



TERMO DE REFERÊNCIA ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS E QUANTITATIVOS

1. DEMANDANTE:

Demandante: Município de Goianésia do Pará por intermédio da Secretaria Municipal de Educação.

2. JUSTIFICATIVA DO CONTRATAÇÃO:

A Secretaria Municipal de Educação, com intuito de oferecer mais oportunidades aos cidadãos de Goianésia do Pará - PA, há uma necessidade urgente de apoiar os universitários aprovados nas universidades particulares e federais em Marabá-PA. O município, priorizando o interesse público e a eficiência nos serviços, pretende aumentar o número de profissionais especializados na região. Para isso, será contratada uma pessoa física para alugar uma casa para os estudantes em Marabá.

A educação superior é um dos principais pilares para o desenvolvimento de qualquer comunidade. Muitos desses universitários têm baixa renda e enfrentam dificuldades para se manterem na cidade de Marabá. Sem um apoio financeiro adequado, muitos estudantes são forçados a abandonar seus cursos, desperdiçando talentos e potencial que poderiam beneficiar a comunidade. A prefeitura de Goianésia do Pará, atendendo às demandas da população, vai alugar uma residência onde esses estudantes possam morar juntos, sendo de responsabilidade deles a manutenção e limpeza do local.

Além de ajudar os estudantes, essa ação visa atrair esses futuros profissionais de volta ao município, que atualmente carece de especialistas em diversas áreas. A falta desses profissionais faz com que a população busque serviços em outras cidades, enfraquecendo o comércio local e reduzindo as receitas municipais. Ao proporcionar um ambiente de moradia estável para os estudantes, o município investe diretamente no futuro da sua força de trabalho. Profissionais qualificados em áreas como saúde, educação, engenharia e tecnologia são essenciais para o crescimento sustentável da região.

A presença desses estudantes em Marabá não só facilitará sua formação acadêmica, como também fortalecerá os laços com Goianésia do Pará. Ao concluir seus estudos, esses jovens estarão mais propensos a retornar à sua cidade natal, trazendo consigo conhecimentos avançados e habilidades práticas adquiridas durante o curso. Isso, por sua vez, resultará em uma melhoria significativa na qualidade dos serviços prestados à população local.

Além disso, o retorno desses profissionais contribuirá para a diversificação e fortalecimento da economia local. Com mais especialistas disponíveis, novos negócios poderão surgir, criando um ciclo virtuoso de desenvolvimento econômico e social. Empresas locais terão menos necessidade de buscar mão de obra especializada fora da região, o que reduzirá custos e incentivará a contratação de profissionais locais.

Portanto, alugar uma casa em Marabá-PA é crucial. Essa medida garante apoio aos estudantes, investe no futuro do município e fortalece o comércio local, contribuindo para o bem-estar da sociedade. A ação da prefeitura é um exemplo de como políticas públicas voltadas para a



educação e o suporte aos jovens podem ter impactos duradouros e positivos na comunidade. É um investimento estratégico que promove a inclusão, a igualdade de oportunidades e o desenvolvimento sustentável, beneficiando não apenas os estudantes, mas toda a população de Goianésia do Pará.

3. DA RAZÃO DA ESCOLHA:

3.1. Em razão de ser um imóvel com características únicas, não existindo outro imóvel na localidade com as mesmas características e localização que atenda às necessidades ao fim que se destina, sendo consultadas imobiliárias locais e as mesmas informaram que não possuem imóveis com tais características e localização, ensejando, portanto, a inviabilidade de competição, a referida contratação com o Sr. **CICERO FERNANDO ABREU DA COSTA**, inscrito sob CPF nº **208.056.242-87**, razão, pela qual o prédio objeto deste destina-se ao funcionamento da Vigilância Sanitária.

4. DO OBJETO E SUA EXECUÇÃO:

4.1. Constitui objeto deste Termo de Referência: **CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA CASA DOS ESTUDANTES.**

5. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

5.1. O presente procedimento pauta-se pelas recomendações contidas no com fundamento no art. 74, Inciso V, da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 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.

(...)

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

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.

5.2. Considerando documentação apresentada nos autos, tem-se o preenchimento dos requisitos legais supracitados, haja vista tratar-se de contratação de locação de imóvel cuja necessidade de atender aos interesses da administração pública municipal quanto ao funcionamento de órgãos municipais, e facilitar o acesso e o atendimento da população.

6. DA COMPROVAÇÃO DO PREÇO PRATICADO:



6.1. A justificativa do preço nos processos de inexigibilidade deve ser realizada com cautela, razoabilidade e proporcionalidade. Não é possível comparar, de forma direta e objetiva, objetos singulares, em relação aos quais não existe possibilidade de estabelecer critérios objetivos para tal comparação. Assim, a justificativa de preços não deve se pautar em eventuais serviços similares existentes no mercado, haja vista que estamos diante de objeto singular, que não pode ser comparado objetivamente sob nenhum aspecto com outros. Por isso, para demonstrar a razoabilidade de preços em um processo de inexigibilidade, o ideal é que a empresa escolhida demonstre que os preços ofertados para a Administração contratante guardam consonância com os preços que pratica no mercado, isto é, ofertados para outros órgãos e/ou entidades. Conforme art. 7 da IN nº 73/2020:

Art. 7º Os processos de inexigibilidade de licitação deverão ser instruídos com a devida justificativa de que o preço ofertado à administração é condizente com o praticado pelo mercado, em especial por meio de:

I – documentos fiscais ou instrumentos contratuais de objetos idênticos, comercializados pela futura contratada, emitidos no período de até 1 (um) ano anterior à data da autorização da inexigibilidade pela autoridade competente;

II – tabelas de preços vigentes divulgadas pela futura contratada em sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, contendo data e hora de acesso.

Diante do exposto, considerando a inviabilidade de competição, foi realizado estudo de avaliação de imóvel, realizado pelo Departamento de Engenharia para a comprovação do preço praticado semelhante à proposta enviada à Prefeitura de Goianésia do Pará, correspondente ao valor Global de R\$ 36.000,00 (Trinta e seis mil reais).

Desta feita, com vistas à comprovação ora realizada, o valor estimado mensal a ser pago atualmente pela contratação dos serviços será de R\$ 3.000,00 (Três Mil, reais).

7. DA FORMA DE PAGAMENTO:

7.1. O pagamento deverá ser realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês, ficando esclarecido que, passado este prazo ficará sujeito as penas impostas neste. Os valores serão pagos mediante apresentação de nota fiscal, devidamente atestada pelo o fiscal designado.

7.2. Em caso de mora no pagamento dos alugueis e encargos previstos no presente, ficará a Locatária obrigada ao pagamento do principal, acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária, na forma da lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas anteriores.

7.3. O pagamento será efetuado em parcelas iguais, através de ordem bancaria na conta corrente do locador, após a emissão da Nota Fiscal/Fatura até o 5º (quinto) dia útil do mês.

7.4. O pagamento será efetuado de acordo com o CNPJ sob o qual será emitida a Nota Fiscal que deverá ser o mesmo informado na portaria de dispensa de licitação.

7.5. A locadora deverá emitir Nota Fiscal Eletrônica correspondente ao objeto fornecido, sem rasuras, fazendo constar na mesma as informações bancarias tais como o número de sua conta, o nome do Banco e respectiva agência.

7.6. A nota Fiscal emitida pelo locador deverá conter, em local de fácil visualização, a indicação do Nº do Processo, Nº da inexigibilidade de licitação e Nº do contrato a fim de se acelerar o trâmite de recebimento e fornecimento do objeto e porteiro liberação do documento fiscal para pagamento.



7.7. A nota fiscal deverá ser conferida e atestada por servidor/responsável competente da Contratante, devidamente assinada por servidor público municipal identificado e autorizado para tal.

7.8. É condição para o pagamento a apresentação de prova de regularidade de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Débitos Estaduais; Débito Municipal; Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço-FGTS; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT.

7.9. Nenhum pagamento será efetuado à contratada enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, que poderá ser compensada com o (5) pagamentos (s) pendente (s). Sem que isso gere direito a acréscimos de qualquer natureza.

8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

8.1. A despesa decorrente da execução do objeto correrá à conta dos recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura de Goianésia/Secretaria Municipal de Educação, conforme descrição:

DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA:

UNIDADE GESTORA: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

ORGÃO: 08 SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

UNIDADE ORÇAMENTARIA: 08.01 – SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Projeto/Atividade:

12.122.0021.2.015 – Manutenção das Atividades da Secretaria Municipal de Educação.

3.3.90.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

9. DA FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO:

9.1. Será designado o Fiscal como responsável pela fiscalização da execução dos serviços e atesto de nota fiscal oriundos desta contratação, conforme dispõe o art. 74 da Lei nº 14.133/21.

9.2. Quaisquer exigências da Fiscalização, inerentes a execução dos serviços, deverão ser prontamente atendidas pela Contratada sem ônus para a Contratante.

9.3. Todos os atos e instituições emanados ou emitidos pela fiscalização serão considerados como se fossem praticados pela Contratante.

9.4. A Fiscalização exercida pela Contratante não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, durante a vigência do contrato, bem como pelo prazo de garantia do objeto, por danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, por qualquer irregularidade.

10. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

10.1. Além das obrigações constantes na Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as estipuladas por legislação pertinente, são Obrigações da Contratada:



- a) Executar o objeto na quantidade, qualidade, especificações, local, prazo, exigências e condições estipulados neste Termo, bem como, na proposta registrada/readequada, valor adjudicado e homologado, em perfeitas condições de utilização, sem nenhum custo oneroso adicional para a administração em relação ao fornecimento;
- b) Reparar/corrigir, às suas expensas, falhas quanto ao objeto fornecido caso se verifiquem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da prestação dos serviços, que estejam dentro do padrão de qualidade exigido, ou não esteja em conformidade com as especificações e/ou nota de empenho, mediante solicitação justificada do servidor responsável ou o objeto caso venha a ser o objeto recusado, e em caso de diferença de quantidade ou de partes, realizar sua complementação, em todos os casos, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias úteis, contados da notificação por escrito, mantido o preço inicialmente contratado;
- c) Indenizar todo e qualquer dano e prejuízo que possa advir, direta ou indiretamente causado a Contratante ou a terceiros, resultantes de ação ou omissão culposa ou dolosa de quaisquer de seus empregados ou prepostos;
- d) Comunicar imediatamente e por escrito à Administração, através ao servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, qualquer anormalidade verificada, problema ou a impossibilidade de execução de qualquer obrigação contratual, para adoção das providências cabíveis e necessárias;
- e) Apresentar, sempre que solicitado, documentos que comprovem a adequação do objeto fornecido com as exigências contratadas e com a descrição da proposta de preço;
- f) Atender com prontidão às reclamações por parte do recebedor do objeto;
- g) Fornecer a Contratante meios de comunicação para fins de atendimento, via web ou telefônico;
- h) Comunicar sobre a modificação em seu endereço ou informações de contato, sob pena de se considerar inteirada sobre eventuais notificações realizadas no endereço constante no Contrato;
- i) Formalizar pedido de cancelamento contratual em decorrência de fato superveniente, decorrente de caso fortuito ou força maior, que prejudique o cumprimento do Contrato, comprovando e justificando seu pedido;
- j) Responsabilizar-se por todos os encargos que incidam ou venham a incidir direta ou indiretamente no fornecimento do objeto ou na execução do Contrato;
- k) Comunicar com antecedência quanto aos prazos de eventuais manutenções e suspensões do fornecimento do objeto;
- l) Cumprir fielmente todas as condições e exigências constantes no Contrato, as obrigações assumidas nele, bem como as do Termo de Referência;
- m) Manter todas as condições de habilitação exigidas.

10.2. Além das obrigações constantes na Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as estipuladas por legislação pertinente, são obrigações do contratante:

- a) Caberá a prática de todos os atos de controle e administração do Contrato;



- b) Comunicar sobre a necessidade de reparos na rede de fornecimento quando necessário;
- c) Providenciar a assinatura do Contrato e o encaminhamento de sua cópia aos interessados;
- d) Gerenciar o Contrato, acompanhando e fiscalizando sua execução;
- e) Notificar, de maneira formal e tempestiva a Contratada sobre as irregularidades observadas no cumprimento do Contrato;
- f) Aplicar as sanções administrativas contratuais pertinentes, em caso de inadimplemento;
- g) Prestar à Contratada todos os esclarecimentos necessários à execução do Contrato;
- h) Arcar com as despesas de publicação do extrato do Contrato;
- i) Emitir requisição/solicitação do serviço solicitado para fornecimento;
- j) Notificar à Contratada da retirada do documento hábil para formalização contratual dos quantitativos solicitados à medida em que for necessário;
- k) Conduzir eventuais procedimentos administrativos de renegociação, para fins de adequação as novas condições de mercado, e de aplicação de penalidades;
- l) Proceder à revogação do Contrato, adotando as medidas cabíveis para obtenção da contratação mais vantajosa, na hipótese de não haver êxito nas negociações;
- m) Observar o cumprimento das condições de habilitação e qualificação exigidas;
- n) Aplicar, garantida a ampla defesa e o contraditório, as penalidades decorrentes de infrações, descumprimento do pactuado nas obrigações contratuais;
- o) Notificar a Contratada por escrito e com antecedência, sobre multas, penalidades e quaisquer débitos de sua responsabilidade;
- p) Cumprir todos os compromissos financeiros assumidos com a Contratada desde que não haja impedimento legal para o ato.

11. DO FORO

11.1. Fica eleito o Foro da Cidade de Goianésia do Pará, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

Goianésia do Pará – PA, 11 de junho de 2024.

AMANDA OLIVEIRA DA SILVA

Equipe de Planejamento – Secretaria Municipal de Educação

Portaria nº 029/2024/GP/PMGP