



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

## TERMO DE REFERÊNCIA

**INEXIGIBILIDADE N°: 012/2024**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO N°: 021/2024**

O presente instrumento foi formalizado com base nos levantamentos efetivados no Estudo Técnico Preliminar, utilizando como parâmetro o relatório onde constam as justificativas para as presentes inserções e a materialização do planejamento.

### 1. DO OBJETO

**1.1.** LOCAÇÃO DE IMÓVEL, SITUADO À AVENIDA JOSÉ MADUREIRA HORTA, N° 52 B CENTRO ALVORADA DE MINAS/MG, PARA O FUNCIONAMENTO DA BIBLIOTECA MUNICIPAL ARACY PEDRELINA DE OLIVEIRA, NO MUNICÍPIO DE ALVORADA DE MINAS, CONFORME SOLICITAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

**1.2.** Definição/Detalhamento do objeto, conforme especificações técnicas, condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento, abaixo discriminadas:

Item	Cód. Item	Descrição do produto/serviço	Un. De Medida	Qtde	Valor Unitário Estimado	Valor Total Estimado
1		LOCAÇÃO DE IMÓVEL, SITUADO À AVENIDA JOSÉ MADUREIRA HORTA, N° 52 B CENTRO ALVORADA DE MINAS/MG, PARA O FUNCIONAMENTO DA BIBLIOTECA MUNICIPAL ARACY PEDRELINA DE OLIVEIRA, NO MUNICÍPIO DE ALVORADA DE MINAS, CONFORME SOLICITAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	serviço	12	R\$ 1.000,00	R\$ 12.000,00

**1.2.1.** O objeto desta contratação não se enquadra como sendo bem de luxo, conforme Decreto Municipal n° 05/2024.

**1.2.2.** Os bens objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

**1.3. Critério de julgamento adotado será "global" do tipo:**

Menor Preço;

Melhor Técnica ou Conteúdo Artístico;

Av. José Madureira Horta, n°190, Centro - CEP: 39140-000 Alvorada de Minas

CNPJ n°. 18.303.164/0001-53



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

- Técnica e Preço;
- Maior Retorno Econômico;
- Maior Desconto.

**1.4.** Deverá ser observado o valor máximo aceitável elaborado com base na Avaliação do imóvel, constante do processo administrativo.

## **2. JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO**

A locação de imóvel, tipo sala administrativa, visa o atendimento de demanda para instalação física da Biblioteca Pública Municipal Aracy Pedrelina de Oliveira.

Justificando-se, uma vez, que o município não dispõe de prédio próprio para funcionamento da biblioteca pública municipal e entende-se que a contratação do imóvel é fator essencial para o desempenho do processo de ensino e aprendizagem dos nossos alunos. Promovendo o acesso à Educação e Cultura dentro da comunidade, servindo como um espaço onde as pessoas de todas as idades podem buscar conhecimento, explorar diferentes perspectivas e expandir seus horizontes intelectuais, desempenha também um papel fundamental na Leitura e Alfabetização especialmente entre crianças e jovens. Oferecer um espaço dedicado à leitura pode ajudar a cultivar o hábito de ler desde cedo, contribuindo para o desenvolvimento cognitivo e acadêmico.

## **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO**

Indica-se a contratação através do procedimento adequado:

- Tipo: Locação de Imóvel
- Inexigibilidade de Licitação

A contratação deve ocorrer conforme disposição expressa na lei 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.

§ 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;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

- 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.

Em se tratando deste aspecto, o primeiro Parecer Técnico de Avaliação do Imóvel emitido em 27 de março de 2024 recomendou que fossem realizadas algumas reformas para que o imóvel pudesse ser locado. O segundo Parecer Técnico de Avaliação emitido em 15 de abril de 2024, que compõe os autos demonstra que os reparos solicitados no laudo de avaliação anterior foram atendidos, portanto, podendo a Secretaria de Educação dar prosseguimento à locação. Esta secretaria informa ainda, que embora se trate de imóvel aparentemente comum pela quantidade de cômodos, a localização do imóvel é favorável ao desenvolvimento das atividades finalísticas a que lhe é proposta. O imóvel em questão é o que melhor atende às necessidades da Secretaria de Educação, por ser o mais adequado/necessário, relacionados à localização e ainda sem ônus para adequação/reparação do imóvel o que torna inviável a competição com os demais imóveis.

Levando todos esses aspectos em consideração a escolha recaiu em favor do imóvel de Darci Alves da Silva, CPF: 515.156.286-94 situado na Rua José Madureira Horta, nº 52 B, Centro, Município de Alvorada de Minas-MG, pois possui espaço e localização adequados, e o valor apresentado está em consonância com o valor de mercado.

#### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO, DO REGIME DE EXECUÇÃO OU DA FORMA DE FORNECIMENTO:**

A demanda foi motivada pela necessidade de viabilização de um novo espaço que possa ser adequado ao funcionamento da Biblioteca Pública Municipal em Alvorada de Minas, visando proporcionar bem-estar aos alunos. O novo espaço visa também proporcionar um espaço que seja exclusivo para o funcionamento da biblioteca, visto que atualmente a mesma encontra-se instalada no Prédio da Prefeitura Municipal juntamente com outros departamentos com pouca privacidade, silêncio e espaço necessários aos usuários.

O imóvel deverá preferencialmente ser do tipo sala, possuir dois banheiros e condições para adaptação de dispensa/depósito.

O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão. A vigência contratual deverá ser de 12 (doze) meses e por se tratar de um serviço continuado, poderá ser prorrogado no interesse da Administração.

As manutenções preventivas e corretivas estruturais do imóvel a ser locado deverão ficar a cargo do locador, considerando que são requisitos essenciais de habitabilidade. Da mesma forma, considerando que o IPTU é uma obrigação propter rem, ou seja, vinculada à propriedade, deverão ficar a cargo do locador.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

## 5. DO PLANO DE FISCALIZAÇÃO/GESTÃO DO CONTRATO

Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto da contratação, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas, e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

O fiscal de contrato desenvolverá as suas atribuições na conformidade do Plano de Fiscalização e para facilitação da fiscalização e a gestão do contrato, o município desenvolveu o Plano Básico de Fiscalização, inserindo as ações a serem adotadas pela equipe de fiscalização, visando inibir a incidência dos riscos comuns a todo objeto, devidamente inserido no item “gerenciamento de riscos” do relatório do estudo técnico.

A fiscalização do contrato ficará a cargo da Secretária Municipal de Educação, Polyanna do Nascimento.

## 6. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

6.1. Entregar o imóvel em condições de uso. Se o inquilino perceber qualquer problema após a locação, deverá comunicar o proprietário e solicitar o conserto, por escrito.

6.2. Fornecer os recibos de pagamento do aluguel discriminado, salvo depósito em conta bancária, que poderá ser comprovado mediante apresentação dos extratos bancários;

6.3. Restituir o locatário quando for promovido os reparos úteis e necessários ao bom andamento da funcionalidade do objeto, salvo comprovada a má-fé do locatário;

## 7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

7.1. Pagar pontualmente o aluguel no prazo e local estipulados;

7.2. Utilizar o imóvel conforme determinado em contrato, e, em conformidade com as necessidades do locador;

7.3. Restituir o imóvel, no final da locação, no estado em que o recebeu, mantendo a sua perfeita conservação e de todos os componentes, acessórios e utensílios, devendo, para tal, ser considerado o relatório da Comissão de Avaliação, que deverá fazer um comparativo, demonstrando o atual estado do imóvel, quando da entrega.

7.4. Não modificar o imóvel sem o consentimento prévio, e por escrito, do proprietário;

7.5. Pagar todas as contas inerentes ao imóvel, durante o período de duração deste contrato (Água, Luz, Telefone), deverá ser pago pelo proprietário o IPTU;

7.6. Não promover, salvo consentimento do locador, a sub-locação do imóvel;

7.7. Não promover nenhuma benfeitoria no imóvel, salvo consentimento do locador;

## 8. DA SUBCONTRATAÇÃO<sup>1</sup>

7.1. Até regulamentação interna que estabelecerá os casos e percentuais de

---

<sup>1</sup> [Lei nº 14.133/2021, de 1º de abril de 2021 – art. 122, §§ 1º, 2º e 3º](#). Na execução do contrato e sem prejuízo das responsabilidades contratuais e legais, o contratado poderá subcontratar partes da obra, do serviço ou do fornecimento até o limite autorizado, em cada caso, pela Administração.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

subcontratação, não será admitida a subcontratação do objeto.

## 9. DA VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

8.1. A presente contratação terá vigência de 12(doze) meses, podendo ser prorrogada nos termos da Lei nº 14.133/2021.

8.2. Poderão ser realizados acréscimo ou supressões nos termos do artigo 125 da Lei nº 14.133/2021.

## 10. DO PAGAMENTO

9.1. O pagamento será realizado até 10(dez) dias contados do atesto da nota fiscal, mediante transferência bancária na conta informada, sempre em favor da contratada.

### 9.2. A nota fiscal deverá constar as seguintes informações:

- a) número do contrato ou número do empenho
- b) número do processo
- c) número da licitação
- d) informações de acordo com artigo 126 da Instrução Normativa RFB N.º 2110/2022, quando tratar de prestação de serviços
- e) demais informações ou retenções pertinentes da contratação

## 11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Comete infração administrativa o fornecedor que infringir as disposições previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021, quais sejam:

- 10.1.1. dar causa à inexecução parcial do contrato;
- 10.1.2. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 10.1.3. dar causa à inexecução total do contrato;
- 10.1.4. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- 10.1.5. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 10.1.6. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 10.1.7. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- 10.1.8. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- 10.1.9. fraudar a dispensa ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- 10.1.10. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 10.1.11. 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 fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.
- 10.1.12. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos desta licitação;
- 10.1.13. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

**10.2. O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores, em processo de aplicação de penalidade, estará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:**

**10.2.1.** Advertência pela falta do subitem 11.1.1, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

**10.2.2.** Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 11.1.2 a 11.1.7, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

**10.2.3.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes municipais, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 11.1.8 a 11.1.12, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

**10.3. Na aplicação das sanções serão considerados:**

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

**10.4.** Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

**10.5.** A aplicação das sanções previstas neste Termo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

**10.6.** Na aplicação da sanção prevista na alínea "b" do item 11.2 deste Termo, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

**10.7.** Para aplicação das sanções previstas nas alíneas "c" e "d" do item 11.2 deste Termo será instaurado processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

**10.8.** Quando o quadro funcional não dispor de servidores estatutários, a comissão a que se refere o item anterior será composta de 2 (dois) ou mais empregados públicos pertencentes aos seus quadros permanentes, preferencialmente com, no mínimo, 3 (três) anos de tempo de serviço no órgão ou entidade.

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

**10.10.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo

---

Av. José Madureira Horta, nº190, Centro - CEP: 39140-000 Alvorada de Minas

CNPJ nº. 18.303.164/0001-53



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ALVORADA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se os demais procedimentos previstos na Lei nº 14.133/2021.

## 12. DA ESTIMATIVA DE PREÇOS

13. O valor da contratação está estimado em R\$1.000,00 (um mil reais) reais mensais. Sendo o valor total de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), conforme valor unitário referencial discriminado no item 1.2 deste instrumento, cujo valor foi apurado pela Avaliação do imóvel, feita pela Comissão de Avaliação, designados pela portaria Nº 87 de 24 de abril de 2023.

## 14. DO REAJUSTAMENTO<sup>2</sup> E DA REPACTUAÇÃO<sup>3</sup> DE PREÇOS

13.1. Os preços contratuais serão reajustados, de acordo com a variação acumulada do **Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M)**, com data-base vinculada à **data do orçamento estimado**<sup>4</sup>, salvo disposição oriunda de Lei Federal ou Medida Provisória.

13.2. A periodicidade do reajuste será anual, aplicado somente aos pagamentos de valores referentes a eventos físicos realizados a partir do 1º (primeiro) dia imediatamente subsequente ao término do 12º (décimo segundo) mês da **data do orçamento estimado**, e assim, sucessivamente.

13.3. Após a aplicação do reajuste nos termos deste documento, o novo valor da parcela ou o saldo contratual passará a ser praticado, pelo próximo período de 1 (um) ano, sem reajuste adicional e, assim, sucessivamente, durante a vigência do contrato.

## 15. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

**FICHA: 1076**

Alvorada de Minas/MG. 22 de abril de 2024

Elaborado por:

Gilmar Silva Mourão  
Membro da CPC

---

<sup>2</sup> Aplicar-se-á o reajustamento quando não houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante previsão de índices específicos ou setoriais.

<sup>3</sup> Aplicar-se-á a repactuação quando houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante demonstração analítica da variação dos custos.

<sup>4</sup> Lei nº 14.133/2021, de 1º de abril de 2021 – art. 92, § 3º.