



PREFEITURA MUNICIPAL DE

# Reduto

Coletividade, construindo junto com a comunidade!  
Gestão 2025 - 2028

## DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA

### 1- OBJETO

**1.1.** O presente DFD tem por objeto a Contratação Do Senhor JOÃO BATISTA AFONSO, para prestação de serviço de Locação de imóvel para funcionamento do Escola Municipal Espaço do Saber, conforme especificações contantes no Termo de Referência, para atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Reduto/MG.

**1.1.1.** Endereço do imóvel: Rua Principal, s/n, Bairro Centro, Distrito de Jaguarai - Reduto/MG.

### 2- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

**2.1.** Os fundamentos utilizados para justificar a necessidade da contratação, constam no item 3-FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO do Termo de Referência que segue em anexo a este documento.

### 3- ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

**3.1.** Os serviços serão prestados em conformidade com a planilha listada a seguir:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT
1.	Locação de 01 (um) imóvel, destinado ao funcionamento de aulas para educação infantil , com as seguintes características mínimas: Localizado no Centro Urbano de Jaguarai Município de Reduto/MG, contendo as seguintes características mínimas: no mínimo 180 (cento e oitenta ) metros quadrados; 12(doze ) cômodos, sendo (dois), com capacidade para comportar até 20 (vinte) carteiras 02 (dois) banheiros (masculino e feminino); varandas e salas para serem secretaria infraestrutura básica essencial (água potável e energia elétrica), imóvel arejado, ventilado, em bom estado de conservação, com acessibilidade para os usuários.	MÊS	12

### 4- RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

**4.1.** Justifica-se a presente solicitação, tendo em vista as características gerais do objeto se torna indispensável a locação de um imóvel que atenda as características mencionadas.

**4.1.2.** Ademais a Lei Federal nº 14.133/21 estabelece no inciso V do Art. 74 a possibilidade de inexigir a licitação quando inviável a competição nos casos de contratação de imóveis cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. E considerando seu parágrafo §5º:

§ 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE

# Reduto

Coletividade, construindo junto com a comunidade!  
Gestão 2025 - 2028

necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

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.

**4.2.** O imóvel pertencente ao Sr. JOÃO BATISTA AFONSO, atende plenamente as condições pré-estabelecidas, em questões estruturais e de localização, sendo nessas condições o único imóvel que atende as especificações.

**4.1.** Ante todo o exposto se identificou que a contratação em questão preenche todos os requisitos necessários para se enquadrar como inexigibilidade de licitação, fundamentada com base no Art. 74, inciso V, uma vez que o imóvel possui as características necessárias as atividades da secretaria, e sua localização em bairro específico para atendimento ao programa.

## 5- JUSTIFICATIVA DO PREÇO

**5.1.** O valor estimado para contratação foi obtido após pesquisa de mercado, em conformidade com o Art. 23 da Lei Federal 14.133/21 e Decreto Municipal nº 34/2023.

**5.2.** Utilizou-se como parâmetro de obtenção dos valores a avaliação por profissional idôneo e desvinculado de interesse na respectiva contratação, nos moldes do § 3º, do Art. 23, da Lei Federal nº 14.133/21.

**5.3.** Os documentos referentes a pesquisa de mercado se encontram em anexo.

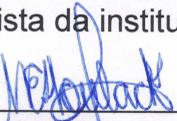
## 6- FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

**6.1.** A contratação encontra fundamento legal no inciso V do Art. 74 da Lei Federal nº 14.133/21, *V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

## 7- COMPROVAÇÃO QUE O CONTRATADO PREENCHE OS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

**7.1.** A comprovação que o proponente vencedor, preenche os requisitos de habilitação para formalização do contrato, pode ser observada em anexo, conforme documentos de regularidade jurídica, fiscal e trabalhista da instituição.

Reduto/MG, 06 de março de 2025.

  
Michele Elidia De Azevedo Louback  
Secretária Municipal de Educação



PREFEITURA MUNICIPAL DE

# Reduto

Coletividade, construindo junto com a comunidade!  
Gestão 2025 - 2028

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1- OBJETO

**1.1.** Elaboração de Estudo Técnico Preliminar – ETP, visando aferir a viabilidade técnica e econômica Locação de imóvel para funcionamento do Escola Municipal Espaço do Saber, em atendimento as necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Reduto/MG.

**1.1.1.** Endereço do imóvel: Rua Principal, s/n, Bairro Centro, Distrito de Jaguarai - Reduto/MG

### 2- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

**2.1.** A locação de imóvel se faz necessária uma vez que o município não possui imóveis para a alocação de todas as suas unidades e subunidades.

**2.2.** O acesso a educação é garantido pela lei, e o município através de sua Secretaria de Educação busca atender essa norma legal, e devido ao aumento no número de alunos, principalmente na Zona Rural, faz com que seja necessária a locação de um imóvel próximo ao centro do Distrito de Jaguarai, na Zona Rural de Reduto-MG.

**2.3.** As especificações foram descritas visando estabelecer as condições mínimas adequadas para sua utilização final, em busca de uma contratação mais vantajosa para administração pública municipal, garantindo apenas que o imóvel a ser locado ofereça características e dimensões que atendem integralmente às necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Reduto/MG.

**2.4.** A locação de um imóvel permite selecionar um espaço que já esteja preparado ou que possa ser facilmente adaptado para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Reduto/MG. Isso inclui áreas adequadas, numa construção com infraestrutura básica essencial (água potável e energia elétrica), imóvel arejado, ventilado, em bom estado de conservação, com acessibilidade para os usuários.

**2.5.** Alugar um imóvel geralmente é mais rápido do que construir um espaço próprio, tendo em vista que o Município de Reduto/MG, não possui nenhum imóvel que possa ser utilizado pela Secretaria Municipal de Educação para funcionamento da escola Espaço do Saber.

**2.6.** A locação oferece flexibilidade em termos de localização e tamanho do imóvel. Se houver necessidade de expandir, reduzir ou mudar de local, é mais fácil fazer isso com um imóvel alugado do que com uma propriedade própria.

**2.7.** A construção ou aquisição de um imóvel próprio requer um investimento inicial significativo. A locação, por outro lado, reduz os custos iniciais, permitindo que os recursos sejam alocados de maneira mais eficiente para outras áreas prioritárias, como contratação de pessoal, aquisição de equipamentos e implementação de tecnologia.

**2.8.** A locação permite escolher um imóvel em uma localização estratégica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE

**Reduto**

Coletividade, construindo junto com a comunidade!  
Gestão 2025 - 2028

**2.9.** A locação de um imóvel pode beneficiar a economia local, ao impulsionar o mercado imobiliário e gerar empregos relacionados à manutenção e serviços associados.

**2.10.** A locação de um imóvel para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, oferece inúmeras vantagens. Ela garante infraestrutura adequada, rapidez na implementação, flexibilidade, redução de custos iniciais, facilidade de manutenção, localização estratégica, benefícios econômicos locais, adaptabilidade às mudanças e compartilhamento de responsabilidades.

### **3- LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA PARA SOLUÇÃO ADOTADA**

**3.1.** Justifica-se a presente solicitação, tendo em vista as características gerais do objeto se torna indispensável a locação de um imóvel que atenda as características mencionadas.

**3.1.2.** Ademais a Lei Federal nº 14.133/21 estabelece no inciso V do Art. 74 a possibilidade de inexigir a licitação quando inviável a competição nos casos de contratação de imóveis cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. E considerando seu parágrafo §5º:

§ 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;

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.

**3.2.** O imóvel pertencente ao Sr. JOÃO BATISTA AFONSO, atende plenamente as condições pré-estabelecidas, em questões estruturais e de localização, sendo nessas condições o único imóvel que atende as especificações.

**3.3.** Ante todo o exposto se identificou que a contratação em questão preenche todos os requisitos necessários para se enquadrar como inexigibilidade de licitação, fundamentada com base no Art. 74, inciso V, uma vez que o imóvel possui as características necessárias as atividades da secretaria, e sua localização em bairro específico para atendimento ao programa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE

# Reduto

Coletividade, construindo junto com a comunidade!  
Gestão 2025 - 2028



**3.4.** Ante o exposto, considerando a proposta comercial encaminhada pela contratada, se identificou a necessidade de estabelecer o item que compõe o objeto do eventual procedimento, conforme listado na planilha a seguir:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT
01	Locação de 01 (um) imóvel, destinado ao funcionamento de aulas para educação infantil, com as seguintes características mínimas: Localizado no Centro Urbano de Jaguarai Município de Reduto/MG, contendo as seguintes características mínimas: no mínimo 180 (cento e oitenta) metros quadrados; 12(doze) cômodos, sendo (dois), com capacidade para comportar até 20 (vinte) carteiras 02 (dois) banheiros (masculino e feminino); varandas e salas para serem secretaria infraestrutura básica essencial (água potável e energia elétrica), imóvel arejado, ventilado, em bom estado de conservação, com acessibilidade para os usuários.	MES	12

#### **4- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**4.1.** Como condição prévia para assinatura do contrato o proprietário deverá:

**4.1.1.** Comprovar a propriedade do imóvel através da apresentação da escritura do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

**4.1.2.** Apresentar o BCI – Boletim de Cadastramento Imobiliário relativo ao imóvel ou documento equivalente.

**4.2.** Como condição prévia para assinatura do Contrato o imóvel deverá ser vistoriado por um representante da Secretaria Municipal de Educação de Reduto/MG que deverá atestar o cumprimento integral do atendimento as descrições estabelecidas neste instrumento.

**4.3.** O imóvel deverá ser entregue para a Secretaria Municipal de Educação em perfeitas condições de uso, sem avarias, com toda parte elétrica e hidráulica em perfeito estado de funcionamento, paredes devidamente pintadas, sem qualquer necessidade de reparo ou manutenção.

**4.4.** Durante a vigência do contrato o proprietário deverá abster-se de utilizar o imóvel, para quaisquer fins.

**4.5.** O proprietário deverá disponibilizar o imóvel devidamente desocupado, limpo e livre de quaisquer ônus, judiciais ou extrajudiciais.

**4.6.** As benfeitorias necessárias introduzidas pelo Locatário, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o

Av. Fernando Maurílio Lopes, nº 12, Bairro Centro, CEP 36.920-000, Reduto (MG).

Email: contato@reduto.mg.gov.br - Website: www.reduto.mg.gov.br

CNPJ: 01.614.977/0001-61 – Telefone de contato: (33) 3378-4155

Horário de Atendimento: Segunda à Sexta de 8h às 17h.



PREFEITURA MUNICIPAL DE

# Reduto

Coletividade, construindo junto com a comunidade!  
Gestão 2025 - 2028

exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/91, e o art. 578, do Código Civil.

**4.6.1.** O Locatário fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

**4.7.** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc, poderão ser retiradas pelo Locatário, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

**4.8.** No término da vigência contratual, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pelo Locatário, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

**4.9.** O proprietário deverá assegurar ao Locatário, no caso de venda do imóvel, o direito de preferência na aquisição, obedecidas as formalidades legais pertinentes.

## **5- ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO**

**5.1.** Se tratando de demanda única e específica, não se fez necessária a realização de cálculos ou levantamento para definição do quantitativo a ser contratado.

## **6- VALOR ESTIMADO**

**6.1.** O valor estimado para contratação foi obtido após pesquisa de mercado, em conformidade com o Art. 23 da Lei Federal 14.133/21 e Decreto Municipal nº 34/2023.

**6.2.** Utilizou-se como parâmetro de obtenção dos valores a avaliação por profissional idôneo e desvinculado de interesse na respectiva contratação, nos moldes do § 3º, do Art. 23, da Lei Federal nº 14.133/21.

## **7- DA FORMA DE CONTRATAÇÃO**

**7.1.** O imóvel para locação será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

## **8- NECESSIDADE TÉCNICA PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO**

**8.1.** Após realização deste estudo verificou-se que não há necessidade de contratação de terceiros para auxiliar os responsáveis pela fiscalização e gestão do futuro contrato, bem como não há necessidade de formação profissional específica dos mesmos, porém ressalta-se que no momento da designação, é importante verificar se os atores possuem conhecimento técnico compatível e suficiente para atestar o cumprimento das exigências estabelecidas.

## **9- CONTRATAÇÃO CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES**



PREFEITURA MUNICIPAL DE

**Reduto**

Coletividade, construindo junto com a comunidade!  
Gestão 2025 - 2028

9.1. Para o perfeito cumprimento deste objeto não se faz necessária a contratação de objetos correlatos ou interdependentes de natureza distinta ou que não estejam previstos nas especificações constantes deste instrumento.

## 10- ANÁLISE DE RISCOS

10.1. Considerando as características do objeto a ser licitado, em especial o pagamento posterior a realização dos respectivos serviços, não se identificou riscos significativos durante a execução contratual.

## 11- IMPACTOS AMBIENTAIS

11.1. Considerando as características do objeto a ser licitado, e a finalidade a que se destina, não se identifica a possibilidade de impactos ambientais significativos.

## 12- DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO A SEREM EXIGIDOS

12.1. Será consultado previamente se o proprietário atende às condições previstas no art. 14 da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à existência de sanção que impeça de executar a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

- a) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis>); e
- b) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).

12.1.1. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa proprietária do imóvel e de seu sócio majoritário, por força da vedação de que trata o artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, e no caso de Pessoa Física será consultado apenas em nome do proprietário do imóvel.

12.2. Caso conste na Consulta de Situação do proprietário a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, encaminhar-se há diligencia para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas, e também por parte do proprietário Pessoa Física.

12.2.1. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

12.2.2. Constatada a existência de sanção, o proprietário será reputado inabilitado, por falta de condição de participação.

12.3. A Lei Federal nº 14.133, estabelece os documentos de habilitação obrigatórios para a participação em licitações públicas e na execução contratual, direta e indiretamente. Esses documentos são essenciais para garantir que o proprietário tenha a capacidade técnica, financeira, jurídica e de conformidade com obrigações trabalhistas e tributárias para executar o objeto da licitação, sendo assim, com auxílio dos setores técnicos responsáveis, identificou-se que os seguintes documentos de habilitação devem ser exigidos no instrumento convocatório:

12.3.1. O proprietário, quando PESSOA JURÍDICA, encaminhará os seguintes documentos para fins de habilitação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE

# Reduto

Coletividade, construindo junto com a comunidade!  
Gestão 2025 - 2028

### 12.3.1.1. REGULARIDADE JURÍDICA

**I- Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

**II- Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

**III- Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

**IV- Sociedade empresária estrangeira:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

**V- Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

**VI- Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária:** inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz.

**VII- Sociedade cooperativa:** ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei n.º 5.764, de 16 de dezembro 1971.

### 12.3.1.2. REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

**I – Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ)**

**II - Inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver,** relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

**III - Prova de regularidade para com a FAZENDA FEDERAL e a SEGURIDADE SOCIAL,** mediante apresentação de Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil ou pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;

**IV - Prova de regularidade para com a FAZENDA ESTADUAL do domicílio ou sede do licitante,** mediante apresentação de certidão emitida pela Secretaria competente do Estado;

**V – Prova de regularidade para com a FAZENDA MUNICIPAL do domicílio ou sede do licitante;**

**VI – Certidão de Regularidade perante o FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO - FGTS,** ou expedida pelo site próprio (via Internet), conforme legislação em vigor;

**VII – Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a JUSTIÇA DO TRABALHO,** mediante a apresentação de certidão negativa ou certidão positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 5.452, de 1º de maio de 1943;



PREFEITURA MUNICIPAL DE

# Reduto

Coletividade, construindo junto com a comunidade!  
Gestão 2025 - 2028

**VIII-** Declaração que não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprego menor de 16 (dezesesseis) anos, salvo menor, a partir dos 14 (quatorze) anos, na condição de aprendiz, nos termos do inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal/88.

### **12.3.1.3. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:**

I- CERTIDÃO NEGATIVA DE FALÊNCIA/CONCORDATA ou CERTIDÃO JUDICIAL CÍVEL NEGATIVA da Sede da pessoa jurídica licitante, expedida pelo cartório distribuidor, com data de emissão de no máximo 90 (noventa) dias da data estipulada para abertura do certame, exceto se outra data não constar expressamente no documento.

**12.3.2. O proprietário, quando PESSOA FÍSICA, encaminhará os seguintes documentos para fins de habilitação:**

#### **12.3.2.1. REGULARIDADE JURÍDICA**

I- Cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

#### **12.3.2.2. REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA**

I - Comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

II - Comprovante de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, **se houver**, relativo ao domicílio ou sede do proprietário, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III - Prova de regularidade para com a FAZENDA FEDERAL e a SEGURIDADE SOCIAL, mediante apresentação de Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil ou pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;

IV- Prova de regularidade para com a FAZENDA ESTADUAL do domicílio ou sede do licitante, mediante apresentação de certidão emitida pela Secretaria competente do Estado;

V - Prova de regularidade para com a FAZENDA MUNICIPAL do domicílio ou sede do licitante.

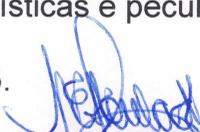
#### **12.3.2.3. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:**

I- CERTIDÃO NEGATIVA DE FALÊNCIA/CONCORDATA ou CERTIDÃO JUDICIAL CÍVEL NEGATIVA da Sede da pessoa física licitante, expedida pelo cartório distribuidor, com data de emissão de no máximo 90 (noventa) dias da data estipulada para abertura do certame, exceto se outra data não constar expressamente no documento.

### **13- CONCLUSÃO**

**13.1.** Após realização do Estudo Técnico Preliminar – ETP certificou-se que a solução abordada é a mais adequada para contratação atender plenamente a necessidade que se destina, em face de suas características e peculiaridades identificadas durante a elaboração.

Reduto/MG, 06 de março de 2025.

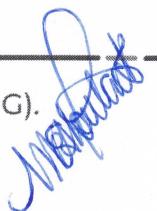
  
Michele Elidia De Azevedo Louback  
**Secretária Municipal de Educação**

Av. Fernando Maurílio Lopes, nº 12, Bairro Centro, CEP 36.920-000, Reduto (MG).

Email: contato@reduto.mg.gov.br - Website: www.reduto.mg.gov.br

CNPJ: 01.614.977/0001-61 – Telefone de contato: (33) 3378-4155

Horário de Atendimento: Segunda à Sexta de 8h às 17h.





PREFEITURA MUNICIPAL DE

**Reduto**

Coletividade, construindo junto com a comunidade!  
Gestão 2025 - 2028

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1- DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. Constitui objeto da presente licitação a **Contratação Do Senhor JOÃO BATISTA AFONSO, para prestação de serviço de Locação de imóvel para funcionamento do Escola Municipal Espaço do Saber, conforme especificações contantes no Termo de Referência, para atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Reduto/MG.**

1.1.1. Endereço do imóvel: Rua Principal, s/n, Bairro Centro, Distrito de Jaguarai - Reduto/MG

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT
01	Locação de 01 (um) imóvel, destinado ao funcionamento de aulas para educação infantil, com as seguintes características mínimas: Localizado no Centro Urbano de Jaguarai Município de Reduto/MG, contendo as seguintes características mínimas: no mínimo 180 (cento e oitenta) metros quadrados; 12(doze) cômodos, sendo (dois), com capacidade para comportar até 20 (vinte) carteiras 02 (dois) banheiros (masculino e feminino); varandas e salas para serem secretaria infraestrutura básica essencial (água potável e energia elétrica), imóvel arejado, ventilado, em bom estado de conservação, com acessibilidade para os usuários.	Mês	12

### 2- PRAZO DE DURAÇÃO DO CONTRATO

2.1. O contrato oriundo do presente procedimento terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura.

2.2. O contrato poderá ser prorrogado nos termos do Art. 107 da Lei Federal nº 14.133/21 até o limite máximo de 10 (dez) anos, desde que devidamente comprovada que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contrato ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

### 3- FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A Secretaria Municipal de Educação de Reduto/MG tem o compromisso e a responsabilidade de fornecer acesso à educação para todos os alunos da rede municipal de ensino, com o objetivo de proporcionar oportunidades de desenvolvimento pessoal, social e profissional.

3.2. A rede municipal de ensino abrange o perímetro urbano e rural, onde em algumas localidades o deslocamento dos alunos até a área é inviável, devido as capacidades dos

Av. Fernando Maurílio Lopes, nº 12, Bairro Centro, CEP 36.920-000, Reduto (MG).

Email: contato@reduto.mg.gov.br - Website: www.reduto.mg.gov.br

CNPJ: 01.614.977/0001-61 – Telefone de contato: (33) 3378-4155

Horário de Atendimento: Segunda à Sexta de 8h às 17h.

*Handwritten signature in blue ink.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE

# Reduto

Coletividade, construindo junto com a comunidade!  
Gestão 2025 - 2028

ônibus que fazem o transporte escolar até a zona urbana, e devido as capacidades de espaço das escolas do perímetro urbano.

**3.3.** Atualmente, a Secretaria Municipal de Educação não dispõe de um espaço próprio adequado no Distrito de Jaguarai para o funcionamento das atividades disciplinares e administrativas da escola. O desenvolvimento das aulas requer um ambiente salubre que ofereça condições apropriadas a prática do ensino, espaço suficiente para comportar os alunos e professores, além de uma localização de fácil acesso para os utilizadores.

**3.4.** Considerando a ausência de instalações próprias adequadas e a importância de garantir a continuidade e a qualidade das atividades escolares, a locação de um imóvel específico para esse fim se apresenta como a alternativa mais viável e eficiente. Esse imóvel permitirá a criação de um ambiente propício para as atividades de ensino, atendendo às necessidades pedagógicas de ensino.

#### **4- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**4.1.** Como condição prévia para assinatura do contrato o proprietário deverá:

**4.1.1.** Comprovar a propriedade do imóvel através da apresentação da escritura do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

**4.1.2.** Apresentar o BCI – Boletim de Cadastramento Imobiliário relativo ao imóvel ou documento equivalente.

**4.2.** Como condição prévia para assinatura do Contrato o imóvel deverá ser vistoriado por um representante da Secretaria Municipal de Educação de Reduto/MG que deverá atestar o cumprimento integral do atendimento as descrições estabelecidas neste instrumento.

**4.3.** O imóvel deverá ser entregue para a Secretaria Municipal de Educação em perfeitas condições de uso, sem avarias, com toda parte elétrica e hidráulica em perfeito estado de funcionamento, paredes devidamente pintadas, sem qualquer necessidade de reparo ou manutenção.

**4.4.** Durante a vigência do contrato o proprietário deverá abster-se de utilizar o imóvel, para quaisquer fins.

**4.5.** O proprietário deverá disponibilizar o imóvel devidamente desocupado, limpo e livre de quaisquer ônus, judiciais ou extrajudiciais.

**4.6.** As benfeitorias necessárias introduzidas pelo Locatário, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/91, e o art. 578, do Código Civil.

**4.6.1.** O Locatário fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.



PREFEITURA MUNICIPAL DE

# Reduto

Coletividade, construindo junto com a comunidade!  
Gestão 2025 - 2028

**4.7.** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc, poderão ser retiradas pelo Locatário, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

**4.8.** No término da vigência contratual, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pelo Locatário, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

**4.9.** O proprietário deverá assegurar ao Locatário, no caso de venda do imóvel, o direito de preferência na aquisição, obedecidas as formalidades legais pertinentes.

## **5- MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

**5.1.** O imóvel deverá ser disponibilizado pela licitante vencedora em estrita conformidade com as condições estabelecidas no Termo de Referência, sob pena de recusa nos casos de descumprimento ou desatendimento das descrições constantes no respectivo instrumento.

**5.2.** O imóvel deverá ser disponibilizado devidamente limpo e em perfeito estado de conservação no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da emissão de Ordem de Fornecimento encaminhada pelo setor de compras do Município de Reduto/MG.

**5.3.** O imóvel estará sujeito a aceitação e ao recebimento provisório e definitivo, através do fiscal e gestor do contrato respectivamente.

**5.4.** O objeto será recebido provisoriamente pelo fiscal do contrato, com verificação posterior do atendimento às conformidades estabelecidas neste instrumento.

**5.5.** O objeto será recebido definitivamente pelo gestor ou comissão do contrato, mediante termo detalhado, que comprove o atendimento às exigências estabelecidas neste instrumento.

**5.6.** O objeto poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando estiver sendo executado em desconformidade com as exigências estabelecidas neste instrumento.

**5.7.** O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil do licitante pela solidez e segurança da execução.

## **6- FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO**

### **6.1. Caberá ao Gestor do contrato:**

- I - coordenar as atividades relacionadas à fiscalização técnica e administrativa;
- II - acompanhar os registros realizados pelos fiscais do contrato das ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, e informar à autoridade superior àquelas que ultrapassem a sua competência;



PREFEITURA MUNICIPAL DE

**Reduto**

Coletividade, construindo junto com a comunidade!  
Gestão 2025 - 2028

- III - acompanhar a manutenção das condições de habilitação do contratado, para fins de empenho de despesa e de pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais;
- IV - coordenar a rotina de acompanhamento e de fiscalização do contrato, cujo histórico de gerenciamento deverá conter todos os registros formais da execução, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborar relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração;
- V - coordenar os atos preparatórios à instrução processual e ao envio da documentação pertinente ao setor de contratos para formalização dos procedimentos que trata o inciso I do artigo 23 do Decreto Municipal nº 34 de 27 de março de 2023;
- VI – elaborar o relatório final de que trata a alínea “d” do inciso VI do § 3º do art. 174 da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, com as informações obtidas durante a execução do contrato;
- VII – coordenar a atualização contínua do relatório de riscos durante a gestão do contrato, com apoio dos fiscais técnico e administrativo;
- VIII – emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, e administrativo quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, a constarem do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações conforme disposto em regulamento;
- IX – realizar o recebimento definitivo do objeto do contrato referido no art. 25, do Decreto Municipal nº 34 de 27 de março de 2023, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais; e
- X – tomar providencias para formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158, da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, ou pelo agente ou pelo setor competente para tal, conforme o caso.

## **6.2. Caberá ao Fiscal Técnico do Contrato:**

- I – prestar apoio técnico e operacional ao gestor do contrato com informações pertinentes às suas competências;
- II – anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para regularização das faltas ou dos defeitos observados;
- III – emitir notificações para a correção de rotinas ou qualquer inexatidão ou irregularidade constatada, com a definição de prazo para a correção;
- IV – informar ao gestor do contrato, em qualquer hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem a sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso;
- V – comunicar imediatamente ao gestor do contrato quaisquer ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas estabelecidas;
- VI – fiscalizar a execução do contrato para que sejam cumpridas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para administração, com a conferencia das notas

Av. Fernando Maurílio Lopes, nº 12, Bairro Centro, CEP 36.920-000, Reduto (MG).

Email: contato@reduto.mg.gov.br - Website: www.reduto.mg.gov.br

CNPJ: 01.614.977/0001-61 – Telefone de contato: (33) 3378-4155

Horário de Atendimento: Segunda à Sexta de 8h às 17h.



PREFEITURA MUNICIPAL DE

**Reduto**

Coletividade, construindo junto com a comunidade!  
Gestão 2025 - 2028

- fiscais e das documentações exigidas para pagamento e, após o ateste, que certifica o recebimento provisório, encaminhar ao gestor de contrato para ratificação;
- VII - comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual;
- VIII - participar da atualização do relatório de riscos durante a fase de gestão do contrato, em conjunto com o fiscal administrativo e com o setorial, conforme o disposto no inciso VII do caput do art. 24 do Decreto Municipal nº 34 de 27 de março de 2023;
- IX - auxiliar o gestor do contrato com as informações necessárias, na elaboração do documento comprobatório da avaliação realizada na fiscalização do cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, conforme o disposto no inciso VIII do caput do art. 24 do Decreto nº 34 de 27 de março de 2023; e
- X - realizar o recebimento provisório do objeto do contrato referido no art.28, do Decreto Municipal nº 34 de 27 de março de 2023, mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico.

### **6.3. Caberá ao Fiscal Administrativo do Contrato:**

- I - prestar apoio técnico e operacional ao gestor do contrato, com a realização das tarefas relacionadas ao controle dos prazos relacionados ao contrato e à formalização de apostilamentos e de termos aditivos, ao acompanhamento do empenho e do pagamento e ao acompanhamento de garantias e glosas;
- II - verificar a manutenção das condições de habilitação da contratada, com a solicitação dos documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário;
- III - examinar a regularidade no recolhimento das contribuições fiscais, trabalhistas e previdenciárias e, na hipótese de descumprimento, informar a situação ao Gestor do Contrato para que determine a suspensão da execução contratual até a regularização, sob pena de rescisão contratual, resguardado o pagamento pelos serviços já prestados ou fornecimentos concluídos;
- IV - atuar tempestivamente na solução de eventuais problemas relacionados ao descumprimento das obrigações contratuais e reportar ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; V - participar da atualização do relatório de riscos durante a fase de gestão do contrato, em conjunto com o fiscal técnico e com o setorial, conforme o disposto no inciso VII do caput do art. 24, do Decreto nº 34 de 27 de março de 2023;
- VI - auxiliar o gestor do contrato com as informações necessárias, na elaboração do documento comprobatório da avaliação realizada na fiscalização do cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, conforme o disposto no inciso VIII do caput do art. 24, do Decreto Municipal nº 34 de 27 de março de 2023; e
- VII - realizar o recebimento provisório do objeto do contrato referido no art. 28, do Decreto Municipal nº 34 de 27 de março de 2023, mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo.

**6.3.** Caso o contrato decorrente deste procedimento seja substituído por carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço, nos

---

Av. Fernando Maurílio Lopes, nº 12, Bairro Centro, CEP 36.920-000, Reduto (MG).

Email: contato@reduto.mg.gov.br - Website: www.reduto.mg.gov.br

CNPJ: 01.614.977/0001-61 – Telefone de contato: (33) 3378-4155

Horário de Atendimento: Segunda à Sexta de 8h às 17h.



PREFEITURA MUNICIPAL DE

# Reduto

Coletividade, construindo junto com a comunidade!  
Gestão 2025 - 2028

termos do Art. 95 da Lei Federal 14.133/2021, as atribuições do gestor e fiscal de contrato serão mantidas, além da permanência integral das obrigações e condições estabelecidas na minuta contratual constante no anexo do edital e de todas as especificações e condições descritas neste termo.

## 7- FORMA DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. Após o recebimento definitivo realizado pelo gestor do contrato, a Nota Fiscal e os documentos pertinentes serão devidamente encaminhados para o responsável por sua liquidação e posteriormente para o setor responsável pelo pagamento.

7.2. O pagamento será efetuado pelo setor responsável, até o 10º décimo dia útil do mês subsequente a prestação de serviços.

7.2.1. Para execução do pagamento o proprietário deverá indicar o número de sua conta, agência bancária, nome do banco e código da operação, bem como o número do pedido de execução encaminhado pelo setor responsável ou o número do empenho.

7.2.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.2.3. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária na conta indicada em nome do proprietário.

7.3. Poderão ser descontados dos pagamentos devidos os valores para cobrir despesas com multas, indenizações a terceiros ou outras despesas de responsabilidade do licitante.

7.4. O Município de Reduto/MG poderá sustar todo e qualquer pagamento do preço ou suas parcelas de qualquer fatura apresentada pelo licitante caso verificadas uma ou mais das hipóteses abaixo e enquanto perdurar o ato ou fato sem direito a qualquer reajustamento complementar ou acréscimo, conforme enunciado:

I- O proprietário deixe de acatar quaisquer determinações exaradas pelo órgão fiscalizador do Município de Reduto/MG;

II- Não cumprimento de obrigação assumida, hipótese em que o pagamento ficará retido até que o proprietário atenda à cláusula infringida;

III- A licitante retarde indevidamente a execução do serviço ou paralise os mesmos por prazo que venha a prejudicar as atividades do Município de Reduto/MG.

IV- Débito do proprietário para com o Município de Reduto/MG quer proveniente da execução deste instrumento, quer de obrigações de outros contratos.

V- Em qualquer das hipóteses previstas nos parágrafos acima, ou de infração as demais cláusulas e obrigações estabelecidas neste instrumento.

## 8- FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel para locação será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

## 9- ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Av. Fernando Maurílio Lopes, nº 12, Bairro Centro, CEP 36.920-000, Reduto (MG).

Email: contato@reduto.mg.gov.br - Website: www.reduto.mg.gov.br

CNPJ: 01.614.977/0001-61 – Telefone de contato: (33) 3378-4155

Horário de Atendimento: Segunda à Sexta de 8h às 17h.



PREFEITURA MUNICIPAL DE

**Reduto**

Coletividade, construindo junto com a comunidade!  
Gestão 2025 - 2028

9.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão conta da seguinte dotação orçamentária: 02 03 01 12 365 0008 2.032 339039, fonte ENSINO, ficha 193, e nas suas correspondentes para o exercício posterior.

Reduto/MG, 06 de março de 2025.

  
Michele Elidia De Azevedo Louback  
**Secretária Municipal de Educação**