

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. OBJETO:

1.1. Contratação, por meio de inexigibilidade de licitação, a locação de imóvel urbano sob endereço na Rua Pedro Celestino, esquina com a Rua Joaquim Murtinho, nº 625 e nº 635, registrado na matrícula de imóvel 5.350, nesta cidade de Porto Murtinho - MS, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Educação do Município de Porto Murtinho/MS, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

( x ) Natureza Comum

( ) Natureza Especial

LOTE 1			
ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
1	Locação de imóvel urbano adequado à instalação da Secretaria Municipal de Educação	Mês	36

1.2. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto n.º 10.818, de 27 de setembro de 2021.

1.3. As aquisições desta contratação são caracterizadas como comuns, conforme elementos constantes no Estudo Técnico Preliminar.

### 1.4. VIGÊNCIA DO CONTRATO:

1.4.1. O prazo de vigência da contratação será de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de sua assinatura.

## 2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

A necessidade da contratação decorre do fato de que o prédio atualmente utilizado pela Secretaria Municipal de Educação passará por reforma geral, o que inviabilizará temporariamente sua utilização, impossibilitando a permanência dos servidores e a realização das atividades administrativas no local. Tal situação impõe à Administração Pública a adoção de medidas imediatas para evitar a interrupção dos serviços públicos educacionais, bem como prejuízos ao planejamento, à gestão administrativa e ao atendimento ao público.

Nesse contexto, torna-se imprescindível a locação de imóvel urbano alternativo que apresente condições adequadas de localização, espaço físico

e infraestrutura compatíveis com as necessidades da Secretaria, de modo a permitir a continuidade ininterrupta das atividades administrativas durante o período de execução das obras de reforma.

### **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:**

A solução contempla a disponibilização de um imóvel que atenda integralmente aos requisitos técnicos e funcionais da Secretaria, incluindo:

#### **3.1. Espaço físico adequado**

- a) Área total suficiente para acomodar todos os setores administrativos da Secretaria (recepção, salas administrativas, sala de reuniões, arquivo e sanitários);
- b) Distribuição interna funcional, permitindo o fluxo adequado de servidores e atendimento ao público;
- c) Capacidade para instalação de mobiliário, equipamentos de informática, rede elétrica, hidráulica e de internet compatíveis com o número de servidores e atendimentos diários.

#### **3.2. Localização estratégica**

- a) Imóvel situado em área de fácil acesso, próximo a vias principais e com visibilidade, garantindo deslocamento seguro e rápido de servidores, visitantes, alunos e população em geral.

#### **3.3. Infraestrutura e condições de uso**

- a) Condições estruturais seguras, limpas e em bom estado de conservação;
- b) Pronto para uso imediato, sem necessidade de reformas ou adaptações significativas.

#### **3.4. Período de locação e continuidade do serviço público**

- a) Contrato estimado para 36 meses;
- b) Garantia da continuidade das atividades administrativas da Secretaria, evitando interrupção dos serviços educacionais.

#### **3.5. Justificativa administrativa, técnica e econômica**

- a) A solução atende à necessidade temporária da Secretaria, sem alternativas equivalentes no mercado, caracterizando inviabilidade de competição nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;
- b) Representa solução econômica e eficiente, evitando custos elevados com aquisição de imóvel próprio ou adaptações de imóveis inadequados;
- c) Preserva o interesse público ao garantir espaço adequado para servidores, funcionalidade administrativa e atendimento digno à população.

### **3.6. Conclusão**

A locação do imóvel urbano constitui solução completa e adequada para abrigar a Secretaria Municipal de Educação durante o período da reforma do prédio próprio, atendendo a critérios técnicos, funcionais, legais e econômicos, assegurando o pleno funcionamento da Secretaria e a continuidade dos serviços públicos educacionais.

### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:**

Para atender à necessidade de continuidade das atividades da Secretaria Municipal de Educação do Município de Porto Murtinho/MS, a locação do imóvel urbano deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

#### **4.1. Localização**

- a) O imóvel deve estar situado em área de fácil acesso, preferencialmente próximo a vias principais e com boa visibilidade, de modo a facilitar o deslocamento de servidores, público e fornecedores.
- b) A localização deve possibilitar o acesso seguro e adequado de alunos, professores e população em geral, observando normas de segurança viária e mobilidade urbana.

#### **4.1. Dimensão e Espaço físico**

- a) O imóvel deve possuir área suficiente para comportar todas as atividades administrativas da Secretaria, incluindo salas de atendimento, setores administrativos, arquivos, sala de reuniões e demais dependências necessárias.
- b) Deve permitir a instalação de mobiliário, equipamentos de informática e outros recursos necessários ao funcionamento pleno da Secretaria.

#### **4.4. Estrutura e Condições do Imóvel**

- a) O prédio deve apresentar condições adequadas de segurança, higiene, iluminação, ventilação, instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento.

#### **4.5. Condições de Locação**

- a) O contrato de locação deverá garantir o uso exclusivo do imóvel para as finalidades da Secretaria Municipal de Educação durante o período da reforma do prédio atual.
- b) A locação deve ser formalizada mediante contrato com cláusulas que assegurem a manutenção das condições de uso, reparos necessários e observância das normas de segurança e funcionamento.

#### **4.6. Inviabilidade de Alternativas**

- a) O imóvel escolhido deve atender de maneira específica às necessidades da Administração, não havendo disponibilidade de pluralidade de opções



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO MURTINHO  
**Secretaria Municipal de Educação**



equivalentes que justifiquem competição no processo licitatório, caracterizando a inviabilidade de licitação nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

#### **4.7. Conformidade Legal e Administrativa**

a) O imóvel e a locação devem atender às normas municipais, estaduais e federais aplicáveis, garantindo regularidade documental, incluindo matrícula atualizada do imóvel, ausência de litígios, tributos e taxas em dia.

### **5. CRITÉRIO DE PAGAMENTO:**

#### **5.1. CRITÉRIO E DE PAGAMENTO**

O pagamento decorrente da contratação, por meio de inexigibilidade de licitação, da locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Educação do Município de Porto Murtinho/MS, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observará os critérios e condições abaixo estabelecidos:

##### **5.1.1 Critério de Pagamento**

O pagamento será realizado com base no valor mensal do aluguel previamente fixado em contrato, compatível com os preços praticados no mercado mobiliário local, conforme avaliação realizada pela Administração.

##### **5.1.2. Forma de Pagamento**

O pagamento será efetuado mensalmente, até o prazo estabelecido no contrato, após:

a) Autorização do Gestor do Contrato;

O pagamento será realizado por meio de transferência bancária para conta de titularidade do locador, devidamente indicada no contrato.

##### **5.1.3. Atualização e Reajuste**

O valor do aluguel poderá ser reajustado, se previsto contratualmente, após o interstício mínimo legal, com base em índice oficial previamente definido, mediante justificativa e formalização por termo aditivo, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

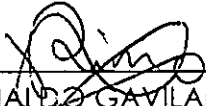
### **6. VALOR DA CONTRATAÇÃO:**

6.1. O custo para contratação, deste Termo de Referência, está em R\$ 212.400,00 (setenta mil reais), dividido em 36 (trinta e seis) mensalidade de R\$ 5.900,00 (cinco mil e novecentos reais).

### **7. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

Órgão: 11.000 - Secretaria Municipal de Educação  
Unidade Orçamentária: 11.001 - Secretaria Municipal de Educação  
Projeto/Atividade: 2.197 Gestão da Educação Municipal.  
Natureza de despesa: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceira Pessoa Física.  
Fonte de Recursos: 1.500 – Recursos não Vinculados de Impostos.  
Código reduzido: 65


**8. FISCAL DE CONTRATO:**

  
RINALDO GAVILAN – FISCAL S  
CPF Nº 784.755.701-00

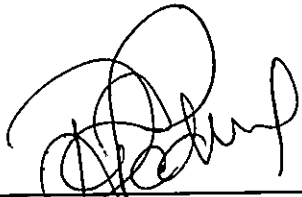
**9. OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES:**

O presente TERMO REFERENCIA foi elaborado pela seguinte equipe de planejamento da contratação da Secretaria Municipal de Educação do Município de Porto Murtinho – MS.

Porto Murtinho/MS, 15 de Janeiro de 2026.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO		
NOME	CARGO	ASSINATURA
CLAYTON CASTILHO GOMES	Secretário Municipal Adjunto de Educação DECRETO Nº 17.020/2026	
FÁBIO GONZALEZ ANTUNES	Gerente Fin. Operacional Portaria: 052/2026	

Aprovador por:

  
Rita de Cássia Padilha  
Secretária Municipal de Educação.  
Decreto nº 17.019/2026