



TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 280/2025 OURO FINO - MG

Este Termo de Referência tem por finalidade apresentar elementos técnicos necessários à contratação de locação de imóvel para atender às demandas da Diretoria Municipal de Educação do Município de Ouro Fino/MG, conforme previsto nos arts. 18, 72, e 74 da Lei nº 14.133/2021.

A contratação é necessária para garantir espaço físico adequado ao desenvolvimento das atividades administrativas, pedagógicas e operacionais da Diretoria Municipal de Educação.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Locação de imóvel localizado na Rua Benedito Santos Maciel – Lago dos Palomos – Ouro Fino/MG, destinado à instalação e funcionamento de atividades vinculadas à Diretoria Municipal de Educação.

O imóvel possui:

Área total de 8.000 m², com 624 m² de área construída;

Salas amplas, cozinha, banheiros e áreas internas adequadas;

Boa ventilação, iluminação e distribuição dos espaços;

Estrutura suficiente para comportar equipes, mobiliários, arquivos e atendimento interno;

Condições de segurança, com cercamento e portão de acesso.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A Diretoria Municipal de Educação necessita de espaço físico adequado para:

organização administrativa da pasta;
realização de atividades internas;
suporte às ações pedagógicas;
reuniões, planejamento, atendimento interno e operações logísticas.

O imóvel avaliado demonstra perfeita adequação às necessidades da Diretoria, conforme Relatório de Avaliação da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Patrimoniais (31/10/2025).

Destacam-se:

Localização estratégica, próxima aos principais órgãos públicos, facilitando integração e gestão.

Estrutura compatível com as atividades educacionais, sem necessidade de reformas.

Ambiente amplo, permitindo acomodação de diferentes setores internos.

Atendimento imediato da demanda, evitando prejuízos à continuidade dos serviços educacionais.

A inexistência de imóvel público adequado reforça a necessidade da contratação.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação é amparada pelo art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade quando:

“as características do imóvel condicionarem sua escolha”.

A escolha é tecnicamente justificada pelas características únicas de:

localização;

estrutura;

compatibilidade com as necessidades da Diretoria;



ausência de outras alternativas similares no Município.

Atende-se também ao art. 74, §1º:

avaliação prévia do imóvel;

justificativa de preço;

demonstração da vantajosidade.

4. JUSTIFICATIVA DE PREÇO, VIGENCIA E VALORES

A Comissão Permanente de Avaliação de Bens Patrimoniais fixou o valor de referência do imóvel em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), conforme pesquisa de mercado e parâmetros locatícios vigentes na região.

Após negociação, os proprietários apresentaram proposta mais vantajosa, reduzindo o valor locativo para R\$ 9.000,00 (nove mil reais) no primeiro ano de vigência contratual. Para fins de planejamento e eventual renovação, foram apresentados os valores progressivos de R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais) para o segundo ano e R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para o terceiro ano, todos compatíveis com o laudo técnico.

A vigência inicial do contrato será de 12 (doze) meses, conforme art. 107 da Lei nº 14.133/2021, considerando que a locação é essencial às atividades administrativas, pedagógicas e operacionais da Diretoria Municipal de Educação. Havendo vantajosidade comprovada, disponibilidade orçamentária e interesse público, a Administração poderá realizar renovações sucessivas, observando os valores já apresentados pelo locador.

A renovação é automática, contudo, cada período adicional deve ser devidamente justificado, especialmente quanto à manutenção das condições de mercado, continuidade da necessidade pública e atendimento ao princípio da economicidade.



A evolução dos valores mostra-se favorável ao Município, pois:

- a) o valor de referência é de R\$ 10.000,00;
- b) o Município pagará abaixo da avaliação no primeiro e segundo anos;
- c) o valor do terceiro ano permanece dentro do limite definido pelo laudo oficial.

Dessa forma, a estrutura de valores proposta garante previsibilidade, racionalidade econômica e conformidade técnica durante toda a vigência possível do contrato.

As eventuais correções monetárias pelo índice IGPM-FGV somente serão aplicadas a partir do 4º (quarto) ano contratual, ou seja, a partir da terceira renovação. Até lá, os valores permanecerão exatamente conforme propostos pelo locador, sem qualquer reajuste, assegurando estabilidade financeira e aderência ao planejamento administrativo.

3. PARTICIPAÇÃO NA INEXIGIBILIDADE.

O locatário encaminhará, através de e-mail, a proposta com a descrição do objeto ofertado, o preço, os dados do imóvel, escritura e documentos de seus proprietários.

O preço ofertado será de exclusiva responsabilidade do locador, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

A apresentação da proposta implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nela contidas, em conformidade com o que dispõe este Termo de Referência, assumindo o proponente o compromisso de executar os serviços nos seus termos.

4. FORMA, PRAZO E LOCAL:



Os serviços têm natureza de bens e serviços especiais: aqueles que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não podem ser descritos na forma do inciso XIII do **caput**, artigo 6º, da Lei Federal nº 14.133/2021, exigida justificativa prévia do contratante.

5. ASPECTOS DA CONTRATAÇÃO

Será firmado Termo de Contrato ou emitido instrumento equivalente para formalização da contratação. O contratado terá o prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contados a partir da data de sua convocação, para assinar o Termo de Contrato ou aceitar instrumento equivalente, conforme o caso (Nota de Empenho), sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Termo de Referência.

O prazo previsto para assinatura do contrato ou aceitação da nota de empenho ou instrumento equivalente poderá ser prorrogado nos termos do disposto no art. 107 da Lei nº 14.133/21.

O Aceite da Nota de Empenho ou do instrumento equivalente, emitida ao locador adjudicado, implica no reconhecimento de que:

- Referida Nota está substituindo o contrato, aplicando-se à relação de negócios ali estabelecida as disposições da Lei nº 14.133, de 2021;
- A contratada se vincula à sua proposta e às previsões contidas no Termo de Referência e seus anexos;
- A contratada reconhece que as hipóteses de rescisão são aquelas previstas nos artigos 137 e 138 da Lei nº 14.133/21 e reconhece os direitos da Administração previstos nos artigos 137 a 139 da mesma Lei.

O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, conforme o prazo de validade



da proposta. A contratação poderá ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos, mediante justificativa de vantajosidade, observância do interesse público e disponibilidade orçamentária, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

Para fins de renovação, ficam previamente registrados os valores apresentados pelo locador, a serem aplicados somente se demonstrada a vantajosidade da prorrogação:

2º ano de vigência (1ª renovação): R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais);

3º ano de vigência (2ª renovação): R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Os valores propostos para renovações mantêm conformidade com o Laudo de Avaliação (R\$ 10.000,00), garantindo economicidade nos dois primeiros anos e alinhamento ao preço de mercado no terceiro ano.

Na assinatura do contrato ou instrumento equivalente será exigida documentação essencial à comprovação da posse e disponibilidade do imóvel, incluindo matrícula atualizada, documentos pessoais e comprovação de capacidade para firmar o contrato.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O imóvel identificado atende plenamente às necessidades da Diretoria Municipal de Educação, oferecendo localização estratégica, espaço adequado e condições estruturais compatíveis com o desenvolvimento das atividades administrativas, pedagógicas e operacionais da pasta.

A locação é de uma fração do imóvel matriculado sob o nº 16.646, possuindo área total de 8.000,00 m², com 624,00m² de área construída, divisões internas adequadas: salas, cozinha, banheiros, piso e estrutura em boas condições, cercados com muros e alambrados, portão de acesso. A estrutura física está em boas condições, não demandando reformas, o que assegura a imediata utilização e economia de recursos públicos.

A adoção de um imóvel com condições estruturais apropriadas eleva a eficiência



administrativa, melhora o fluxo de trabalho, qualifica o atendimento público e assegura ambiente adequado às atividades educacionais. A medida contribui diretamente para o aprimoramento da gestão educacional e para a melhoria dos serviços prestados à comunidade escolar.

Diante do exposto, é evidente a necessidade de locar um imóvel que atenda às exigências estruturais, administrativas e organizacionais da Diretoria Municipal de Educação. A contratação garantirá continuidade dos serviços, eficiência administrativa e melhores condições de trabalho para os servidores e usuários da rede municipal de ensino.

7. CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO DO OBJETO

O locador deverá entregar o imóvel ora locado livre de impedimentos, em estado de servir ao uso a que se destina e deverá mantê-lo livre e desembaraçado de quaisquer ônus durante todo o prazo da locação, incluindo as eventuais renovações.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal 4.221/2023, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

I - A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por fiscal (is) ou por seu(s) respectivo(s) substituto(s);

II - Compete ao Fiscal do Contrato abaixo identificado exercer a verificação concreta do objeto, devendo o servidor designado verificar a qualidade e procedência da prestação do objeto respectivo, encaminhar informações ao gestor do contrato, atestar documentos fiscais, exercer o relacionamento necessário com a contratada, dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, etc.

III - Dentre as responsabilidades do(s) fiscal (is) está a necessidade de anotar, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, inclusive quando

de seu fiel cumprimento, determinando o que for necessário para a regularização de eventuais faltas ou defeitos observados;

IV - Compete ao Gestor do Contrato abaixo identificado exercer a administração do contrato, com atribuições voltadas para o controle das questões documentais da contratação, quais sejam, verificar se os recursos estão sendo empenhados conforme as respectivas dotações orçamentárias, acompanhar o prazo de vigência do contrato, verificar a necessidade e possibilidade da renovação/prorrogação, bem como estudar a viabilidade de realização de reequilíbrio econômico-financeiro e da celebração dos respectivos termos aditivos, etc.

Fiscal do contrato, conforme quadro abaixo:

Departamento	Nome	Cargo
Diretoria Municipal de Educação	Patrícia Fabbri do Carmo	Diretora

Gestor do contrato, conforme quadro abaixo:

Departamento	Nome	Cargo
Diretoria de Governo, Administração e Planejamento	Takahiko Hashimoto	Diretor

9. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

A forma de pagamento do Município de Ouro Fino é por empenho de despesa.

O pagamento será realizado em até 5 (cinco) dias após o recebimento da respectiva fatura corretamente preenchida, pelo departamento competente do Departamento de Contabilidade. Se o término deste prazo coincidir com dia em que não houver expediente na Prefeitura, considerar-se-á como vencimento o primeiro dia útil imediato;



O documento de cobrança deverá ser emitido em nome da Prefeitura Municipal de Ouro Fino, trazendo o número do empenho e do processo licitatório;

O pagamento será efetuado por meio de crédito em conta corrente dos LOCADORES, devendo esta informar o número do Processo Licitatório, Nome do Banco e número da Agência e da Conta Corrente, como também registrá-los no próprio Recibo Fiscal.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade, nos termos dos artigos 74º, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA LOCAÇÃO

Estima-se para a contratação o valor total de R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais), correspondente ao aluguel mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), conforme proposta apresentada pelo locador e documentos anexados ao processo.

O valor acima corresponde exclusivamente ao primeiro ano de vigência, podendo o contrato ser renovado por iguais e sucessivos períodos, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que demonstrada a vantajosidade, mantidas as condições de mercado e o interesse público.

Para fins de transparência e planejamento, registra-se que o locador apresentou, na proposta comercial, os valores a serem praticados em eventuais renovações:

2º ano de vigência: R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais);

3º ano de vigência: R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Os valores indicados para prorrogação permanecem compatíveis com o Laudo de



Avaliação, que fixou o valor locatício de referência em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), demonstrando-se vantajosos nos dois primeiros anos e tecnicamente adequados no terceiro ano.

A estimativa final considera, portanto:

1º ano: R\$ 108.000,00

2º ano (se renovado): R\$ 114.000,00

3º ano (se renovado): R\$ 120.000,00

Total possível em três anos: R\$ 342.000,00, condicionado à decisão administrativa anual e à comprovação de vantajosidade.

As eventuais correções monetárias pelo índice IGPM-FGV somente serão aplicadas a partir do 4º (quarto) ano de vigência contratual, ou seja, a partir da terceira renovação.

Até o término do 3º ano (vigência inicial + duas renovações), os valores praticados serão exclusivamente aqueles apresentados na proposta do locador, sem aplicação de qualquer reajuste, garantindo-se previsibilidade, estabilidade financeira e aderência aos valores previamente aprovados pela Administração.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

São obrigações da locatária:

- I - Efetuar o devido pagamento ao LOCADOR, nos termos do presente instrumento;
- II - Dar ao LOCADOR as condições necessárias à regular execução do contrato;
- III - Designar servidor pertencente ao quadro da LOCATÁRIA, para ser responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução do objeto do presente contrato;



IV - Cumprir todas as demais cláusulas do presente contrato.

13. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

São obrigações do locador:

I – Notificar o LOCATÁRIO caso haja o interesse de vender o imóvel ou aliená-lo;

II - Responsabilizar-se por todos os ônus e tributos, emolumentos, honorários ou despesas incidentes sobre o objeto contratado;

III - Cumprir todas as demais cláusulas do presente contrato.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Ficha 150 – 020501 12 122 0001 2018 339039

Ouro Fino, 28 de novembro de 2025

Patrícia Fabbri do Carmo
Diretora Municipal de Educação