica, a Prefeitura pode escolher alugar um imóvel que esteja estrategicamente localizado para facilitar o acesso aos serviços públicos ou atender a uma área específica da cidade.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

São requisitos da contratação, além do disposto no Documento de Formalização de Demanda e Estudo Técnico Preliminar:

I. As características de instalações do imóvel conferem a singularidade do imóvel que será locado haja vista que atende as necessidades precípuas da Administração, levando em



consideração o espaço disponível, o estado de conservação e regularidade.

II. A localização do imóvel confere sua singularidade haja vista que está situado próximo à praça central o que facilita o acesso da população da sede do município.

6. DOS EFEITOS DA CONTRATAÇÃO

Busca-se com a locação instalar a Secretaria Municipal de Educação no prédio comercial central para continuidade de suas atividades.

7. DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na minuta contratual.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- a) Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- d) Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- e) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- a) O locatário deverá responsabilizar-se pelo custeio das contas de energia elétrica, água, assim como o IPTU que venha a incidir, a partir da assinatura do contrato, na data de seus respectivos vencimentos junto aos órgãos competentes.
- b) Efetuar o pagamento, dentro do prazo de até 15 (quinze) dias de cada mês subsequente ao mês de locação, desde que atendidas as formalidades pactuadas; observados na execução do especificado do objeto;
- c) Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- e) Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;



- g) Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;
- h) Efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, bem como as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente ao locador
- i) Não modificar a destinação do imóvel.

10. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

Para efeito do pagamento, a CONTRATADA deverá atender as exigências legais quanto à emissão de comprovação de sua regularidade fiscal. A remuneração será paga por meio de Depósito ou Transferência Bancária (PIX, TED, DOC etc).

O pagamento decorrente da locação de imóvel deste contrato será efetuado através do Serviço de Tesouraria da CONTRATANTE, em até 15 (quinze) dias úteis, de cada mês subsequente ao mês de locação.

Havendo prorrogação do contrato os valores acima serão reajustados conforme o índice INPC/IBGE, ou o qual o vier a substituí-lo, nos termos do §3º do art. 92 da Lei nº 14.133/21.

11. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes desta contratação correrão pelas dotações orçamentárias nº 02130020.1236100212.239 – 33903600000 – 150000001001 - 0000545

12. DA FISCALIZAÇÃO:

A fiscalização e acompanhamento da execução do contrato será realizada por servidor designado, através da realização de vistorias periódicas e ocasionais ao imóvel.

13. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO:

Objetivando a instrução do processo, informamos que foi realizada a avaliação prévia do bem, estimando-se o valor mensal de locação em R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais).

Ressalte-se que o valor mensal do aluguel tem como parâmetro o Laudo de Avaliação expedido pela Comissão de Avaliação Municipal, anexo aos autos, o qual leva em conta o preço de mercado.

14. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL:

A escolha do imóvel locado se deu em decorrência de ser de acordo com as exigências do Município cujas características de instalação e localização o tornam adequado



para o funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, motivo pelo qual infere-se a singularidade do imóvel que evidencia a vantagem da contratação e atendimento ao interesse público.

O imóvel que será locado possui as seguintes características de instalação adequadas à necessidade da Secretaria Municipal de Educação: área de terreno com 516 m² e área construída de 217 m² com estrutura para funcionamento de uma secretaria.

O imóvel está em bom estado de conservação, atendendo perfeitamente ao fim para que se destina.

O imóvel que será locado está localizado na Avenida Benedito Valadares, 370, Centro, Município De Jaboticatubas, o que o torna singular para a Administração haja vista que está situado em região central, o que facilita o acesso da população.

Jaboticatubas, 16 de outubro de 2025.

Miriam Isabella da Silva Mendes
Secretária Municipal de Educação

