

## **TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

### **I – DO OBJETO**

A locação de um imóvel, por um período de 12 ( doze ) meses, situado na Rua Augusto Pereira, nº 03, Centro, na cidade de Botumirim/MG de propriedade do Sr. Adão Lopes dos Santos, para funcionamento da Secretaria Municipal de Educação.

### **II – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO**

Este Termo de Referência tem por objetivo estabelecer as diretrizes e especificações necessárias para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Educação do Município de Botumirim, conforme estabelecido pela Lei Federal 14.133/21, que dispõe sobre o regime jurídico das licitações e contratos administrativos, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021.

### **III – DA JUSTIFICATIVA**

A inexistência de espaços físicos nos prédios públicos, por si só, justifica a locação do imóvel a particulares, considerando que a Secretaria Municipal de Educação não possui prédio próprio.

### **IV – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

---

**“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos**

**casos de:**

**V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”**

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

## **V – DO CUSTO ESTIMADO**

A Prefeitura Municipal de Botumirim vai pagar o aluguel mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais), com base no Laudo de Avaliação, datado de 22 de fevereiro de 2024.

Por conta dessa situação, o valor estimado da locação para um período de 12 (doze) meses, será de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

Ressalte-se que, o valor mensal do aluguel tomará como parâmetro o Laudo de Avaliação a ser expedido pela Comissão de Avaliação de Imóvel, o qual leva em conta o preço de mercado.

## **VI – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL**

Não há no Município de Botumirim imóveis com disponibilidade para acomodar a Secretaria Municipal de Educação.

Por outro lado, a referida unidade escolar não dispõe de prédio próprio.

## **VII – DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL**

Imóvel residencial, em pavimento térreo, estrutura em alvenaria, com telha colonial, piso cimento queimado, área de fora com piso revestido em cerâmica, área do fundo com piso grosso, uma porta de vidro com saída para área externa e demais portas e janelas de madeira. Com reboco e Pintura, banheiro revestido com cerâmica no chão e em meia parede.

### **Narração:**

- 2 salas
- 3 quartos
- 1 cozinha
- 1 banheiro
- 01 área de serviço fundo
- 01 área em frente

O imóvel que se pretende locar, sendo considerado como de fácil acesso aos funcionários e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização quanto pela utilização, que atende as finalidades precípua da contratação pretendida.

Com estrutura suficiente para atender as necessidades da Unidade Escolar, estando em bom estado de conservação.

### **VIII - DA CONTRATAÇÃO DIRETA**

A formalização do processo de contratação direta está prevista no art. 72, da Lei Nº 14.133/2021.

### **IX – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

- I – entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada aquitação genérica;
- V – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

### **X – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

- I – pagar pontualmente o aluguel;
- II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de

terceiros;

V – entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;

VI – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;

VII – efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, salário dos seus funcionários e encargos sociais, bem como as despesas relativas ao consumo de gás, água, energia elétrica e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;

VIII – não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

## **XI – DA A LOCUÇÃO DOS RECURSOS**

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da dotação:

- **12.122.0015.2033 Manutenção da Coordenação da Secretaria de Educação 33903600 Outros Serviços de Terceiros - P. F | 153**

## **XII – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e será da responsabilidade da Secretaria Municipal de Educação

Botumirim, 22 de fevereiro de 2024

**ANA PEREIRA NETA**  
**PREFEITA**