



## TERMO DE REFERÊNCIA

### Informações Primárias:

<b>Órgão Requerente:</b> 05.001 – SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	Descrição de Categoria de Investimento: ( ) aquisição <b>(X) contratação de serviço</b>
---	---

### Modalidade e tipo de licitação:

**(x) INEXIGIBILIDADE amparo legal Lei Federal 14.133/2021 Artigo 74. Inciso V.**

### Fundamentação legal

A Lei 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 951/2024 que regulamenta aplicação da Lei Federal nº14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da Administração Pública Municipal de Cláudia, direta e autárquica.

### 1. OBJETO:

#### **CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAÇÃO DA BIBLIOTECA MUNICIPAL VISANDO ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE CLÁUDIA-MT.**

**1.1 DA VIGENCIA DO CONTRATO:** O contrato terá vigência de 12 meses a contar a partir da sua assinatura.

### 2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

A contratação tem por objetivo atender à necessidade de espaço físico adequado para o funcionamento da Biblioteca Municipal Tancredo Neves, no Município de Cláudia-MT, considerando a inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam às demandas desse setor.

A locação permitirá oferecer melhores condições de trabalho aos servidores e aprimorar o atendimento à população, garantindo acessibilidade, segurança e infraestrutura compatível com as atividades educacionais e culturais desenvolvidas.



A contratação encontra respaldo no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante da inviabilidade de competição em razão da especificidade do imóvel necessário para atender aos requisitos estabelecidos.

### 3. DETALHAMENTO DO VALOR E COMPOSIÇÃO DO CUSTO:

Item	Descrição	Unidade	Qtde	Valor	Total
59747	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA FLORIANO PEIXOTO, Q Nº 23, DATA N º18 , PARA ACOMODAÇÃO DA BIBLIOTECA MUNICIPAL TANCREDO NEVES .	Mês	12	R\$ 1.700,00	R\$ 20.400,00

O valor total do contrato de locação é de **R\$ 20.400,00 (vinte mil, e quatrocentos e reais)**, correspondente ao valor mensal de **R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais)**, pelo período de 12 meses.

O imóvel possui área aproximada de **80m<sup>2</sup>**, estando situado em região urbana do município de Cláudia-MT, com fácil acesso à população e servidores. O valor foi definido com base em pesquisa de mercado realizada junto a imóveis de características semelhantes, considerando localização, metragem, infraestrutura e adequação ao uso pretendido, conforme documentação constante no processo.

### 4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

#### Verificação da regularidade documental do imóvel e de seu proprietário:

- Matrícula atualizada do imóvel;
- Certidões negativas de débitos fiscais e previdenciários;
- Comprovação da propriedade e da legitimidade para locação;
- Declaração de inexistência de impedimentos legais para a locação;
- Vistoria técnica no imóvel selecionado, com emissão de relatório que ateste sua adequação aos requisitos estabelecidos no Termo de Referência;

Para garantir a adequada execução das atividades da Biblioteca Municipal e o pleno atendimento à população, o imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos, considerando as particularidades do funcionamento da Biblioteca:

#### Requisitos Gerais:

##### a) Localização:



- Imóvel situado na zona urbana do município de Cláudia-MT, com fácil acesso à população;

- Boa visibilidade e segurança para frequentadores;

**b) Estrutura física:**

- Espaço adequado para acomodar o acervo, salas de leitura, atendimento ao público e realização de atividades culturais;

- Sala destinada ao atendimento geral e área específica para armazenamento do acervo;

- Banheiros acessíveis a todos os usuários;

- Total acessibilidade para pessoas com deficiência, incluindo rampas, corrimões e portas dimensionadas adequadamente.

**c) Infraestrutura e condições do imóvel:**

- Rede elétrica e iluminação compatíveis com as atividades da Biblioteca;
- Ventilação e climatização que garantam conforto aos usuários e preservação do acervo;

- Segurança patrimonial adequada, incluindo portas, fechaduras e sistema de alarme, se necessário;

- Condições para instalação de mobiliário e equipamentos essenciais ao funcionamento da Biblioteca.

**d) Outros requisitos:**

- Disponibilidade de estacionamento ou facilidade de acesso a transporte público;
- Imóvel em bom estado de conservação, evitando necessidade de reformas estruturais complexas.

**5. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:**

A contratada, na qualidade de locadora do imóvel, obriga-se a:

**Disponibilizar o imóvel em perfeitas condições de uso**, conforme as exigências previstas neste Termo de Referência, incluindo estrutura física, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, acessibilidade, segurança e limpeza;

**Entregar o imóvel até a data estabelecida para o início da vigência contratual**, liberado para uso e devidamente desocupado de bens pessoais ou de terceiros que possam comprometer sua utilização pela Administração;

**Manter a regularidade jurídica do imóvel** durante toda a vigência contratual, incluindo:

- Apresentação de matrícula atualizada;



- Certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais;
- Declaração de inexistência de impedimentos legais para a locação.

**Realizar, quando necessário, as manutenções corretivas e preventivas de responsabilidade do locador**, conforme previsto na legislação civil, a fim de assegurar a funcionalidade e segurança do imóvel;

**Permitir o acesso de representantes da contratante** ao imóvel para fins de vistoria, fiscalização ou realização de adequações necessárias ao serviço público, desde que previamente comunicada;

**Informar prontamente à contratante qualquer situação que comprometa a integridade, segurança ou funcionamento do imóvel**, bem como qualquer evento que possa ensejar a suspensão da prestação do serviço contratado;

**Responsabilizar-se pelos encargos legais, fiscais, trabalhistas e previdenciários relacionados à propriedade do imóvel**, isentando a contratante de quaisquer ônus decorrentes de sua condição de locadora;

**Apresentar, sempre que solicitado**, a documentação comprobatória de propriedade e regularidade fiscal do imóvel, inclusive durante a execução contratual;

**Responder civilmente por danos causados à contratante ou a terceiros**, em razão de vícios ocultos, omissões ou irregularidades no imóvel que comprometam sua utilização ou segurança.

## **6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:**

A contratante, na qualidade de locatária do imóvel, obriga-se a:

- **Utilizar o imóvel exclusivamente para o funcionamento da Biblioteca Municipal Tancredo Neves**, conforme especificado neste Termo de Referência, zelando pela sua conservação, acessibilidade e bom uso durante toda a vigência contratual;
- **Efetuar o pagamento do valor contratual** nas condições, prazos e forma acordados, mediante apresentação da documentação fiscal adequada e da prestação do serviço conforme os requisitos estabelecidos;
- **Arcar com as despesas ordinárias de uso do imóvel**, tais como contas de consumo de água, energia elétrica, serviços de internet e telefonia, bem como demais encargos decorrentes da ocupação e funcionamento administrativo, exceto aqueles de responsabilidade do locador, conforme legislação vigente;



- **Comunicar formalmente à contratada** qualquer irregularidade, dano ou problema constatado nas instalações do imóvel, solicitando, quando necessário, a realização de reparos ou providências pertinentes;
- **Permitir o acesso da contratada ao imóvel**, mediante agendamento prévio, para realização de manutenções de sua responsabilidade ou para vistorias legais, desde que não interfira no funcionamento das atividades públicas;
- **Responsabilizar-se pela manutenção das condições de limpeza, organização e conservação de bens móveis e equipamentos próprios instalados no imóvel**, bem como pela segurança de documentos e materiais sob sua guarda;
- **Devolver o imóvel à contratada ao término da vigência contratual**, ou em caso de rescisão, no estado em que foi recebido, considerando o desgaste natural pelo uso regular, salvo se acordado em contrário entre as partes;
- **Cumprir as disposições legais e contratuais relativas à locação**, mantendo boa-fé nas relações com a contratada e observando os princípios da Administração Pública;
- **Designar servidores responsáveis pela fiscalização do contrato**, acompanhando a execução contratual e registrando as ocorrências pertinentes, conforme previsto no art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

## 7. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

7.1. Os pagamentos serão efetuados em até 30 (trinta) dias após a entrega do serviço solicitados e emissão da referida nota fiscal.

7.2 A nota fiscal/fatura somente será liberada quando o cumprimento do Empenho estiver em total conformidade com as especificações exigidas pelo Município.

7.3. Caso constatado alguma irregularidade nas notas fiscais/faturas, estas serão devolvidas ao contratado, para as necessárias correções, com as informações que motivaram sua rejeição, sendo o pagamento realizado após a reapresentação das notas fiscais/faturas.

7.4. Nenhum pagamento isentará o FORNECEDOR/CONTRATADO das suas responsabilidades e obrigações, nem implicará aceitação definitiva do fornecimento.

7.5. As despesas bancárias decorrentes de transferência de valores para outras praças serão de responsabilidade do Contratado.



7.6. Nenhum pagamento será efetuado à empresa detentora do registro, enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação. Esse fato não será gerador de direito a reajustamento de preços ou a atualização monetária.

7.7. Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado.

7.8 O pagamento se dará por transferência eletrônica para a conta bancária indicada pela contratada.

## **8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

Secretaria de Educação –

(224) 05.001.12.122.0002.2024. 33.90.36.

Fonte de recurso: 1.500.1001.000

## **9. FISCAIS DE CONTRATO:**

**Titular:** Allan Campos da Rocha

**Suplente:** Claudinei Maba

Cláudia – MT, 04 de Outubro 2025.

**Responsável pela elaboração:**

---

Jéssica Félix Viana  
Coordenador de Departamento  
Sec. Munic. De Educação

**Ciente:**

---

CLAUDEVÂNIA BARBON ANDERLE  
Secretário Municipal de Educação

