



TERMO DE REFERÊNCIA

O Fundo Municipal de Educação de Canaã dos Carajás - PA, pessoa jurídica de direito público, devidamente inscrito no CNPJ-MF 28.559.363/0001-80, com sede na Rua Itamarati, S/N, Bairro Novo Horizonte – Canaã dos Carajás – PA CEP: 68356 - 103, representado neste ato pelo Sr. **Leonardo de Oliveira Cruz**, Secretário Municipal de Educação nomeado pela **portaria nº 035/2023-GP**, resolve formalizar a seguinte Solicitação para fins licitatórios, com o objeto mais abaixo discriminado, amparado legalmente pela Lei Federal Lei Federal 14.133/2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos e suas alterações posteriores.

OBJETO: Locação de imóvel localizado na Itamarati, Qd: 06, Lt: 11 e 12, Bairro Novo Horizonte, destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Educação do Município de Canaã dos Carajás, estado do Pará.

Nº	DESCRIÇÃO DOS ITENS	UND.	QUANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel localizado na Itamarati, Qd: 06, Lt: 11 e 12, Bairro Novo Horizonte, destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Educação do Município de Canaã dos Carajás, estado do Pará.	Meses	12	R\$ 39.748,89	R\$ 476.986,68
TOTAL GERAL =					R\$ 476.986,68

1. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

1.1. Conforme o art. 74, inc. V, da Lei Federal nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha.”

1.2. Ademais, o citado artigo em seu § 5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:

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

SECRETARIA
MUNICIPAL DE
EDUCAÇÃO



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED
Rua Itamarati s/n - Bairro Novo Horizonte - CEP: 68.356-103 - Canaã dos Carajás - PA
Telefone: (94) 99293-4500



- I – Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis as 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.

1.3. Requisitos estes que se encontram atendidos, na presente contratação.

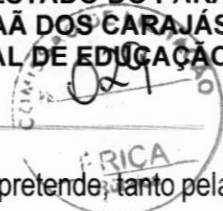
2. DA JUSTIFICATIVA DO OBJETO:

A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade que a Secretaria Municipal de Educação não dispõe de prédios disponível para fazer funcionar todos os seus entes, surgindo assim, a necessidade de locação de espaço para suprir as demandas da Secretaria Municipal de Educação.

O imóvel é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos pela secretaria, e se adequa perfeitamente as necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha) quanto pela utilização que atende as finalidades precípua da contratação pretendida.

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
PAVIMENTOS (TERREO, 1º PAV., 2º PAV.)	03
TÉRREO (01 SALÃO COMERCIAL E 02 BANHEIROS)	01
1º PAV. (03 SALÃO COMERCIAL, 03 BANHEIROS E AREA DE SERVIÇO)	01
2º PAV. (1 SALÃO COMERCIAL, COPA 3 03 BANHEIROS)	01

Considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei nº 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha.



A solicitação pretendida, se justifica em razão da especificidade do imóvel para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que também condicionou a sua escolha) quanto pela utilização que atende as finalidades precípuas da contratação pretendida.

Sobre a situação física do imóvel em questão, foi apresentado laudo de vistoria (em anexo) pela Secretaria de Municipal de Educação (Equipe de Engenharia).

Sobre o assunto Marçal Justen Filho, que ressalta:

“As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha;

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível à competição entre os particulares.”

A locação do imóvel se justifica pela singularidade do imóvel, pois o mesmo possui características e localização que tornam necessária sua escolha.

Tal contratação tem como base legal art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 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.

Quanto a singularidade do objeto, fica demonstrado a vantagem da locação específica e o valor estabelecido no laudo técnico, expedindo por servidor competente.

3. DO PREÇO AVALIADO DO IMÓVEL E DO PRAZO:

3.1. O Setor de Engenharia, Arquitetura e Manutenção - SEAM da Secretaria Municipal de Educação de Canaã dos Carajás, a quem compete, a avaliação dos imóveis que são destinados a atender as necessidades desta secretaria, tomado por base os preços que são praticados no Município;

3.2. O preço proposto para a locação é de R\$ 39.748,89 (trinta e nove mil, setecentos e quarenta e oito reais e oitenta e nove centavos) mensais, perfazendo o valor global de R\$ 476.986,68 (quatrocentos e setenta e seis mil, novecentos e oitenta e seis reais e sessenta e oito centavos), compatível, portanto, com o preço de mercado demonstrado no laudo técnico;

3.3. O prazo para a locação é de 12 (Doze) meses, período suficiente para que a Administração análise e decida sobre a continuidade ou não da locação.



4. CONTRATADO:

G. J. DE SOUZA LOCAÇÕES inscrito no CNPJ nº 30.321.787/0001-54, imóvel localizado na Rua Itamarati, Qd: 06, Lt:11 e 12, Bairro Novo Horizonte, CEP 68.356 - 103, Canaã dos Carajás, estado do Pará.

5. SINGULARIDADE DO OBJETO:

O imóvel a ser locado atende satisfatoriamente as necessidades para funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Educação. Além disso, busca com a contratação, prover a Secretaria instalações físicas e infraestrutura adequada ao desenvolvimento de suas atividades, proporcionando aos servidores e colaboradores um ambiente de trabalho adequado. o imóvel é considerado de fácil acesso aos usuários e se adequa perfeitamente as necessidades para o fim a que se pretende.

Ressalta-se que o imóvel supracitado, é o único disponível para locação que atende as necessidades de funcionamento do depósito dos alimentos da merenda escolar.

6. DO VALOR:

6.1. O preço total apresentado para a locação do imóvel em sua proposta, solicita o valor total de **R\$ 476.986,68 (Quatrocentos e setenta e seis mil, novecentos e oitenta e seis reais e sessenta e oito centavos).**

6.2. Ressaltando que o preço ajustado entre as partes é bruto, sem nenhum ônus adicional, cabendo ao contratado assumir todos os encargos de natureza fiscal, trabalhista, comercial, secundário e previdenciário;

6.3. Nestes termos a proposta pleiteada enquadra-se no âmbito deste município, não comprometendo o orçamento de 2025, conforme estabelece na Lei Federal 14.133/2021.

7. RAZÃO DA ESCOLHA:

7.1. Considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei nº 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha.

7.2. A escolha recaiu-se sobre o imóvel localizado na Rua Itamarati, Qd: 06, Lt: 11 e 12, Bairro Novo Horizonte, CEP: 68.356 - 103, Canaã dos Carajás - PA. Considerando o Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel, atestando a adequação



do imóvel escolhido à satisfação da necessidade do ente municipal, bem como, à compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado. Assim os requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel pela municipalidade;

7.3. A secretaria optou pela contratação do Imóvel pertencente a empresa G. J. DE SOUZA LOCAÇÕES, cujo CNPJ: 30.321.787/0001-54, dada as características do imóvel e localização que condicionou a sua escolha.

8. DA FORMALIZAÇÃO E VIGENCIA DO CONTRATO:

8.1. Para a prestação de serviços inerentes ao objeto será formalizado Contrato Administrativo, estabelecendo em suas cláusulas todas as condições, obrigações e responsabilidades entre as partes, em conformidade com a legislação vigente.

8.2. A vigência contratual será de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura.

9. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS:

9.1. A execução dos serviços será acompanhada e fiscalizada pelo Sr. **SAMUEL PEDREIRA DE JESUS**, gestor de Coordenação da Coordenadoria de Apoio ao Estudante (COOAES) da Secretaria Municipal de Educação.

9.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior.

9.3. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados.

9.4. A verificação da adequação da prestação do serviço deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência e na proposta de preços apresentadas, ao qual integrarão o contrato para fins de dirimir casos omissos no mesmo.



9.5. O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

9.6. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

9.7. A fiscalização do contrato abrange, ainda, as seguintes rotinas:

- ✓ intervir na programação dos serviços para melhor adequá-la às necessidades da contratante;
- ✓ Solicitar a substituição de empregado da Contratada que dificultar a ação fiscalizadora ou a permanência nas dependências do órgão julgar inconveniente, a seu critério, sem que tal fato acarrete quaisquer tipos de ônus para o órgão contratante;
- ✓ Reprovar serviços executados em desacordo com as especificações;
- ✓ Paralisar todo o serviço que essa sendo executado sem condições de segurança ou em desacordo com as especificações;

9.8. Caso a contratada, quando acionada pela fiscalização, não cumprir suas determinações serão aplicadas as sanções previstas no Contrato e na legislação vigente.

10. META FISICA:

10.1. Viabilizar "Locação de imóvel localizado na Itamarati, Qd: 06, Lt: 11 e 12, Bairro Novo Horizonte, destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Educação do Município de Canaã dos Carajás, estado do Pará."

11. PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS:

11.1. O prazo de locação do imóvel será de 12 (doze) meses, a contar a partir da assinatura do contrato;

12. RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:



- 12.1. Manter a compatibilidade com as obrigações assumidas durante todo o processo de locação;
- 12.2. No ato da entrega do imóvel para a contratada, o locador deverá apresentar documentos que comprovem a inexistência de qualquer débito anterior a locação atual;
- 12.3. Manter a compatibilidade com as obrigações assumidas durante toda a execução dos serviços e vigência contratual;
- 12.4. Disponibilizar-se a prestar quaisquer esclarecimentos solicitados pela Administração ao longo da vigência do contrato;
- 12.5. Responsabilizar-se pela fiel execução dos serviços no prazo estabelecido;
- 12.6. Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela Administração, durante a execução e vigência contratual;
- 12.7. Realizar os serviços de acordo com o Termo de referência.

13. RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

- 13.1. Efetuar o pagamento das contas de água e luz do imóvel durante o período de locação, exceto o pagamento do IPTU;
- 13.2. Efetuar o pagamento na forma e no prazo estabelecido no Contrato e/ou Empenho.
- 13.3. Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.
- 13.4. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal, e que o Locatário poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução.

14. PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:



14.1. A licitante vencedora está sujeita à multa de 0,3% (zero vírgula três por cento) sobre o valor total do contrato por dia por descumprimento de obrigações fixadas neste termo de referência. A multa tem de ser recolhida pela licitante vencedora no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da comunicação;

14.2. Pela inexecução total ou parcial do objeto deste Termo de Referência, a Administração poderá garantir a prévia defesa, aplicar à licitante vencedora as seguintes sanções:

- ✓ **Advertência;**
- ✓ **Multa de 10%** (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto contratado, recolhida no prazo de 15 (quinze) dias, contado da comunicação oficial;
- ✓ **Suspensão** temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo de até 05 (cinco) anos.

14.3. Ficarão impedidas de licitar e de contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até 05 (cinco) anos, garantido o direito prévio da citação e da ampla defesa, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, a licitante que:

- ✓ Deixar de assinar o contrato;
- ✓ Ensejar o retardamento da execução do objeto deste termo de referência;
- ✓ Não manter a proposta, injustificadamente;
- ✓ Comportar-se de modo inidôneo;
- ✓ Fizer declaração falsa;
- ✓ Cometer fraude fiscal;
- ✓ Falhar ou fraudar na execução do contrato.

14.4. As sanções de advertência e de impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública poderão ser aplicadas à licitante vencedora juntamente com a de multa, descontando-a dos pagamentos a serem efetuados.

15. DO VALOR:

15.1. O valor máximo proposto a ser pago pela Fundo Municipal de Educação para execução total dos serviços é de **R\$ 476.986,68 (Quatrocentos e setenta e seis mil, novecentos e oitenta e seis reais e sessenta e oito centavos).**



15.2. Nestes termos, cada mês gerará o custo de R\$ 39.748,89 (Trinta e nove mil, setecentos e quarenta e oito reais e oitenta e nove centavos).

15.3. Ressaltando que o preço ajustado entre as partes é bruto, sem nenhum ônus adicional, cabendo ao locador assumir todos os encargos de natureza fiscal, trabalhista, comercial.

16. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

16.1. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

16.2. Nenhum pagamento será efetuado a Empresa Contratada se a mesma não estiver em dia com suas regularidades fiscal e trabalhista.

17. ORIGEM DO RECURSO E DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA:

17.1. As despesas serão pagas com recursos próprios, conforme abaixo discriminado e planilhas em anexo:

Órgão: 15 – Fundo Municipal de Educação;

Unidade Orçamentária: 1526 – Secretaria Municipal de Educação;

Projeto/Atividade: 12 122 1315 2.154 – Manter a Secretaria Municipal de Educação;

Classificação Econômica: 3.3.90.39.00 – Outros serviços de ter. Pessoa Jurídica;

Subelemento: 3.3.90.39.10 – Locação de imóveis;

Fonte de Recurso: 17080000 – Trans. comp. fin. Recursos minerais;

Valor Total: R\$ 476.986,68 (Quatrocentos e setenta e seis mil, novecentos e oitenta e seis reais e sessenta e oito centavos).

Leonardo de Oliveira Cruz
Portaria. Nº 035/2023-GP
Secretário Municipal de Educação