

TERMO DE REFERÊNCIA – (TR)

Unidade Administrativa de Origem:	Secretaria Municipal de Educação
Servidor responsável pela demanda	Luís Carlos Pereira
Cargo	Secretário
Ato de nomeação	Portaria nº 015/2025, de 02 de janeiro de 2025
Descrição Resumida do Objeto:	Locação de imóvel urbano para atender às necessidades da extensão do Centro Municipal de Educação Infantil – CEMEI – Maria da Penha Mota, no município de Lajinha – MG
Modalidade:	Inexigibilidade
Período de Vigência do Contrato Administrativo:	12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, à luz do artigo 107, da Lei Federal 14.133/2021.
Legislação Aplicável:	Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021.



Sumário

1.	DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO.....	3
2.	DA FUNDAMENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO.....	4
3.	DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO	6
4.	DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO	10
5.	DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO	11
6.	DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO	15
7.	DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR.....	19
8.	DA ESPECIFICAÇÃO, QUANTIDADE E VALOR.....	19
9.	DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES CONTRATANTES	23
10.	DA CONTRATANTE	25
11.	DA EXTINÇÃO DO CONTRATO	25
12.	DA SUBCONTRATAÇÃO	25
13.	DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS	25
14.	DA FISCALIZAÇÃO	25
15.	DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	27



1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Locação de imóvel urbano para atender às necessidades de instalação e funcionamento da extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota Miranda, destinada ao atendimento das crianças do Maternal de 3 (três) anos, no município de Lajinha - MG.

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor Unitário	Valor Total
01	Locação de imóvel urbano para atender às necessidades da extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI - Maria da Penha Mota, no município de Lajinha - MG	Mês	12	R\$ R\$ 4.554,00	R\$ 54.648,00
TOTAL				R\$ 54.648,00	

1.2. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses contados na forma do artigo 105 e 106 da Lei Federal de nº 14.133, de 2021¹.

1.3. A prorrogação do contrato está condicionada ao ateste pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração Pública, permitida a

¹ Art. 105. A duração dos contratos regidos por esta Lei será a prevista em edital, e deverão ser observadas, no momento da contratação e a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários, bem como a previsão no plano plurianual, quando ultrapassar 1 (um) exercício financeiro.

Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - A autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - A Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - a Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

§ 1º A extinção mencionada no inciso III do caput deste artigo ocorrerá apenas na próxima data de aniversário do contrato e não poderá ocorrer em prazo inferior a 2 (dois) meses, contado da referida data.



negociação com o contratado, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a. Estar formalmente demonstrado no processo que a forma de prestação dos serviços tem natureza continuada;
- b. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que os serviços tenham sido prestados regularmente;
- c. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na realização do serviço;
- d. Ocorra manifestação expressa do contratado informando o interesse na prorrogação;
- e. Seja comprovado que o contratado mantém as condições iniciais de habilitação.

1.4. O contratado não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

1.5. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

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

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação por locação de imóvel pela Administração Pública Municipal de Lajinha encontra sua fundamentação nos princípios que regem a gestão pública, na legislação vigente e na imperiosa necessidade de atender ao interesse coletivo, de forma eficiente e economicamente vantajosa.

2.2. A contratação de locação de imóvel está amparada pela Lei Federal nº 14.133/2021, que em seu Art. 74, inciso V, prevê a possibilidade de inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e localização o tornem necessário para o atendimento das finalidades precípuas da Administração, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado.



2.3. A decisão pela locação está em consonância com os princípios constitucionais da Administração Pública, notadamente a legalidade, a impessoalidade, a moralidade, a publicidade e a eficiência. A busca pela solução mais adequada e vantajosa para o interesse público, após criteriosa análise, demonstra o compromisso com a boa gestão dos recursos e a efetividade na prestação dos serviços.

2.4. A demanda por um imóvel para a instalação e funcionamento da extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota Miranda, destinada ao atendimento das crianças do Maternal de 3 (três) anos, surge de uma necessidade pública premente para a consecução das políticas públicas educacionais e para a garantia da oferta de serviço essencial de Educação Infantil à população do município de Lajinha.

2.5. Foi exaustivamente verificada a inexistência de imóvel público pertencente ao patrimônio municipal que atenda, de forma plena e imediata, aos requisitos técnicos, operacionais e de localização indispensáveis para a finalidade pretendida.

2.6. Os imóveis públicos existentes foram avaliados e considerados inadequados em razão da insuficiência de metragem para o atendimento das crianças do Maternal de 3 (três) anos, da localização desfavorável em relação à área de abrangência do CEMEI, bem como da infraestrutura defasada, que demandaria intervenções estruturais de alto custo e execução em longo prazo, além da incompatibilidade com as normas de acessibilidade, segurança e uso exigidas para o funcionamento de unidades de Educação Infantil.

2.7. A ausência de uma alternativa pública viável torna a locação a única solução para evitar a descontinuidade ou a precarização dos serviços públicos.

2.8. O imóvel selecionado apresenta adequação excepcional às necessidades da Administração Pública, possuindo características de instalações e localização que o tornam singularmente apropriado para o atendimento da finalidade pública pretendida, notadamente por sua localização estratégica na região central do município, infraestrutura compatível com o funcionamento de

unidade de Educação Infantil, acessibilidade, metragem adequada e disposição interna dos ambientes compatível com as exigências pedagógicas e operacionais, possibilitando a imediata instalação da extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota Miranda.

2.9. A viabilidade técnica e operacional da solução foi atestada pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Educação, com apoio dos setores competentes da Administração Municipal, a qual confirmou a aptidão do imóvel para o uso pretendido, destacando a necessidade mínima de adequações, sem exigência de reformas estruturais onerosas ou de longa execução, o que permite o início das atividades educacionais em curto prazo.

2.10. Em suma, a contratação de locação do imóvel é plenamente justificada pela necessidade pública, pela ausência de alternativa pública adequada, pela viabilidade técnica e econômica da solução escolhida, e pela sua conformidade com a legislação e os princípios que regem a Administração Pública.

3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A solução adotada para atender à demanda de instalação e funcionamento da extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota Miranda, destinada ao atendimento das crianças do Maternal de 3 (três) anos, consiste na locação de imóvel urbano já existente. Tal abordagem foi cuidadosamente selecionada após análise comparativa das alternativas disponíveis e é apresentada sob a ótica do ciclo de vida do objeto, assegurando uma visão abrangente desde a identificação da necessidade pública até o eventual encerramento ou renovação do contrato de locação.

3.2. Fase de Planejamento e Concepção da Necessidade: Esta fase inicial é crucial e é onde o Documento de Formalização da Demanda (DFD) e o Estudo Técnico Preliminar (ETP) se inserem. A necessidade de locação é identificada a partir de um déficit ou de uma nova demanda que não pode ser suprida com o patrimônio público existente.

3.3. Neste estágio, são definidos:

- a.** Objeto da Demanda: Claramente estabelecido, com a finalidade do imóvel e as atividades a serem desenvolvidas.
- b.** Requisitos Essenciais: Detalhamento técnico, operacional e de localização do imóvel, incluindo aspectos de acessibilidade, infraestrutura, segurança e metragem.
- c.** Justificativa Robusta: Fundamentação da necessidade pública, alinhamento com o planejamento estratégico municipal e análise dos impactos da não-contratação.
- d.** Análise de Alternativas: Estudo comparativo entre construir, adquirir ou locar, com suas respectivas vantagens e desvantagens, custos e prazos.
- e.** Estimativa de Custos: Levantamento de mercado para estimar o valor da locação e verificação da disponibilidade orçamentária.
- f.** Gerenciamento de Riscos: Identificação preliminar de riscos e proposição de medidas de mitigação.

3.4. Esta fase assegura que a solução de locação seja a mais adequada e vantajosa, baseada em dados e análises técnicas e econômicas.

3.5. Fase de Aquisição/Contratação:

3.6. Uma vez definida a locação como a solução ideal, esta fase compreende os procedimentos para a formalização do contrato:

- a.** Levantamento de Mercado Detalhado: Prospecção ativa de imóveis que atendam aos requisitos definidos na fase de planejamento, com coleta de propostas, características e valores.
- b.** Seleção do Imóvel: Avaliação técnica e jurídica dos imóveis prospectados, considerando critérios como preço, qualidade técnica, localização estratégica, adequação à finalidade e conformidade documental. A escolha recai sobre o imóvel que melhor atende ao interesse público, podendo, em casos específicos de singularidade e inviabilidade de competição,



justificar a inexigibilidade de licitação (Art. 74, V, Lei nº 14.133/2021).

c. **Formalização do Contrato:** Elaboração e assinatura do contrato de locação, que deverá conter cláusulas claras sobre: objeto, valor do aluguel, índice de reajuste, prazo de vigência, responsabilidades de manutenção, seguro, garantias, condições de rescisão e penalidades. A documentação do locador e do imóvel (certidões, matrícula) é rigorosamente verificada para garantir a segurança jurídica.

d. **Dotação Orçamentária:** Assegura-se que há previsão e disponibilidade de recursos para cobrir os custos da locação durante toda a vigência do contrato.

3.7. Esta fase garante que o processo de contratação seja transparente, legal e que o imóvel selecionado seja o mais adequado.

3.8. **Fase de Operação e Uso:**

3.9. Após a contratação, o imóvel é disponibilizado para o uso da Administração Pública:

a. **Implantação:** Instalação dos equipamentos, mobiliário escolar, materiais pedagógicos e alocação das equipes necessárias para o início das atividades de Educação Infantil, destinadas ao atendimento das crianças do Maternal de 3 (três) anos, no âmbito da extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota Miranda

b. **Funcionamento Pleno:** O imóvel passa a ser o local onde são efetivamente desenvolvidas as atividades educacionais da Educação Infantil, incluindo aulas regulares, atividades pedagógicas e recreativas, alimentação escolar e apoio administrativo, destinadas ao atendimento das crianças do Maternal de 3 (três) anos da extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota Miranda, prestadas à população do município de Lajinha.

c. **Benefícios Concretos:** Durante esta fase, os benefícios esperados da locação são materializados, como a melhoria da

qualidade do serviço, a ampliação do acesso, a otimização de processos e a satisfação do usuário/servidor.

d. Flexibilidade: A locação permite que a Administração adapte rapidamente sua infraestrutura às demandas mutáveis, sem o ônus de desmobilizar um patrimônio próprio.

3.10. Fase de Manutenção e Gestão Contratual:

3.11. Esta fase ocorre concomitantemente com a de operação e uso, sendo essencial para a sustentabilidade da solução:

a. Manutenção Preventiva e Corretiva: As responsabilidades de manutenção (estrutural, elétrica, hidráulica, pintura, etc.) são claramente definidas em contrato entre locador e locatário, com a Administração Pública sendo responsável pela manutenção de uso e o locador pela manutenção estrutural e de grandes reparos.

b. Gestão e Fiscalização do Contrato: Um Gestor e um Fiscal do Contrato são designados para acompanhar a execução contratual, verificar o cumprimento das cláusulas, atestar as medições/faturas e garantir que o imóvel mantenha as condições adequadas de uso. Vistorias periódicas são realizadas.

c. Reajustes Contratuais: Os reajustes anuais do valor do aluguel são aplicados conforme o índice pactuado em contrato, garantindo a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro.

3.12. Fase de Monitoramento e Avaliação:

3.13. Ao longo da vigência do contrato, a solução é continuamente monitorada e avaliada:

a. Monitoramento de Desempenho: Avaliação da efetividade da locação em atender à demanda, por meio de indicadores de desempenho do serviço prestado no local.

b. Avaliação Periódica: Análise da adequação contínua do imóvel às necessidades da Administração, da relação custo-benefício e da satisfação dos usuários e servidores.

c. Identificação de Necessidades Futuras: Esta avaliação pode subsidiar decisões sobre a renovação do contrato, a busca por um novo imóvel ou a revisão da estratégia de infraestrutura.

3.14. Fase de Encerramento ou Renovação:

3.15. Ao final do prazo contratual, a Administração Pública avalia as opções:

a. Renovação do Contrato: Se o imóvel continuar atendendo plenamente às necessidades e as condições contratuais forem vantajosas, o contrato pode ser renovado, respeitando os limites legais de prazo (até 10 anos, conforme Lei nº 14.133/2021).

b. Encerramento do Contrato: Caso a necessidade não persista, o imóvel não seja mais adequado ou uma solução mais vantajosa seja identificada, o contrato é encerrado, e o imóvel é restituído ao locador nas condições pactuadas.

c. Busca de Nova Solução: Em caso de encerramento, um novo ciclo de planejamento pode ser iniciado para identificar uma nova solução para a demanda.

3.16. A descrição da solução de locação de imóvel sob a perspectiva do ciclo de vida demonstra a abordagem estratégica e responsável da Administração Pública.

3.17. Cada fase é gerenciada com o objetivo de garantir que a locação seja a alternativa mais eficiente, econômica e alinhada com o interesse público, proporcionando a flexibilidade necessária para responder às dinâmicas do Município de Lajinha.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A contratação de locação de imóvel pela Administração Pública Municipal de Lajinha submete-se a um conjunto de requisitos técnicos, econômicos, jurídicos e operacionais, delineados para assegurar a conformidade legal, a economicidade, a eficiência e o atendimento ao interesse público.

4.2. A locação justifica-se pela **insuficiência do espaço físico atualmente disponível**, bem como pela **inexistência de imóvel próprio do Município** que atenda, de forma imediata, às necessidades administrativas e operacionais da Secretaria Municipal de Educação.

4.3. O imóvel a ser locado deverá atender aos **requisitos mínimos indispensáveis**, compatíveis com sua finalidade pública, incluindo:

- a. Metragem adequada ao armazenamento dos bens permanentes;
- b. Condições estruturais regulares;
- c. Piso e instalações compatíveis com a atividade de almoxarifado;
- d. Facilidade de acesso para carga e descarga;
- e. Condições básicas de segurança e conservação.

4.4. O valor da locação deverá ser compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, devidamente demonstrado por laudo de avaliação técnica ou relatório circunstanciado, elaborado por setor competente da Administração, não se aplicando pesquisa de preços com caráter competitivo em razão da inexigibilidade de licitação.

4.5. A contratação será formalizada mediante **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando as características específicas do imóvel que inviabilizam a competição.

4.6. A execução contratual será acompanhada por **Gestor e Fiscal do Contrato**, formalmente designados, responsáveis pela verificação do cumprimento das obrigações contratuais e das condições de uso do imóvel.

4.7. Esses requisitos garantem que a contratação seja transparente, eficiente e alinhada aos princípios da Administração Pública.

5. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O Modelo de Execução do Objeto descreve as diretrizes e os procedimentos que serão adotados para a gestão da locação do imóvel, assegurando que o bem seja utilizado de forma eficaz, que as obrigações contratuais sejam cumpridas e que o interesse público seja continuamente atendido ao longo de todo o ciclo de vida do contrato.



5.2. Início da Execução e Implantação:

5.3. Após a assinatura do contrato de locação, a fase de execução será iniciada com as seguintes ações:

a. Vistoria de Recebimento: Realização de vistoria detalhada do imóvel, com registro fotográfico e termo de recebimento, atestando as condições do bem no momento da entrega pela Administração Pública. Este documento servirá como base para futuras vistorias de entrega ao final do contrato.

b. Instalação e Adequação (se necessário): Mobilização para a instalação de equipamentos, mobiliário escolar, materiais pedagógicos e sistemas necessários ao funcionamento da extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota Miranda, destinada ao atendimento das crianças do Maternal de 3 (três) anos. Eventuais adequações de pequeno porte, indispensáveis ao uso específico do imóvel como unidade de Educação Infantil, serão realizadas conforme previsto e autorizado contratualmente, sempre mediante anuência do locador e observância das normas técnicas e da aprovação dos órgãos competentes.

c. Ocupação e Início das Atividades: O imóvel será efetivamente ocupado pela Secretaria Municipal de Educação para o início das atividades de Educação Infantil, destinadas ao atendimento das crianças do Maternal de 3 (três) anos, no âmbito da extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota Miranda, em prazo imediato após a formalização do contrato de locação, observadas as providências necessárias à instalação e organização do espaço.

5.4. Operação e Uso Contínuo:

5.5. Durante a vigência do contrato, o imóvel será utilizado para a finalidade específica para a qual foi locado, garantindo a prestação dos serviços públicos essenciais.

a. Utilização Conforme a Finalidade: O espaço será empregado exclusivamente para o funcionamento da extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota Miranda, destinado ao atendimento das crianças do Maternal de 3



(três) anos, em estrita conformidade com as normas e regulamentos aplicáveis às unidades de Educação Infantil, bem como às diretrizes pedagógicas, sanitárias, de segurança e acessibilidade vigentes.

b. **Zelo e Conservação:** A Administração Pública, na qualidade de locatária, compromete-se a zelar pela conservação do imóvel, utilizando-o de forma adequada e promovendo a manutenção de uso (limpeza, pequenos reparos que não afetem a estrutura).

c. **Segurança:** Serão implementadas as medidas de segurança necessárias para proteger o patrimônio público e garantir a integridade de usuários e servidores no local.

5.6. Gestão e Fiscalização Contratual:

5.7. A gestão e fiscalização do contrato de locação serão realizadas de forma contínua e sistemática, conforme os artigos 117 e seguintes da Lei nº 14.133/2021:

a. Designação de Gestor e Fiscal do Contrato: Serão formalmente designados um Gestor do Contrato e um Fiscal do Contrato, com suas respectivas atribuições e responsabilidades.

b. Gestor do Contrato: Responsável pela coordenação geral do contrato, interação com o locador, acompanhamento da execução, gestão de prazos e recursos, e encaminhamento de questões jurídicas e administrativas.

c. Fiscal do Contrato: Responsável pelo acompanhamento técnico e operacional da execução, verificação das condições do imóvel, ateste de faturas, e comunicação de quaisquer ocorrências ao Gestor.

d. Vistorias Periódicas: Serão realizadas vistorias regulares no imóvel para verificar suas condições de uso, manutenção e a conformidade com as cláusulas contratuais.

e. Ateste de Faturas: O Fiscal do Contrato atestará mensalmente a efetiva ocupação e as condições do imóvel para fins de pagamento do aluguel.

f. Comunicação e Registro: Todas as comunicações relevantes com o locador, ocorrências, solicitações e decisões serão formalmente registradas no processo administrativo.

5.8. Manutenção e Responsabilidades:

5.9. As responsabilidades pela manutenção do imóvel serão estritamente observadas conforme o contrato de locação e a legislação aplicável:

a. Responsabilidade do Locador: O locador será responsável pela manutenção estrutural do imóvel, grandes reparos, instalações elétricas e hidráulicas que afetem a estrutura, e pela entrega do imóvel em condições de uso.

b. Responsabilidade da Locatária (Administração Pública): A Administração Pública será responsável pela manutenção de uso, pequenos reparos decorrentes do uso normal e pela conservação da limpeza e higiene do local.

c. Planos de Manutenção: Será incentivada a elaboração de um plano de manutenção preventiva para as instalações, visando prolongar a vida útil do imóvel e evitar interrupções nos serviços.

5.10. Monitoramento de Desempenho e Avaliação:

5.11. A efetividade da locação será continuamente monitorada e avaliada:

a. Indicadores de Desempenho: Serão utilizados indicadores relacionados à prestação do serviço no local (ex: número de atendimentos, satisfação do usuário, tempo de espera) para avaliar o impacto da locação.

b. Relatórios Periódicos: O Gestor do Contrato elaborará relatórios periódicos sobre a execução contratual, incluindo a avaliação da adequação do imóvel e a performance do locador.

c. Reuniões de Análise: Serão realizadas reuniões periódicas com a equipe da Secretaria Municipal De Educação para avaliar a funcionalidade do espaço e identificar possíveis melhorias ou problemas.

5.12. Encerramento ou Renovação Contratual:



5.13. Ao término do prazo contratual, o processo seguirá uma das seguintes opções:

a. Renovação: Caso a necessidade persista, o imóvel continue adequado e as condições contratuais sejam vantajosas, o contrato poderá ser renovado, respeitando os limites legais de prazo (até 10 anos, conforme Lei nº 14.133/2021) e mediante nova análise de mercado e justificativa.

b. Encerramento: Se a necessidade não persistir, o imóvel não for mais adequado ou uma solução mais vantajosa for identificada, o contrato será encerrado. Será realizada uma vistoria de entrega para verificar as condições do imóvel e a Administração Pública o restituirá ao locador, conforme as cláusulas contratuais.

c. Desocupação: Em caso de encerramento, será planejado e executado o processo de desocupação do imóvel, com a realocação de equipamentos e pessoal, minimizando interrupções nos serviços.

5.14. Este Modelo de Execução do Objeto visa garantir que a locação do imóvel seja gerida de forma proativa, transparente e eficiente, assegurando que o objetivo de interesse público seja alcançado e mantido durante toda a vigência contratual.

6. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes de acordo com as cláusulas avençadas e conforme o artigo 6º, inciso XXIII, alínea "f" da Lei Federal de nº 14.133/2021² nas seguintes especificações:

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

II. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado

² Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

XXIII - termo de referência: documento necessário para a contratação de bens e serviços, que deve conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos:

f) modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade;



automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila conforme a Lei Federal de nº 14.133/2021, art. 115, §5º³.

III. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos conforme a Lei Federal de nº 14.133/2021, art. 117, caput⁴.

IV. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados conforme a Lei Federal de nº 14.133/2021, art. 117, §1º⁵.

V. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência conforme a Lei Federal de nº 14.133/2021, art. 117, §2º⁶.

VI. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados conforme a Lei Federal de nº 14.133/2021, art. 119⁷.

VII. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante conforme a Lei Federal de nº 14.133/2021, art. 120⁸.

³ § 5º Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

⁴ Art. 117. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.

⁵ § 1º O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

⁶ § 2º O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

⁷ Art. 119. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados.

⁸ Art. 120. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante.



VIII. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato conforme a Lei Federal de nº 14.133/2021, art. 121⁹, caput.

IX. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato conforme a Lei Federal de nº 14.133/2021, art. 121, §1º¹⁰.

X. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim conforme a IN 5/2017, art. 44, §2º.

XI. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato conforme a IN 5/2017, art. 44, 31º.

XII. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade convocará o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros conforme a IN 5/2017, art. 44, 31º.

XIII. Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser consultada a situação da empresa junto ao SICAF.

XIV. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.

⁹ Art. 121. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.

¹⁰ § 1º A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato nem restringir a regularização e o uso das obras e das edificações, inclusive perante o registro de imóveis, ressalvada a hipótese prevista no § 2º deste artigo.



6.2. Do Gestor do Contrato

6.3. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.4. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.5. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.6. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

6.7. 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, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

6.8. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.



6.9. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

7. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

7.1. Da forma de seleção.

7.2. A contratação será realizada por meio de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo em vista a inviabilidade de competição, em razão das características específicas de localização, dimensão, infraestrutura e adequação do imóvel às necessidades da Administração Pública, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar.

7.3. A escolha do imóvel e de seu respectivo proprietário decorreu de avaliação técnica e administrativa, que constatou a compatibilidade do bem com a finalidade pública pretendida, especialmente para a instalação e funcionamento da Extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - Maria da Penha Mota, no município de Lajinha - MG, não sendo possível a adoção de critérios comparativos de julgamento entre imóveis distintos.

7.4. Da Forma de Contratação.

7.4.1. O objeto será contratado na modalidade de locação de imóvel urbano, destinado exclusivamente instalação e funcionamento da Extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - Maria da Penha Mota, no município de Lajinha - MG, pelo prazo e condições estabelecidos no instrumento contratual.

7.5. Das Exigências de Habilitação do Locador (Pessoa Física)

7.5.1. Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, a habilitação do LOCADOR, pessoa física, limitar-se-á exclusivamente à comprovação de requisitos compatíveis com a natureza do objeto, em observância aos princípios da legalidade, razoabilidade e proporcionalidade.



7.6. Da Habilitação Jurídica e Comprovação da Titularidade do Imóvel

7.6.1. Para fins de formalização da contratação, o LOCADOR deverá apresentar:

- a.** Documento oficial de identificação com foto (RG, CNH ou equivalente);
- b.** Cadastro de Pessoa Física - CPF;
- c.** Comprovante de residência atualizado.

7.6.2. Para comprovação da titularidade ou posse legítima do imóvel:

- a.** Certidão de matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; ou
- b.** Instrumento hábil que comprove a posse legítima ou autorização expressa para locação do imóvel, quando aplicável.

7.6.3. Declaração de inexistência de impedimentos legais para contratar com a Administração Pública.

7.7. Da Regularidade Fiscal do Locador

7.7.1. Serão exigidos apenas os documentos fiscais compatíveis com a condição de pessoa física, nos termos do art. 63 da Lei nº 14.133/2021:

- a.** Certidão conjunta de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, expedida pela Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN);
- b.** Certidão de regularidade perante a Fazenda Municipal, especialmente quanto ao IPTU do imóvel objeto da locação;
- c.** Certidão de regularidade perante a Fazenda Estadual;
- d.** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, quando exigível.

7.8. Das Condições Específicas e Qualificação Técnica do Imóvel

7.8.1. O imóvel deverá apresentar condições adequadas de uso, compatíveis com a finalidade administrativa pretendida, atendendo às normas de segurança, acessibilidade e habitabilidade, conforme vistoria técnica ou laudo emitido pela Administração Pública.

7.8.2. A adequação do imóvel será comprovada por meio de laudo de avaliação ou relatório técnico, elaborado por

profissional habilitado ou comissão designada pela Administração, demonstrando, inclusive, que o valor da locação é compatível com o mercado imobiliário local.

7.8.3. A comprovação da adequação do imóvel substitui a apresentação de atestados de capacidade técnica, por se tratar de locação de bem imóvel, e não de prestação de serviços.

7.9. Das Informações Complementares para Formalização da Contratação

7.9.1. Para fins cadastrais, contratuais e de pagamento, o LOCADOR deverá apresentar as seguintes informações complementares:

- a. Dados bancários completos (banco, agência e conta), em nome do locador, para fins de pagamento;
- b. Número do PIS e/ou PASEP, quando exigido para fins cadastrais;
- c. Endereço eletrônico (e-mail) para comunicações oficiais;
- d. Número de telefone para contato.

8. DA ESPECIFICAÇÃO, QUANTIDADE E VALOR

8.1. O custo estimado total da contratação será de R\$ 54.648,00 (cinquenta e quatro mil seiscentos e quarenta e oito reais). para 12 (doze) meses conforme custos unitários apostos na tabela:

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor Unitário	Valor Total
01	Locação de imóvel urbano para atender às necessidades de instalação e funcionamento da extensão do Centro Municipal de Educação Infantil - CEMEI Maria da Penha Mota Miranda, destinada ao atendimento das crianças do Maternal de 3 (três) anos, no município de Lajinha - MG	Mês	12	R\$ 4.554,00	R\$ 54.648,00
TOTAL				R\$ 54.648,00	



8.2. Com base nos normativos supracitados, tentou-se obter os preços praticados em contratações similares de outros entes públicos através da ferramenta Banco de Preços.

8.3. O Banco de Preços é uma solução tecnológica que atende aos parâmetros de pesquisa dispostos em Leis vigentes, Instruções Normativas, Regulamentos, Decretos e Portarias. Sendo assim, por reunir diversas fontes governamentais, complementares e sites de domínio amplo, o sistema não é considerado uma fonte e, sim, um meio para que as pesquisas sejam realizadas de forma segura, ágil e eficaz.

8.4. Foi dada a preferência por certames realizados em órgãos e entidades de toda esfera da administração pública, tanto municipal, quanto estadual e entidades governamentais, localizados em todo o território nacional, visando obter valores condizentes com a realidade local, minimizando as distorções.

8.5. Foram considerados também os valores obtidos através da realização de certames na modalidade pregão eletrônico, considerando também excepcionalmente valores obtidos em processos de dispensa de licitação.

8.6. Para a grande maioria dos itens, foram encontrados pelo menos 3 (três) valores válidos, dos quais foram desconsiderados os valores máximos e mínimos. Dos valores restantes, foi calculada com base na mediana, valor este que foi definido como valor máximo por item a ser aceito pela Administração.

8.7. O resultado da pesquisa encontra-se detalhado: A estimativa prévia de valor foi calculada com base nos valores encontrados através da ferramenta Painel de preços, com endereço eletrônico "<http://www.bancodeprecos.com.br>" utilizando os certames publicados nos sites Licitar Digital e no Portal Nacional de Contratações Públicas.

8.8. Essa contratação depende da conveniência e oportunidade da Administração, além da viabilidade técnica e orçamentária, podendo ser adquirida a cada pedido de fornecimento durante a vigência do contrato. A demanda prevista contempla o atendimento



da necessidade atual, assim como a possibilidade de acréscimo para atender novas demandas.

9. DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES CONTRATANTES

9.1. DA CONTRATADA

9.1.1. O Contratado deve cumprir todas as obrigações constantes neste Contrato, no Termo de Referência, e seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas.

9.1.2. Executar diretamente os serviços contratados nas condições fixadas no Contrato e no Edital.

9.1.3. Arcar com todo e qualquer dano ou prejuízo material causado ao Contratante e/ou a terceiros, como também em decorrência de erro ou imperícia na execução dos serviços contratados.

9.1.4. Manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

9.1.5. Atender com presteza às reclamações sobre a qualidade dos serviços executados.

9.1.6. Permitir que os prepostos do Contratante, especialmente designados, acompanhem todas as etapas de execução dos serviços contratados, para os fins previstos neste contrato.

9.1.7. Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao contratante e não poderá onerar o objeto do contrato.

9.1.8. De forma alguma este contrato virá a criar vínculo empregatício, sendo o(a) CONTRATADO(A) responsável por todos os encargos e impostos que vierem a incidir sobre o valor deste contrato.

9.1.9. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990).



9.1.10. Comunicar ao contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da realização dos serviços, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação.

9.1.11. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados.

9.1.12. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os bens nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados.

9.1.13. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos.

9.1.14. Paralisar, por determinação do contratante, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.

9.1.15. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação.

9.1.16. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.

9.1.17. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do contratante.

9.1.18. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, exceto nas



condições autorizadas no Termo de Referência ou na minuta de contrato.

10. DA CONTRATANTE

- 10.1. Pagar conforme estabelecido no instrumento contratual.
- 10.2. Fiscalizar o fiel cumprimento do contrato.
- 10.3. Notificar a CONTRATADA, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas na prestação dos serviços, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias.

11. DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

- 11.1. O presente termo de contrato poderá ser extinto:
 - 11.1.1. Por ato unilateral e escrito da Administração, nas situações previstas no inciso I do art. 138 da Lei nº 14.133/2021, e com as consequências indicadas no art. 139 da mesma Lei, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência.
 - 11.1.2. Amigavelmente, nos termos do art. 138, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.
- 11.2. A extinção contratual deverá ser formalmente motivada nos autos de processo administrativo assegurado à CONTRATADA o direito à prévia e ampla defesa, verificada a ocorrência de um dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133/2021.
- 11.3. A CONTRATADA reconhece os direitos da CONTRATANTE em caso de rescisão administrativa prevista no art. 115 da Lei nº 14.133/2021.

12. DA SUBCONTRATAÇÃO

- 12.1. Não será admitida a subcontratação do objeto deste procedimento licitatório.

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 13.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela CONTRATADA, sem justificativa aceita pela Administração, poderá ensejar a aplicação das sanções administrativas previstas



na Lei Federal nº 14.133/2021, observados o contraditório e a ampla defesa.

13.2. Sem prejuízo da rescisão contratual, poderão ser aplicadas, conforme a gravidade da infração, as seguintes sanções:

- a. Advertência, nos casos de descumprimento de obrigações contratuais de menor relevância, que não resultem em prejuízo direto à Administração;
- b. Multa, aplicada proporcionalmente à infração cometida, limitada ao percentual máximo previsto em lei, quando houver prejuízo ou reincidência;
- c. Impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal, nos termos do art. 156, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, quando configuradas infrações mais graves;
- d. Declaração de inidoneidade, nos casos previstos no art. 156, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

13.3. A aplicação de multa não exime a CONTRATADA da obrigação de reparar integralmente os danos eventualmente causados à Administração ou a terceiros.

13.4. As sanções previstas neste contrato serão aplicadas mediante processo administrativo próprio, devidamente motivado, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13.5. A aplicação de uma sanção não exclui a possibilidade de aplicação de outras, quando cabível, nem impede a adoção das medidas legais necessárias à proteção do interesse público.

14. DA FISCALIZAÇÃO

14.1. A fiscalização é exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos. Quaisquer exigências da fiscalização, inerentes ao objeto deste contrato, deverão ser prontamente atendidas pela Contratada sem ônus para a Contratante.



14.2. A prestação dos serviços será acompanhada e fiscalizada por servidor deste Município.

15. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do ano de 2025.

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

Lajinha/Minas Gerais, 29 de janeiro de 2026.

Luiz Carlos Pereira
Secretário Municipal de Educação