



PREFEITURA DE
BOCAIUVA

PROCESSO Nº 104/25
PÁGINA 01 *J*

PROCESSO LICITATÓRIO Nº. 0104/2025

INEXIGIBILIDADE Nº. 0035/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO PROGRAMA ESCOLA INTEGRAL DA ESCOLA MUNICIPAL FLAMÍNIO FREIRE, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.



PORTARIA MUNICIPAL N° 023/2025

“Designa Agente de Contratação, Pregoeira e equipe de apoio para conduzir os atos das licitações e contratações municipais, derivadas da Lei Federal nº 14.133/2021”.

O Prefeito Municipal de Bocaiuva-MG, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

RESOLVE:

Art. 1º. Designar a servidora **Bianca Souza Rodrigues** para exercer a função de Agente de Contratação, com a finalidade de conduzir os procedimentos de licitações e de contratações diretas derivadas da Lei Federal nº 14.133/2021 no âmbito do Município de Bocaiuva - MG.

Parágrafo Único - Na modalidade denominada Pregão, a Agente de Contratação será designada pregoeira.

Art. 2º. Ficam designados os servidores abaixo relacionados como membros da equipe de apoio, que auxiliarão a Agente de Contratação / Pregoeira na condução dos processos licitatórios:

I – João Lopes da Costa Neto;

II – Juliana Domingos de Azevedo;

Parágrafo Único - A Agente de Contratação ou a Pregoeira convocará servidores públicos efetivos, que possuam conhecimento técnico acerca do objeto da licitação, para auxiliarem em atos dos certames.

faip



PREFEITURA DE BOCAIUVA

Art. 3º. Fica designada a servidora **Karen Maria de Lima Barboza**, para atuar como suplente da Agente de Contratação, Pregoeira ou dos Membros da Equipe de Apoio nos procedimentos licitatórios instaurados pelo Município e fundamentados através da Lei Federal nº 14.133/21, nos casos em que os titulares estiverem em gozo de férias ou impedidos de atuar no respectivo certame.

Art. 4º. Integram o rol de atribuições da Agente de Contratação e da Pregoeira a tomada de decisões, o acompanhamento do trâmite da licitação, o impulsionamento do procedimento licitatório e a execução de quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento do certame até sua homologação, inclusive nas contratações diretas, podendo solicitar a emissão de pareceres técnicos e/ou jurídicos, para subsidiar as suas decisões.

Art. 5º - Revogadas as disposições em contrário, esta Portaria entrará em vigor na data de sua assinatura.

Prefeitura Municipal de Bocaiuva – MG, 02 de Janeiro de 2025


Roberto Jairo Torres
Prefeito Municipal

Esta Portaria foi devidamente publicada no quadro de avisos da Sede da Prefeitura Municipal, pela Secretaria de Governo, em 02/01/2025, em cumprimento ao disposto no Artigo 84 da Lei Orgânica do Município, e Lei Municipal 4.173/2022. Declaro ser verídica a informação acima.


Rosely da Silva Efraim
Secretária Municipal de Governo





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

CNPJ : 18.803.072/0001-32

Página 1 de 1

Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

SOLICITAÇÃO

PROCESSO N° 204/25
PÁGINA 048

Nº **04473** SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DATA **01/04/2025**

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL RURAL, PARA FUNCIONAMENTO DO PROGRAMA ESCOLA INTEGRAL DE TEMPO INTEGRAL DA ESCOLA MUNICIPAL FLAMÍNIO FREIRE NO DISTRITO DE PEDREGULHO DO VALE.

Item	Qtde	Unidad	Cód.	Descrição Material	Vr. Unit.	Vr. Total	C. Custo
001	12,0000	serviço	52503	LOCAÇÃO DE IMÓVEL RURAL, PARA FUNCIONAMENTO DO PROGRAMA ESCOLA INTEGRAL DE TEMPO INTEGRAL DA ESCOLA MUNICIPAL FLAMÍNIO FREIRE : NO DISTRITO DE PEDREGULHO DO VALE.	700,0000	8.400,00	1
Valor total							8.400,00

Ficha Dotação(ões) Orçamentária

365 5.1.2.12.361.16.2439.33903600 Manutenção das Atividades do Ensino em Tempo Integral Outros Serviços de Terceiros - P. F Outras Transferências de Recursos do FNDE 35.000,00

Códig Centro de Custo

0001 PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA


SONIA MARIA DE CARVALHO GUIMARAES
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

Sônia Maria de Carvalho Guimarães
Secretária Municipal Educação
Bocaiuva - MG
Portaria 14/2025



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)

Setor Requisitante: Secretaria Municipal de Educação

Responsável para demanda: Sônia Maria de Carvalho Guimarães

Secretária Municipal de Educação de Bocaiuva

Objeto para futura contratação: Locação de imóvel rural, para funcionamento do Programa Escola Integral de Tempo Integral.

Justificativa da necessidade da contratação:

A locação se justifica em função do município não possuir imóvel próprio para funcionamento das atividades do Programa Escola Integral de Tempo Integral.

Objeto: Locação

Forma de Contratação sugerida: Inexigibilidade

Modalidades da Lei n.º 14.133/2021

Indicação da Fonte do recurso: Recurso Federal

Fontes de recurso: 1569000000

Dotações orçamentárias:

05.01.02 12.361.0016.2439 Ficha: 365

Quantidade de materiais a serem contratados:

Quantidade	Unidade	Descrição
12	serviços	Locação de imóvel rural, para funcionamento do Programa Escola Integral de Tempo Integral.

Bocaiuva, 01 de abril de 2025

De acordo.

Encaminhe-se a comissão de avaliação de imóvel.


Sônia Maria de Carvalho Guimarães
Secretária Municipal de Educação



ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O município de Bocaiuva, através da Secretaria Municipal de Educação, que tem por finalidade a qualidade da educação, garantindo suporte contínuo às escolas municipais para a melhoria do ensino e aprendizagem. Para isso, é necessário assumir compromissos com Garantir escolas seguras, bem equipadas e adequadas ao ensino, assegurar que todas as crianças e adolescentes tenham acesso à educação de qualidade além de administrar os recursos públicos com responsabilidade, assistindo o município em toda a região urbana e rural.

A locação se faz necessária para atendimento e funcionamento do PROGRAMA ESCOLA DE TEMPO INTEGRAL EM TEMPO INTEGRAL NO DISTRITO DE PEDREGULHO DO VALE que agora ampliará o turno de atendimento para 25 crianças atendidas na Escola Municipal Flaminio Freire.

A contratação visa suprir a necessidade de atendimento visto que o imóvel não conseguirá alocar o aumento de estudantes funcionamento do PROGRAMA ESCOLA DE TEMPO INTEGRAL EM TEMPO INTEGRAL NO DISTRITO DE PEDREGTULHO DO VALE. A escolha do imóvel baseia-se por este ser o único da região que atende as necessidades da unidade, permitindo a realização das atividades e assegura a prestação dos serviços da Educação na comunidade rural, uma vez que, a escolha do imóvel situado no Distrito de Pedregulho do Vale para locação se justifica pela impossibilidade de competição

O referido imóvel atende as necessidades da Secretaria Municipal de Educação sendo que não foram encontrados outros espaços na região que guardem as características necessárias ao funcionamento do programa e o município não possui imóvel próprio para funcionamento.

5



2 – DESCRIÇÃO DO REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- Especificações do objeto que se pretende contratar.

Descrição
Locação de imóvel rural, para funcionamento do Programa Escola Integral de Tempo Integral.

3 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Os valores foram extraídos da avaliação de imóvel realizada pela comissão.

Quadro 1 – Soluções de mercado :fornecedores que atendem os requisitos especificados para fornecimento do material.

PRODUTO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO
Locação de imóvel rural, para funcionamento do Programa Escola Integral de Tempo Integral.	700,00

4 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A referida locação permitirá a prestação dos serviços de atendimento aos estudantes do Program Escola integral de Tempo integral.

5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

Em observância ao disposto no Art. 18, § 1º, IV, da Lei nº 14.133/2021, a quantidade a contratualizada é para um período de 12 meses.

5



Quantidade de material da solução a ser contratada:

Quantidade	Descrição	Justificativa
12	Locação de imóvel rural, para funcionamento do Programa Escola Integral de Tempo Integral.	Permitirá a continuação do atendimento aos 25 estudantes do Program Escola integral de Tempo Integral.

6 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação soma-se R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais), conforme laudo de avaliação de imóvel.

7 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A solução escolhida compreende a locação de um imóvel, portanto não há de se falar em parcelamento diante da impossibilidade de fracionamento do objeto.

8 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não existem contratações a serem realizadas juntamente com o objeto principal, para sua completa prestação.

9 – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A locação não está alinhada ao plano instituído pelo município de Bocaiuva, mas encontra-se amparado pelo planejamento da Secretaria Municipal de Educação, e encontra-se amparado pela adequação orçamentária e é compatível com a Lei de Diretrizes orçamentarias e com o Plano Plurianual. A política pública que está vinculada a aquisição será ao ampliamto de vagas e de turno para funcionamento do programa.

10 – RESULTADOS PRETENDIDOS

✓



Com a locação continuaremos a prestar serviços de atendimento da população de Bocaiuva e da micro região no que tange ao acesso e ampliação de vagas na Educação.

11 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Não requer providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato.

12 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

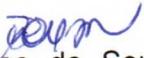
Não possui impacto ambiental na locação.

13 – VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Diante dos fatos expostos torna-se viável a locação para prestação de serviços para funcionamento do Programa Escola Integral de Tempo Integral.

14 - MEMBROS DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO


Mayra Sabrina de Jesus Silva Oliveira, telefone (38) 99828-2216, Coordenadora de apoio Educacional, CPF: 077.494.386-61, educacao@bocaiuva.mg.gov.br


Anne Karine de Souza (38) 98406-7894, Coordenadora de apoio Educacional, CPF:07703355607, educacao@bocaiuva.mg.gov.br

Sônia Maria de Carvalho Guimarães, (38) 99873-9049, Secretária Municipal de Educação, cpf: 473.022.836-72 educacao@bocaiuva.mg.gov.br

Bocaiuva, 01 de abril de 2025.


Sônia Maria de Carvalho Guimarães
Secretária Municipal de Educação



TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO N° 109/29
PÁGINA 10

LOCAÇÃO DE IMÓVEL RURAL, PARA FUNCIONAMENTO DO PROGRAMA ESCOLA DE TEMPO INTEGRAL EM TEMPO INTEGRAL, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES E QUANTITATIVOS ESTIPULADOS NESTE INSTRUMENTO.

1. DO OBJETO E DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

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.

1.1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a Locação de imóvel rural, para funcionamento do Programa Escola Integral de Tempo Integral, de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO	QTDE	VALOR UNITÁRIO mês	VALOR TOTAL ESTIMADO
01	Locação de imóvel rural, para funcionamento do Programa Escola Integral de Tempo Integral.	12 meses	700,00	8.400,00

1.2. NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.2.1. O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.

✓



- 1.2.2. O prazo de vigência da contratação é de 1 (UM) ano contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogável por igual período.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Educação, que tem por finalidade a qualidade da educação, garantindo suporte contínuo às escolas municipais para a melhoria do ensino e aprendizagem. Para isso, é necessário assumir compromissos como a garantia de escolas seguras, bem equipadas, adequadas ao ensino, assegurar que todas as crianças e adolescentes tenham acesso à educação de qualidade além de administrar os recursos públicos com responsabilidade, assistindo o município em toda a região urbana e rural.

A locação se faz necessária para atendimento e funcionamento do PROGRAMA ESCOLA DE TEMPO INTEGRAL EM TEMPO INTEGRAL NO DISTRITO DE PEDREGULHO DO VALE que agora ampliará o turno de atendimento para 25 crianças atendidas na Escola Municipal Flamínio Freire.

A contratação visa suprir a necessidade de atendimento visto que o imóvel da Escola Municipal Flamínio Freire não conseguirá atender em seu espaço o aumento de estudantes para o funcionamento do PROGRAMA ESCOLA DE TEMPO INTEGRAL EM TEMPO INTEGRAL NO DISTRITO DE PEDREGULHO DO VALE. A escolha do imóvel baseia-se por este ser o único da região que atende as necessidades da unidade, permitindo a realização das atividades e assegura a prestação dos serviços da Educação na comunidade rural, uma vez que, a escolha do imóvel situado no Distrito de Pedregulho do Vale para locação se justifica também pela impossibilidade de competição.

O referido imóvel atende as necessidades da Secretaria Municipal de Educação sendo que não foram encontrados outros espaços na região que guardem as características necessárias ao funcionamento do programa e o município não possui imóvel próprio para funcionamento.



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

A solução para eventual contratação de serviço de aluguel do imóvel se dará por meio de emissão de empenho global, onde o contratado se comprometerá a prestar o serviço conforme especificações no Termo de Referência .

Neste mesmo sentido, os serviços a serem prestados deverão observar os parâmetros dispostos no Termo de Referência observando as especificações mínimas para locação.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

4.1 O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- Possuir salão grande para execução das atividades inerentes ao programa, 02 banheiros, sendo um feminino e masculino e copa para organização do lanche, energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água, pintura e piso.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

5.1 A LOCADORA deve autorizar a LOCATÁRIA a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgarem oportunas.

6. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR(A):

6.1 Entregar o imóvel ao locatário desembaraçado e livre de qualquer ônus ou ação, em boas condições de asseio e habitabilidade, com todos os seus acessórios em perfeito estado de uso e totalmente desocupado.

6.2 Não praticar, nem autorizar que se pratique qualquer ato que turbe ou venha turbar o uso pacífico do imóvel.

6.3 Garantir o locatário contra atos de terceiros que se arroguem proprietários ou legítimos possuidores do imóvel locado ou titulares dos direitos dos de uso,



usufruto ou habitação.

- 6.4 Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel locado, ainda que evidenciados no curso da locação, desde que anteriores a esta.
- 6.5 Pagar todos os tributos e seguros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ressalvados os casos previstos expressamente no presente Termo;
- 6.6 Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à pretensa locação;
- 6.7 Fazer constar da vistoria final, quando do recebimento das chaves e desocupação do imóvel, expressa referência a respeito do que entende não ser a manutenção das mesmas condições existentes no início da Locação, sob pena de, em não o fazendo, desobrigar o locatário de realizar qualquer reparo e/ ou indenização posterior.

7 DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO (A):

- 7.1 Utilizar o imóvel para o fim específico ou correlato a que foi destinado;
- 7.2 Pagar o valor relativo ao aluguel;
- 7.3 Pagar as despesas ordinárias provenientes do presente contrato, tais como consumo de água, esgoto, luz, estas desde que comprovadas previamente em orçamento, devendo fazê-lo, entretanto, nas devidas épocas.
- 7.4 É vedado sublocar, ceder a locação, dar em comodato o imóvel no todo ou em partes, salvo consentimento expresso da LOCADORA;
- 7.5 Conceder a isenção do pagamento do Imposto Sobre a Propriedade predial e Territorial Urbano – IPTU, enquanto perdurar a locação, mediante solicitação da LOCADORA junto à Secretaria Municipal da Fazenda;
- 7.6 Deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações aprovadas pela LOCADORA e as deteriorações decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;
- 7.7 O fornecedor tem direito ao pagamento da correção monetária incidente sobre os valores das parcelas pagas com atraso, imputável exclusivamente ao



MUNICÍPIO, com base na variação do IPCA, calculado pro rata die desde o dia do vencimento do pagamento, conforme o Calendário de Pagamento, até o dia do seu efetivo pagamento

8 BENFEITORIAS:

- 8.1 O LOCATÁRIO obriga-se a conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa pelo exercício da atividade pública, desde que não proveniente de seu uso normal ou desgaste natural da coisa;
- 8.1 É de responsabilidade da LOCADORA a das benfeitorias necessárias;
Caso a LOCADORA não execute, no imóvel locado, os reparos, no prazo razoável a ser combinado entre as partes, o LOCATÁRIO poderá executá-las, sendo devida a indenização pela LOCADORA.
- 8.2 As benfeitorias úteis e voluptuárias, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;
- 8.3 Na impossibilidade comprovada da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado ao LOCATÁRIO, após notificá-la, a realização das benfeitorias úteis, sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;
- 8.4 As benfeitorias úteis e as benfeitorias voluptuárias não indenizadas pela LOCADORA poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.
- 8.5 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes;
- 8.6 Finda a locação, será promovida vistoria final no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo LOCATÁRIO, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos, indenizações e compensações, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes;
- 8.7 A SMS, à época da devolução do imóvel, poderá optar pela indenização diretamente a LOCADORA, mediante decisão motivada, desde que demonstrada a vantagem econômica aos cofres públicos.



9 MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

- 9.1 As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização.
- 9.2 As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.
- 9.3 O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato realizar-se-ão através Coordenação de Gestão de Contratos do Município de Bocaiuva.
- 9.4 A Coordenação de Gestão de Contratos deverá observar o cumprimento das obrigações contratuais do LOCATÁRIO, bem como da legislação vigente, fiscalizando a devida utilização do bem imóvel e comunicando qualquer irregularidade ou ocorrência relevante à Secretaria de Municipal de Saúde, para adoção das providências
- 9.5 A fiscalização será realizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, que serão nomeados.
- 9.6 A fiscalização de que trata nos itens 9.3 e 9.4 não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior.
- 9.7 Em caso de não conformidade, a LOCADORA será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas.
- 9.8 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

10 CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

- 10.1 Os efeitos financeiros do contrato vigorarão apenas à partir da entrega das chaves ao LOCATÁRIO.
- 10.2 O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte



da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

10.3 O pagamento pelos serviços efetivamente prestados será feito pela LOCATÁRIA em moeda corrente nacional, mediante Ordem Bancária em conta-corrente indicada pela LOCADORA, uma vez satisfeitas às condições estabelecidas neste Contrato, em 10 (dez) dias úteis, após a data do recebimento definitivo e devido atesto na Nota Fiscal/Fatura pela fiscalização deste contrato.

10.4 Caso seja verificado que a empresa LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

10.5 A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até que a LOCADORA realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.

11 FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Da Inexigibilidade de Licitação

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.

12 DO REAJUSTE

12.1 O aluguel mensal permanecerá fixo e ir reajustável durante 12 (doze) meses. A periodicidade mínima para o reajuste será anual e o aluguel



será reajustado de acordo com a variação do IPCA no período.

13 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 A LOCADORA sujeitar-se-á, no caso de cometimento de infrações ou inadimplemento de suas obrigações, às penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133, de 2021, sem prejuízo das demais cominações legais.

14 DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 O presente Termo de Referência foi elaborado pela unidade demandante, qual seja a Secretaria Municipal de Educação, através da cooperação técnica da sua equipe, estando em consonância com as disposições legais e normativas aplicáveis e com interesse e conveniência da Administração, afastando-se as características, cláusulas e condições que direcionem, comprometam, restrinjam ou frustre o caráter competitivo da licitação, passando, assim, a integrar o processo administrativo formalizado.

Município de Bocaiuva, 01 de abril de 2025.

Elaborado por:



Sônia Maria de Carvalho Guimarães
Secretária Municipal de Educação de Bocaiuva



SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS INFRAESTRUTURA E URBANISMO

Praça Wan-Dick Dumont, 105 – Centro – CEP.: 39.390-000 - Bocaiuva – MG

CNPJ.: 18.803.072/0001-32

Telefone: 38 3251 4429 - FAX.: 38 3251 2136

www.bocaiuva.mg.gov.br -

Ofício nº: 258/2025/SM/OIU

Bocaiúva - MG, 01 de abril de 2025.

De: Setor de Engenharia

Para: Secretaria Municipal de Educação

Rua Mariana de Queiroga, nº 141- Centro

Assunto: Encaminhamento de Avaliação Imobiliária

Prezado (a) Senhor (a),

Com os mais cordiais cumprimentos, encaminho a avaliação imobiliária de imóvel localizado na Rua Diamantina, nº 143, distrito de Pedregulho do Vale, a ser utilizado para educação em tempo integral.

Edilson Braz de Almeida Araújo
Topógrafo Matrícula 7112

Flávia Souza Oliveira
Engenheira Civil CREA/MG188831

Nathália Aparecida Fernandes da Silva
Topógrafa Matrícula 20346



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

PROCESSO N° 104/29
PÁGINA 13

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO PROGRAMA ESCOLA EM TEMPO INTEGRAL

DISTRITO DE PEDREGULHO DO VALE

BOCAIUVA - MG.

COORDENADAS: 17° 14.079'S; 43° 6.658'O



ABRIL
2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO Nº 109/25
PÁGINA 20

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Prefeitura Municipal de Bocaiuva, Secretaria Municipal de Educação nos moldes do Decreto Municipal Nº 8.135/2021, que institui a Comissão de Avaliação para fins de Aquisição, Alienação, Permuta, Cessão, Doação, Locação e Uso pelo Município de Bocaiuva/MG e dá outras providências.

2. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é subsidiar contrato de locação de imóvel para funcionamento de escola em tempo integral no distrito de Pedregulho do Vale.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, observando as suas características, estado de conservação, localização, processo construtivo, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de aluguel.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho foram levantados com base nas visitas ao local, sendo verificado o método construtivo bem como o estado de conservação da unidade.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contratos vigentes, ou ônus de qualquer natureza.

4.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na Rua Diamantina, nº 143, distrito de Pedregulho do Vale, Bocaiuva/MG.

Bocaiuva
[Handwritten signature]

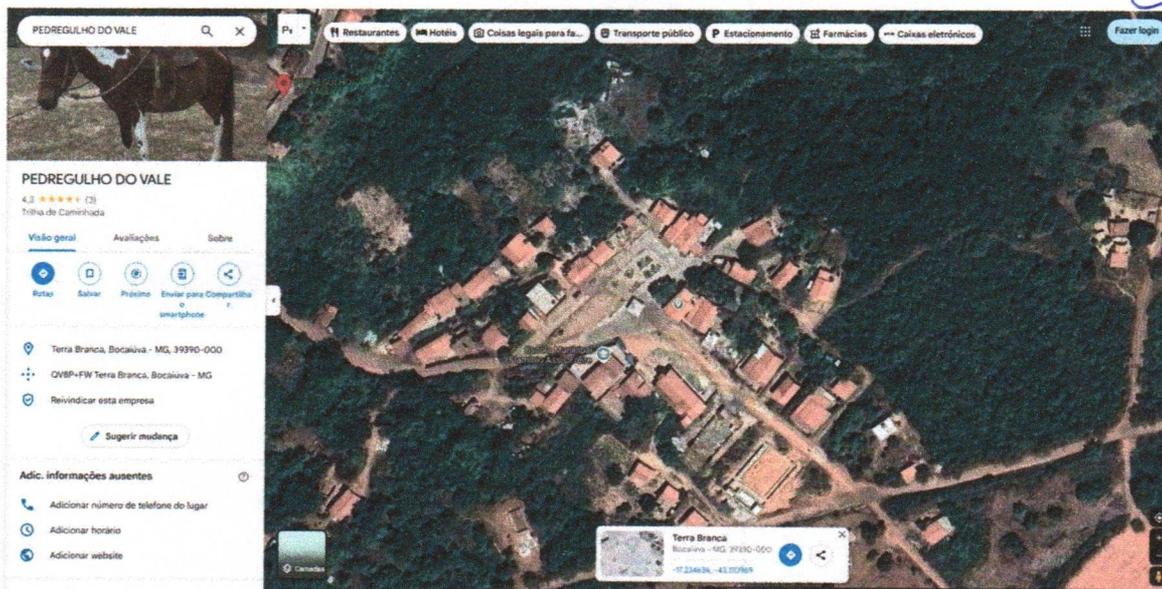


Figura 1- Localização do imóvel

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Evidencia-se que o imóvel se insere no núcleo central do distrito e possui em suas proximidades residências, igreja, posto de saúde, praça, escola e CEMEI. O pacato distrito de Pedregulho do Vale encontra-se a mais de 100 km da área urbana da cidade de Bocaiuva e encontra-se próximo ao distrito de Pedregulho do Vale, região do distrito de Terra Branca que por sua vez, se destaca por situar às margens do Rio Jequitinhonha constituindo atrativo turístico devido as belezas naturais.

A rua na qual o imóvel se encontra possui pavimentação em bloquete sextavado, mas conta com as seguintes infraestruturas e melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Rede de Abastecimento de água.

4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel será destinado como anexo à Escola Flamínio Freire, com o objetivo de abrigar salas de aula para a educação em tempo integral.

O imóvel possui dois pavimentos, sendo que a locação se refere exclusivamente ao pavimento térreo. Este conta com um salão principal de 75,00 m², dois banheiros, cada um com 3,5 m², e uma copa de 20,00 m².

Bocaiuva



A porta do salão é metálica, com vedação em quadros de vidro comum. As portas dos banheiros e dos demais cômodos são confeccionadas em chapa dobrada, devidamente pintadas com tinta esmalte. As janelas são metálicas, com vedação em quadros de vidro comum. O piso de todos os cômodos é composto por cerâmica antiderrapante. Os banheiros possuem revestimento cerâmico em todas as paredes até o teto, e as louças são brancas, ainda a serem assentadas. A copa está equipada com uma pia simples.

Por ser térreo, o imóvel conta com laje pré-moldada de isopor aparente, e o segundo pavimento é coberto por telha cerâmica.

4.5. CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O imóvel possui padrão construtivo normal, seguindo a prática da boa construção, assim descrito: A construção se trata de um imóvel comercial com boa localização no distrito, sendo próxima a Escola Coronel Flávio Freire. Cabe ressaltar que o local será utilizado para atendimento ao público, mas não possui acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis sendo ofertados, e com contratos de aluguel em andamento, onde os indica um mercado de média valorização, assim pode-se concluir que a sua liquidez é média.

Com base nas amostras encontradas de imóveis residenciais na região, observa-se que o valor de locação varia de R\$500,00 a R\$700,00, apresentando padrões de acabamento ligeiramente superiores ao imóvel em avaliação, com maior número de cômodos e com área construída maior. No entanto, é importante ressaltar que o imóvel em questão se localiza próximo da escola e encontra-se na área central do distrito.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação: A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão. A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da

Bocaiuva
4



seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com as normas, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação e Grau de Precisão razoável, face às peculiaridades do imóvel, as suas características e finalidade.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, no entanto, observa-se que imóvel com as mesmas características, finalidade, e outros parâmetros para uma comparação, não tem um imóvel semelhante com as mesmas características na região, no que se refere a finalidade que será usado.

Foram realizadas pesquisas no mês de março de 2025 na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia para a determinação do valor unitário da construção (R\$/m²) com finalidades semelhantes construídas na cidade. Neste tratamento, os atributos dos



imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Construções: Para os comparativos com construções, as mesmas foram deduzidas conforme estudos valores de edificações e imóveis urbanos com semelhança de finalidade, considerando estado de conservação e idade aparente.

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtivemos elementos, cujos dados de análise constam especificados abaixo.

Concluindo, entendemos que o valor de avaliação do imóvel para locação deve ser de **R\$700,00 (Setecentos reais)** mensal.

8. PROBLEMAS INTERVENÇÕES

Foi identificado que há vasos sanitários no local que ainda não foram instalados. Além disso, foram constatadas tomadas não devidamente fixadas, cabos elétricos expostos e ligações improvisadas, as quais alimentam chuveiros de forma inadequada. Diante disso, é imprescindível que o proprietário realize as devidas intervenções, a fim de garantir a segurança elétrica do ambiente, especialmente no que se refere ao risco de choques, uma vez que se trata de um ambiente educacional.

Bocaiuva, 01 de abril de 2025.


Edilson Braz de Almeida Araújo
Topógrafo Matrícula 7112


Flávia Souza Oliveira
CREA/MG 188831

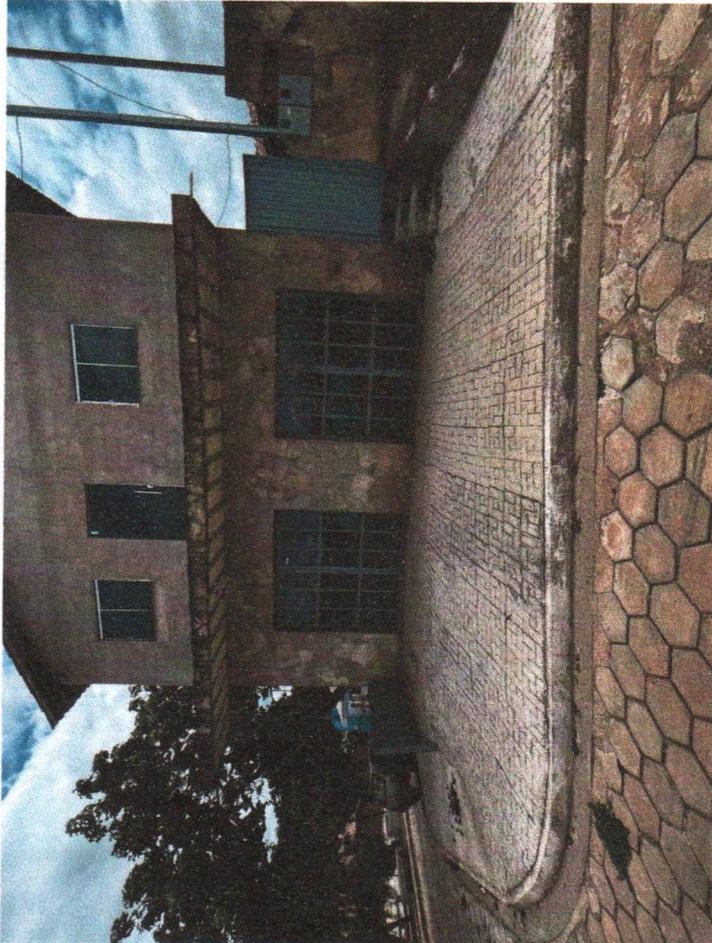

Nathália Aparecida Fernandes da Silva
Engenheira Civil CREA/MG: 142013766-2
Matrícula 20346



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COLORIDO

FOTOGRAFIAS COLORIDAS IDENTIFICANDO CLARAMENTE O LOCAL VISITADO

FOTO 01



Descrição: Fachada

FOTO 02



Descrição: Salão

Handwritten signatures and initials:
- Top right: *Handwritten signature*
- Middle right: *Handwritten signature*
- Bottom right: *Handwritten initials*

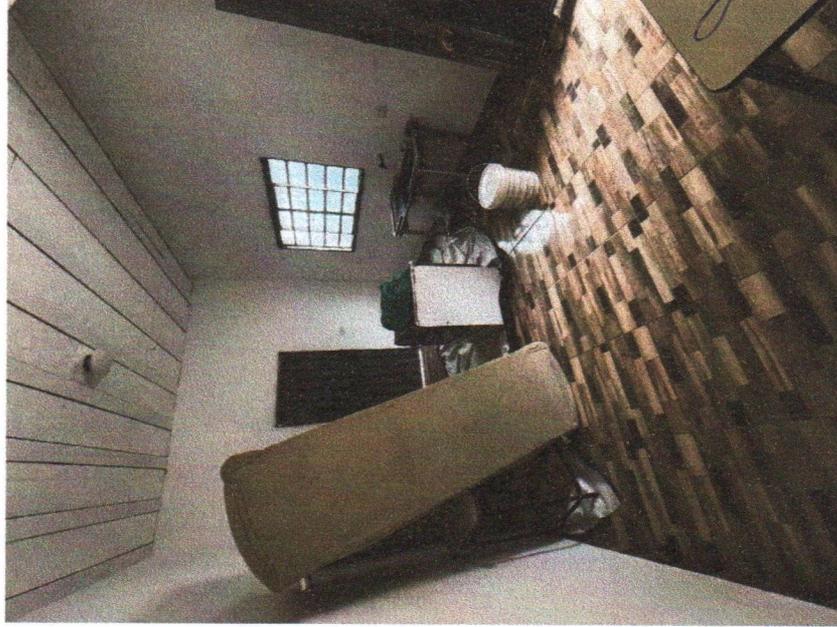


FOTO 03



Descrição: Salão

FOTO 04



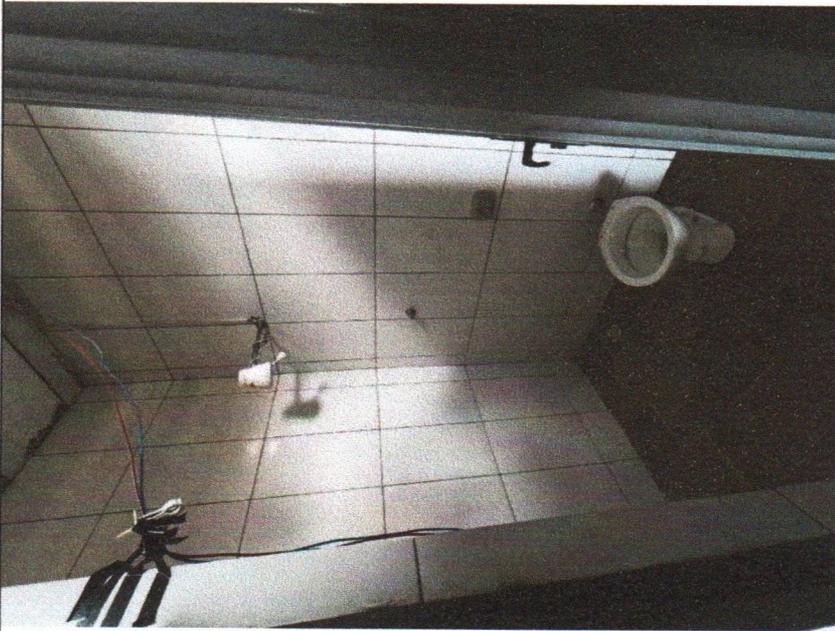
PROJETO Nº 105/24
PÁGINA 26

Descrição: Copa

Handwritten signatures and initials in blue ink.



FOTO 05



Banheiro

PROCESSO N° 104/25
PÁGINA. 27

ASSINATURA

BOCAIUVA/MG, 01 DE ABRIL DE 2025

Flávia

Flávia Souza Oliveira
Eng. Civil CREA-MG: 18.8831

Nathália

Nathália Aparecida Fernandes da Silva
Engenheira Civil CREA 142013766-2

Edilson

Edilson Braz de Almeida Araújo
Topógrafo Matrícula 7112

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS INFRAESTRUTURA E URBANISMO

Praça Wan-Dick Dumont, 105 – Centro – CEP.: 39.390-000 - Bocaiuva – MG

CNPJ.: 18.803.072/0001-32

Telefone: 38 3251 4429 - FAX.: 38 3251 2136

www.bocaiuva.mg.gov.br -

Ofício nº: 298/2025/SM/OIU

Bocaiúva - MG, 08 de abril de 2025.

De: Setor de Engenharia

Para: Secretaria Municipal de Educação

Rua Mariana de Queiroga, 141 – Centro - Bocaiuva/MG

Assunto: Intervenções realizadas em imóvel.

Prezado (a) Senhor (a),

Com os cordiais cumprimentos, venho por meio deste informar que foram realizadas as intervenções previstas no laudo de avaliação imobiliária referente ao imóvel localizado na Rua Diamantina, nº 143, distrito de Pedregulho do Vale, Bocaiuva/MG, cujo uso destina-se ao atendimento do programa Escola em Tempo Integral. As adequações realizadas incluem a instalação dos vasos sanitários, a fixação correta do interruptor, instalação de plafons, a correção das fiações elétricas expostas e a adequação das ligações improvisadas no banheiro. As ações visam garantir a segurança e o conforto dos usuários do imóvel, conforme as necessidades apontadas na avaliação. Segue em anexo relatório com fotos das intervenções.

Em anexo, segue o relatório detalhado acompanhado de fotografias das intervenções realizadas.

Certa da atenção colho do momento para manifestar estima e respeito.


Flávia Souza Oliveira
Engenheira Civil
CREA/MG: 18.8831

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO COLORIDO

Endereço: Rua Diamantina, nº 143, Distrito de Pedregulho do Vale – Bocaiuva/MG

FOTO 01



Descrição: Vaso instalado

FOTO 02



Descrição: Instalações elétricas corrigidas

FOTO 03



Descrição: Instalações elétricas corrigidas

FOTO 04



Descrição: Instalações elétricas corrigidas

ASSINATURA

BOCAIUVA/MG, 08 DE ABRIL DE 2025.

Flávia
Flávia Souza Oliveira
Eng. Civil CREA-MG: 18.8831

PROCESSO N° 104/29
PÁGINA 31

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
GOVERNO FEDERAL
Estado de Minas Gerais
Polícia Civil do Estado de Minas Gerais

CARTEIRA DE IDENTIDADE

Nome / Name
JOSE OTAVIANO BERNARDO

Nome Social / Social Name

Registro Geral - CPF / Personal Number
944.313.966-91

Sexo / Sex
M

Data de Nascimento / Date of Birth
23/06/1968

Nacionalidade / Nationality
BRA

Validade / Expiry
06/04/2034

Localidade / Place of Birth
BOCAIÚVA/MG

Jose Otaviano Bernardo
Assinatura do Titular / Cardholder's Signature

Fileição / Filiation
MARIA GABRIELA BERNARDO

Código Expedidor / Card Issuer
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO / PCMG

Local / Place of Issue
BELO HORIZONTE

Emissão / Issue
05/04/2024

Assinatura do Expedidor / Card Issuer Signature
Diretora do Instituto de Identificação

A10003789955

LEI N° 7.116 DE 29 DE AGO DE 1983



JOSE OTAVIANO BERNARDO

RUA E 203 CS

VILA MARIA ROSA
BOCAIUIVA - MG
CEP: 39390000

CPF: 944.372.372

Nº DO CLIENTE:

Nº de Instalação	Subclasse	Classe
3002215573	RESIDENCIAL	Residencial Monofásico
Data de Leitura		Modalidade Tarifária
Anterior	Atual	Próxima
05/02	07/03	04/04
Tarifa Convencional		

PROCESSO Nº 104/24
PÁGINA 328



Controle: 32045/12101480120 Data da impressão: 26/03/2025 16:50:59
NOTA FISCAL: 246344265 Serie: 000 Data de emissão: 07/03/2025

Chave de acesso: <https://portalsped.fazenda.mg.gov.br/portal>
Protocolo de autorização: 1312600266430677
Documento Auxiliar da Nota Fiscal de Energia Elétrica Eletrônica
Consulte a chave de acesso em: <http://www.sped.fazenda.mg.gov.br/spedmg/>

Tipo de Medição	Medição	Leitura Anterior	Leitura Atual	Constante de Multiplicação	Consumo kWh
Energia kWh	ABN894005932	27468	27514	1	46

Itens da fatura	Unid.	Quant.	Preço unit.	Valor	PIS/COFINS	Base Calc. ICMS	Alíquota ICMS	ICMS	Tarifa unit.
Energia Elétrica	kWh	46	1,01703171	46,76	1,56	46,76	18,00	8,41	0,79969000
Cobrança da Conta de Energia de 02 / 2025				32,38					
Cobrança da Conta de Energia de 01 / 2025				43,48					

Total	122,61	1,56	46,76	8,41
-------	--------	------	-------	------

Pág 1 de 1

REFERENTE A	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR	
MAR/2025	08/04/2025	R\$ 122,61	
Base de Cálculo (R\$):			
ICMS	46,75	18,00	
ICMS	38,34	0,73	
PASEP	38,34	3,38	
COFINS			
Valor (R\$):			
		R\$ 8,41	
		R\$ 0,27	
		R\$ 1,29	
REVISÃO DE CONTAS VENCIDAS / DÉBITOS ANTERIORES			
Até 26/03/25 constava o seguinte débito:			
Débitos que sujeitam ao corte:			
Mês/Ano	Valor(R\$)	Prev.Corte	
12/2024	87,60	17/03/2025	
<i>pagos 87,60</i>			
A religação estará condicionada à inexistência de débitos vencidos na unidade consumidora. No mês que ocorrer suspensão a religação será cobrada, no mínimo, o custo de disponibilidade.			
Mês/Ano	Consumo kWh	Media kWh/dia	Dias de Faturam.
FEV/25	9	0,32	28
JAN/25	52	1,73	30
DEZ/24	57	1,72	33
NOV/24	0	0,00	28
OUT/24	73	2,21	33
SET/24	0	0,00	31
AGO/24	0	0,00	29
JUL/24	136	4,25	32
JUN/24	129	4,16	31
MAI/24	0	0,00	30
ABR/24	0	0,00	30
MAR/24	106	3,41	31

RECIBO DE QUITAÇÃO DE DÉBITOS Nº 01/2025 A Cemig, em atendimento à Lei nº 12.097, de 29/07/09, declara quitados os débitos de tributos em referência (contrato 5001716060), relativos ao fornecimento de energia elétrica a esta unidade consumidora, referente aos vencimentos de 01/01/2015 a 31/12/2024, excetuando eventuais débitos que sejam posteriormente apurados diante de possível verificação de irregularidades ou de revisão de faturamento, parcelamentos não quitados integralmente e débitos judicializados que abrangem ou não o período em questão. FEV/25 Band. Verde - MAR/25 Band. Verde. Tarifa vigente conforme Res Anel nº 3.328, de 21/05/2024. Redução alíquota ICMS conforme Lei Complementar 194/22. O pagamento desta conta não quita débitos anteriores. Para estes, esta unidade consumidora deverá pagar o valor devido.

UNIDADE CONSUMIDORA INSTALADA EM: 08/03/2015
PCA DA MATRIZ 1 NR 05
BOCAIUIVA - MG / CEP: 39390000



CÓDIGO DE DÉBITO	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR
000022155733	08/04/2025	R\$ 122,61
MAR/2025	3002215573	
REFERENTE A:	Nº DA INSTALAÇÃO:	
83690000001-6 22610138002-1 81901393711-8 00022155733-3		



Escritura Particular de Compra e Venda de Imóvel

Pelo presente instrumento particular de compra e venda entre **Sr. LÚCIO DO AMPARO RIBEIRO**, brasileiro, lavrador, portador da identidade nº - M - 8.771.503 e CPF - 029.863.356 - 23, residentes no Povoado de Pedregulho, município de Bocaiúva - MG, maior, capaz, assinado, ficou justo e contratado o seguinte: o acima discriminado, sendo senhor legítimo proprietário um imóvel urbano, situado na Rua da Matriz, sn, Povoado de Pedregulho - MG município de Bocaiúva - MG, dividindo pela **FRENTE** com a Igreja Matriz de Nossa Senhora, pelo lado **DIREITO** com a Praça da Matriz, e do lado **ESQUERDO** com o Leonel Andrade Filho, e pelos **FUNDOS** com Geraldo Magela Barroso, imóvel este havido por **POSSE MANSA E PACÍFICA** a mais de 20 anos, documento assinado pelo mesmo vendedor, terreno este ser incorporado ao Povoado de Pedregulho - MG, município de Bocaiúva - MG.

Os mesmos acima discriminados declaram ter vendido o dito parte do imóvel, como efetivamente vendido têm, ao **Sr. JOSÉ OTAVIANO BERNADO**, brasileiro, casado, lavrador, portador do RG - M - 7.229.212 e CPF - 944.313.966 - 91, residente e domiciliado no Povoado de Pedregulho do município de Bocaiúva - MG, livre de todo e qualquer ônus ou embaraço judicial ou extrajudicial, pelo preço de **RS-(05.000,00) (cinco mil reais)**, que do mesmo comprador, receberam neste ato, em moeda corrente, pelo que dão plena e geral quitação, cedendo-lhes e transferindo lhes o domínio, posse, direito e ação que tinham no imóvel ora vendido, o qual lhe fica pertencendo a área total, obrigando-se ainda a fazer esta venda para sempre boa, firme e valiosa, e a prestar evicção em qualquer tempo, por si e seus sucessores.

Declaram aceitar a venda pela forma acima estipulada, e por se acharem de acordo em todos os seus termos com os vendedores. Para maior firmeza e por se acharem combinados e contratados, fizeram o presente instrumento particular de compra e venda datilografado em uma de frente e verso, que assinam na presença de duas testemunhas,

maiores, capazes, minhas conhecidas e aqui residentes e a tudo presentes que também assinam este instrumento.

Caçaratiba – MG, 15 de Janeiro de 1994.


Lúcio do Amparo Ribeiro


José Otaviano Bernardo


João Godofredo Barroso


Geraldo Magela Barroso

CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL DE
CAÇARATIBA – MG
Helberti Andrade Reis
Oficial

Selo de Fiscalização
RECONHECIMENTO DE FIRMA
BAL 94736
RECONHECIMENTO DE FIRMA
BAL 94735
RECONHECIMENTO DE FIRMA
BAL 94734
RECONHECIMENTO DE FIRMA
BAL 94733

RECONHEÇO VERDADEIRAS
As firmas de: LÚCIO DO AMPARO RIBEIRO, JOSÉ OTAVIANO BERNARDO, JOÃO GODOFREDO BARROSO e GERALDO MAGELA BARROSO e dou Fé.
Caçaratiba-MG 03 de fevereiro de 2012.
Em test. Andrade da verdade.
Jolanda Aparecida Andrade
Oficial - escrevente

Jolanda Aparecida Andrade
ESCREVENTE
DO CARTÓRIO
DE REGISTRO CIVIL
NOTAS DE
CAÇARATIBA - MG



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

PROCESSO Nº 104129
PÁGINA 35

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: JOSE OTAVIANO BERNARDO
CPF: 944.313.966-91

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 09:48:30 do dia 09/04/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 06/10/2025.

Código de controle da certidão: **A5A2.B8B6.24C0.070A**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS		
CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS Negativa		CERTIDÃO EMITIDA EM: 09/04/2025
		CERTIDÃO VALIDA ATÉ: 08/07/2025
NOME: JOSE OTAVIANO BERNARDO		
CNPJ/CPF: 944.313.966-91		
LOGRADOURO: RUA CAIANA		NÚMERO:
COMPLEMENTO:	BAIRRO: JARDIM SAO GABRIEL	CEP: 03939000
DISTRITO/POVOADO:	MUNICÍPIO: SAO PAULO	UF: SP
<p>Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Estadual cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:</p> <p>1. Não constam débitos relativos a tributos administrados pela Fazenda Pública Estadual e/ou Advocacia Geral do Estado;</p> <p>2. No caso de utilização para lavratura de escritura pública ou registro de formal de partilha, de carta de adjudicação expedida em autos de inventário ou de arrolamento, de sentença em ação de separação judicial, divórcio, ou de partilha de bens na união estável e de escritura pública de doação de bens imóveis, esta certidão somente terá validade se acompanhada da Certidão de Pagamento / Desoneração do ITCD, prevista no artigo 39 do Decreto 43.981/2005.</p> <p>Certidão válida para todos os estabelecimentos da empresa, alcançando débitos tributários do sujeito passivo em Fase Administrativa ou inscritos em Dívida Ativa.</p>		
IDENTIFICAÇÃO	NÚMERO DO PTA	DESCRIÇÃO
<p>A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada através de aplicativo disponibilizado pela Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais, na internet: http://www.fazenda.mg.gov.br => Empresas => Certificação da Autenticidade de Documentos.</p>		
CÓDIGO DE CONTROLE DE CERTIDÃO: 2025000864514423		

PROCESSO Nº 104/25
PÁGINA 36



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA - MG
18.803.072/0001-32
CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO NEGATIVA
SECRETARIA DE FAZENDA E PLANEJAMENTO
EXERCÍCIO: 2025

PROCESSO N° 104/25
PÁGINA 37

IDENTIFICAÇÃO DA CND

Número: 00005640/2025 Emissão: 23/04/2025 16:36:21 Validade: 22/06/2025

Controle: A21002-157024-925301-060306-024A

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Código: 17295 Nome: JOSE OTAVIANO BERNARDO

Insc. Mun.: CNPJ/CPF: ***.***.966-** IE/RG: M-7.229.212

Endereço: B, 36 -

Bairro: ESPLANADA Cidade: BOCAIUVA/MG CEP: 39.390-000

CERTIDÃO

Certifico na forma do disposto da Lei Municipal n°. 3.281/2007 - CTM, que em nome do sujeito passivo acima identificado, consta a existência de débitos a seguir relacionados, cuja exigibilidade encontra-se suspensa, não sendo impeditivos à emissão desta certidão para a finalidade discriminada:

FINALIDADE

COMPROVAÇÃO

ASSINATURA

BOCAIUVA, 2025-04-23 16:36:21.237

Código Controle **A21002-157024-925301-060306-024A**

Utilize o QR code abaixo para consultar a autenticidade desta certidão na internet.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHOPROCESSO Nº 104/25
PÁGINA 38**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS**

Nome: JOSE OTAVIANO BERNARDO

CPF: 944.313.966-91

Certidão nº: 20166431/2025

Expedição: 09/04/2025, às 09:47:46

Validade: 06/10/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **JOSE OTAVIANO BERNARDO**, inscrito(a) no CPF sob o nº **944.313.966-91**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022.

Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO LEGAL PARA LICITAR

Declaro sob as penas da lei, que José Otaviano Bernardo:

- a) não se encontra, suspenso temporariamente de participar de licitações ou de contratar com o Poder Público;
- b) não se encontra, a qualquer título, sujeito a declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com o Poder Público;
- c) não é titular de mandato eletivo;
- d) não se encontra nos termos da legislação em vigor ou do edital da presente licitação, sujeita a qualquer outro fato ou circunstância que possa impedir a sua regular habilitação na presente licitação, ou a eventual contratação que deste procedimento possa decorrer.
- e) não é servidor ou dirigente de órgão ou entidade contratante ou responsável pela licitação, e não possui nenhum dos impedimentos descritos no art. 9º da lei 8.666/93.

Assim sendo, para os fins que se fizer de direito, e por possuir poderes legais para tanto, firmo a presente.

Bocaiúva-MG, 08/04/2025

José Otaviano Bernardo

José Otaviano Bernardo

MODELO DE DECLARAÇÃO DE NÃO EMPREGAR MENOR

José Otaviano Bernardo, inscrito no CPF sob o nº. 944.313,966-91, residente e domiciliada no distrito de Pedregulho do município de Bocaiuva, declara que não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e que não emprega menor de 16 (dezesesseis) anos, ressalvando que, caso empregue ou venha empregar menor, a partir de 14 (quatorze) anos, somente o faz ou fará na condição de aprendiz, que não utiliza ou se beneficia, direta ou indiretamente, ou tenha sido autuada nos últimos 05 (cinco) anos pela utilização de mão-de-obra infantil, que não infringiu as normas de proteção ao trabalho adolescente, que não foi autuada no ano em curso ou anterior por infrações às normas de segurança e saúde do trabalhador adolescente ou, ainda por impedir ou dificultar seu acesso e frequência regular na escola.

Bocaiuva-MG, 08/04/2025

José Otaviano Bernardo

José Otaviano Bernardo
RG/944.313.966-91



ABERTURA DE PROCESSO LICITATÓRIO

Senhor Prefeito,

Ocorrendo a necessidade de abertura de Processo de Licitação Modalidade Inexigibilidade, com base no Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Secretaria, cujo objeto é a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO PROGRAMA ESCOLA INTEGRAL DA ESCOLA MUNICIPAL FLAMÍNIO FREIRE, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

Solicito de Vossa Excelência que seja a mesma autorizada nos moldes previstos Lei 14.133/21 e suas modificações.

Bocaiúva/MG, 13 de maio de 2025.

BIANCA SOUZA RODRIGUES
AGENTE DE CONTRATAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

CNPJ : 18.803.072/0001-32

Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

PROCESSO Nº 104/25
PÁGINA 428

AUTORIZAÇÃO

ROBERTO JAIRO TORRES, PREFEITO MUNICIPAL, autoriza a abertura de processo licitatório, para atendimento a(s) solicitação(ões) retro, objetivando o(a) LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO PROGRAMA ESCOLA INTEGRAL DA ESCOLA MUNICIPAL FLAMÍNIO FREIRE, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, desde que, obedecidas as formas legais.

BOCAIUVA, Terça-feira, 13 de Maio de 2025

ROBERTO JAIRO TORRES
PREFEITO MUNICIPAL

AUTUAÇÃO

Tendo em vista a autorização da autoridade competente para realização de Licitação para LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO PROGRAMA ESCOLA INTEGRAL DA ESCOLA MUNICIPAL FLAMÍNIO FREIRE, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, o setor de licitações da PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA, declara que foi autuada a presente Licitação conforme a seguir:

Processo: 0104
Nº. 0035
Modalidade: Inexigibilidade
Data 13/05/2025

BOCAIUVA, Terça-feira, 13 de Maio de 2025

BIANCA SOUZA RODRIGUES
AUXILIAR DE ESCRITORIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

CNPJ : 18.803.072/0001-32

Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

PROCESSO Nº 104/25
PÁGINA 43

DECLARAÇÃO

RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO PROGRAMA ESCOLA INTEGRAL DA ESCOLA MUNICIPAL FLAMÍNIO FREIRE, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Em atendimento aos dispositivos da Lei Federal 14133/21 e para que possa o setor de licitações dar continuidade à Licitação acima identificada, informamos a seguir as dotações do orçamento, nas quais correrão a despesa:

Fich	Cód. Orçamentário	Projeto Atividade	Fonte de Recursos
365	5.1.2.12.361.16.2439.33903600	Manutenção das Atividades do Ensino em Tempo Integral	Outras Transferências de Recursos do FNDE

Na oportunidade informamos que o valor estimado da despesa é de R\$ 8.400,00, conforme levantamento realizado e que a respectiva despesa atende ao disposto nos artigos 16 e 17 da Lei Complementar Federal 101/2000, uma vez que, foi considerado o impacto na execução orçamentária e também está de acordo com a previsão do Plano Plurianual e Lei de Diretrizes Orçamentárias para o exercício.

BOCAIUVA, Terça-feira, 13 de Maio de 2025

JOAQUIM WALTER NERES

Jose Fabiano GO Insc. OAB nº 100000000
Sec. Mun. de Fazenda e Planejamento
Bocaiuva - MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAIUVA

CNPJ : 18.803.072/0001-32
Rua Mariana de Queiroga, 141, CENTRO

PROCESSO Nº 109/25
PÁGINA 44

DECLARAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESAS

Declaro, nos termos do inciso II, do art. 16, da Lei de Responsabilidade Fiscal - LC 101, de 05 de maio de 2000, que a presente ação governamental (LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO PROGRAMA ESCOLA INTEGRAL DA ESCOLA MUNICIPAL FLAMÍNIO FREIRE, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO) tem adequação orçamentária e financeira com a lei orçamentária anual e compatibilidade com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias do Município, e ainda, que foi verificado o impacto financeiro da despesa e sua inclusão na programação financeira deste Órgão

BOCAIUVA, Terça-feira, 13 de Maio de 2025


ROBERTO JAIR TORRES
PREFEITO MUNICIPAL



TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº/....., QUE
FAZEM ENTRE SI *** ENTE PÚBLICO LICITANTE E ***

O **MUNICÍPIO DE BOCAIUVA**, com sede na Rua Mariana de Queiroga, nº. 141, Centro, na cidade de Bocaiúva/MG, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº 18.803.072/0001-32, neste ato representado PREFEITO CONSTITUCIONAL, ROBERTO JAIR TORRES, portador do RG nº. MG-3.970.657 e do CPF nº. 745.315.906-78, doravante denominada CONTRATANTE, e o(a) inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº, sediado(a) na, em doravante designada CONTRATADA, neste ato representada pelo(a) Sr.(a), portador(a) da Carteira de Identidade nº, expedida pela (o), e CPF nº, tendo em vista o que consta no Processo nº e em observância às disposições da Lei nº 14.133/2021, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade nº/20...., , mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO.

- 1.1. O objeto do presente Termo de Contrato é ***.
- 1.2. Endereço do imóvel locado: ****.
- 1.3. Discriminação do objeto:

ITENS	DESCRIÇÃO	QUANT.	UNID.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
VALOR TOTAL:					

2. CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA.

- 2.1. O prazo de vigência deste Termo de Contrato é aquele fixado no Termo de Referência, com início na data de ____/____/____ e encerramento em ____/____/____, prorrogável na forma do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – PREÇO.

- 3.1. O valor do presente Termo de Contrato é de R\$ (.....).

4. CLÁUSULA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

- 4.1. As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, para o exercício de 2025, na classificação abaixo:

5. CLÁUSULA QUINTA – PAGAMENTO E CRITÉRIOS DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.

- 5.1. O prazo para pagamento dessa locação será efetuado mensalmente, mediante depósito em conta do locador.
- 5.2. Em caso de atraso de pagamento, não superior a 10 (dez) dias, o valor da fatura não sofrerá aréscimos a qualquer título



6. CLÁUSULA SEXTA – REAJUSTE.

6.1. O valor locatício será reajustado de acordo com a variação indicada pelo “IGP-M da FGV” (Fundação Getúlio Vargas), ou outro índice governamental mais adequado ao momento do reajuste, que possa ser aplicável, e ocorrerá de forma anual.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – FISCALIZAÇÃO.

7.1 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCATÁRIO, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos,

7.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

7.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

7.4 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

7.5 Sobre as irregularidades apontadas, o LOCADOR será notificado, por escrito.

7.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

8. CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE E DA CONTRATADA.

8.1. São obrigações do LOCADOR:

I. Entregar ao locatário o imóvel alugado, em estado de servir ao uso a que se destina, permitindo-se adaptações, caso sejam necessárias.

II. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

III. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

IV. Fornecer ao locatário recibo discriminado dos aluguéis pagos.

V. Permitir, a qualquer tempo, a retirada do imóvel dos equipamentos e desfazimento das instalações, tais como balcões, guichês, caixa forte.

VI. Realizar as intervenções no imóvel no prazo estabelecido, conforme documento em anexo.

8.2. São obrigações do LOCATÁRIO:

I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

III. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

V. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

VII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

VIII. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

IX. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água, esgoto e IPTU;



- X. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- XI. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- XII. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- XIII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

9. CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES.

9.1. Pela inexecução total ou parcial do objeto, ou pelo atraso injustificado na execução do objeto deste termo, a Administração poderá, nos termos do artigo 156 da Lei nº 14.133 de 2021, devidamente garantida à prévia defesa, aplicar ao CONTRATADO/LOCADOR, sem prejuízo de multa de até 30% (trinta por cento) do valor da contratação e demais cominações legais, as penalidades de:

- 9.1.1.** Advertência, nas hipóteses de execução irregular de que resulte prejuízo para a prestação do serviço;
- 9.1.2.** Multa, pelo descumprimento das obrigações contratuais;
- 9.1.3.** Suspensão temporária do direito de participar em licitação e impedimento de contratar com a entidade licitante e descredenciamento pelo prazo de 2 (dois) anos, entre outras, nas hipóteses a seguir:
 - a. Convocado dentro do prazo de validade da sua proposta, não celebrar o contrato;
 - b. Ensejar retardamento da execução de seu objeto;
 - c. Não mantiver a proposta;
 - d. Falhar na execução do contrato;
 - e. Reiteração excessiva de mesmo comportamento já punido ou omissão de providências para reparação de erros.
- 9.1.4.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, por no mínimo 02 anos e, no máximo, pelo prazo de até 05 anos, entre outros comportamentos, e em especial quando:
 - a. Apresentar documentação falsa;
 - b. Comportar-se de modo inidôneo;
 - c. Cometer fraude fiscal;
 - d. Fizer declaração falsa;
 - e. Fraudar na execução do contrato.

9.2. Para condutas descritas nas alíneas dos subitens 9.1.3 e 9.1.4, será aplicada multa de 30% (trinta por cento) do valor do contrato. A sanção de multa poderá ser aplicada ao contratado juntamente com as sanções de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração e a declaração de inidoneidade estabelecida no item 9.1.4 desta cláusula.

9.3. As infrações serão consideradas reincidentes se, no prazo de 07 (sete) dias corridos a contar da aplicação da penalidade, o contratado cometer a mesma infração, cabendo a aplicação em dobro das multas correspondentes, sem prejuízo da rescisão contratual.

9.4. A critério da autoridade competente, o valor da multa poderá ser descontado do pagamento a ser efetuado ao contratado, inclusive antes da execução da garantia contratual eventualmente exigida, quando esta não for prestada sob a forma de caução em dinheiro.

9.5. Caso o valor a ser pago ao contratado seja insuficiente para satisfação da multa, a diferença será descontada da garantia contratual eventualmente exigida.

9.6. Caso a faculdade prevista no item 9.11 não tenha sido exercida e verificada a insuficiência da garantia eventualmente exigida para satisfação integral da multa, o saldo remanescente será descontado de pagamentos devidos ao contratado;

9.7. Após esgotados os meios de execução direta da sanção de multa, o contratado será notificado para recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial;

9.8. Não paga a multa dentro do prazo, o contratante encaminhará a multa para cobrança judicial;

9.9. Caso o valor da garantia eventualmente exigida seja utilizado, no todo ou em parte, para o pagamento da multa, esta deve ser complementada pelo contratado no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da solicitação da contratante;

9.10. A Administração poderá, em situações excepcionais devidamente motivadas, efetuar a retenção cautelar do valor da multa antes da conclusão do procedimento administrativo.



10. CLÁUSULA DÉCIMA- RESCISÃO.

10.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

10.2 - A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

10.3 Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderá o contrato ser extinto: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral/judicial.

10.4 - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

10.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

10.6 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

10.7 Em caso de rescisão unilateral antecipada, por qualquer das partes, antes do término do prazo estipulado neste contrato, fica acertada a inexistência de multa, desde que a parte que pretende rescindir comunique à outra, por escrito, com prazo mínimo de 30 dias, sob pena de assim não o fazendo, arcar com multa convencional e irredutível de 2 (duas) vezes o valor do aluguel em vigor na época da infração, sem prejuízo de outras penalidades previstas.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – VEDAÇÕES.

11.1. É VEDADO À CONTRATADA:

11.1.1. Caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira;

11.1.2. Interromper a execução contratual sob alegação de inadimplemento por parte da CONTRATANTE, salvo nos casos previstos em lei.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ALTERAÇÕES.

12.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 124 da Lei nº 14.133/2021.

12.2. A CONTRATADA é obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

12.3. As supressões resultantes de acordo celebrado entre as partes contratantes poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS CASOS OMISSOS.

13.1. Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021 e demais normas de licitações e contratos administrativos e, subsidiariamente, segundo as normas e princípios gerais dos contratos.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICAÇÃO.

14.1. Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a publicação deste instrumento, por extrato, no Diário Oficial, de acordo com o previsto na Lei nº 14.133/2021.



15. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FORO.

15.1. É eleito o Foro da Comarca de Bocaiúva para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/2021.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi lavrado em duas (duas) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, foi assinado pelos contraentes.

....., DE DE 20**.

Responsável legal da CONTRATANTE

Responsável legal da CONTRATADA



PARECER JURÍDICO LICITATÓRIO n° 215/2025

Processo Licitatório n° 0104/2025 - Inexigibilidade 0035/2025 -

REFERÊNCIA: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO PROGRAMA ESCOLA INTEGRAL DA ESCOLA MUNICIPAL FLAMÍNIO FREIRE PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

I - RELATÓRIO

Trata-se de parecer jurídico, face à solicitação de pág. 04, subscrita pela Secretária Municipal de Educação, em que essa requer a locação de imóvel para funcionamento do programa Escola Integral da Escola Municipal Flamínio Freire para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

II – DO PROCESSO

Naquilo que nos interessa, os autos foram instruídos com os seguintes documentos:

- Solicitação (pág. 04) e Documento de Formalização de Demanda – DFD (pág. 05), devidamente assinados pela Secretária Municipal de Educação, constando justificativa da necessidade da contratação.
- Estudos Técnicos Preliminares (págs.6/9).
- Termo de Referência (págs. 10/17).
- Laudo de Avaliação do imóvel localizado na rua Diamantina, n° 143, distrito de Pedregulho do Vale, Município de Bocaiuva – MG, acompanhado de fotografias, devidamente assinado pela equipe de avaliação (págs. 19/27).
- Ofício n° 298/2025/SM/OIU e relatório fotográfico demonstrando as intervenções realizadas pelo proprietário do imóvel (págs. 28/30).
- Documento de Compra e Venda do imóvel (págs. 33/34).
- Documentação referente ao proprietário do imóvel (págs. 31/32).
- Certidões demonstrando regularidade fiscal do proprietário do imóvel (págs. 35/40).
- Autorização para abertura do processo licitatório, subscrita pelo Prefeito Municipal (pág. 42).
- Declaração de recursos orçamentários e Declaração do Ordenador de Despesas (págs. 43/44).

Recebido
22/05/25
Juliana



PROCESSO N° 104129
PÁGINA 518

- Minuta do Contrato de Locação do Imóvel (págs. 45/49).

O processo foi encaminhado através da Comissão Permanente de Licitação para esta Assessoria Jurídica com a finalidade de análise e parecer, pelo que passamos a opinar.

III - DAS CONSIDERAÇÕES

Versam os presentes autos sobre possibilidade de locação do imóvel localizado na rua Diamantina, nº 143, distrito de Pedregulho do Vale, Município de Bocaiúva – MG.

De modo diferente da Lei 8.666/93, que em seu artigo 24, inciso X, previa a locação como uma modalidade de dispensa de licitação, a nova lei de licitações, 14.133/2021, em seu artigo 51, dispõe que a regra para esse tipo de contratação é a realização de licitação prévia, vejamos:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos.

O artigo ressalvou a hipótese prevista no artigo 74, V, da Lei 14.133/2021, *in verbis*:

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.

Neste sentido, para que seja inexigível a licitação é necessário que o imóvel possua características de instalações e localização que tornem necessária à sua escolha. Assim, o § 5º do artigo 74, acima citado, estabelece os requisitos para as contratações de locação de imóvel, vejamos:

Art. 74

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

Dr. João Batista Xavier Rocha
OAB/MG 60.459
Advogado Municipal
Município de Bocaiúva-MG



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.

Em razão do exposto, é preciso observar se o presente processo atende aos requisitos legais para a inexigibilidade de licitação.

No que se refere a avaliação prévia do bem e do seu estado de conservação, para fins de atendimento do inciso I, do § 5º, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, o laudo de avaliação e o ofício n° 298/2025/SM/OIU, bem como as fotografias anexadas aos referidos documentos demonstram as condições de conservação do imóvel, bem como o valor avaliado para locação mensal no importe de R\$700,00.

No que se refere a certificação de inexistência de imóveis públicos vagos que possam atender a necessidade da Secretaria Municipal de Educação para locação de imóvel para funcionamento do programa escola integral da Escola Municipal Flaminio Freire, a justificativa apresentada demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e evidencia vantagem para ela, conforme se verifica no Termo de Referência (págs. 10/17), devidamente assinado pela Secretária Municipal de Educação.

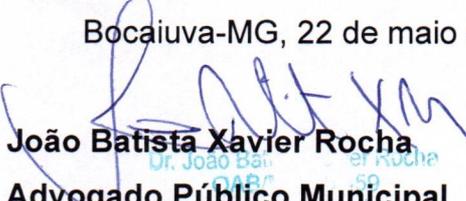
IV – DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, estes pareceristas **RECOMENDAM** que seja lançado no CONTRATO o nome do fiscal de contrato para que o locador tenha ciência.

Por fim, esses pareceristas **OPINAM FAVORAVELMENTE** à continuidade do feito, pois o procedimento de contratação direta, via Inexigibilidade, atende ao ordenamento jurídico, máxime à Lei n° 14.133/2021.

É o Parecer, salvo melhor juízo.

Bocaiuva-MG, 22 de maio de 2025


João Batista Xavier Rocha
Advogado Público Municipal
OAB/MG 60.459


Keila Carla Rodrigues Assunção
Advogada Pública Municipal
OAB/MG 72.553