

SEMED

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 011/2022 –SEMED.

1 DO OBJETO:

1.1. O presente objeto baseia-se em requisito para a futura **contratação de pessoa física para a locação de imóvel com o intuito de abrigar as instalações das Escola Municipal E.F. Piramanha** para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação e Desenvolvimento Social – SEMED, conforme especificações técnicas contidas no presente Termo de Referência.

2 DAS JUSTIFICATIVAS/METODOLOGIA DA DISPENSA DE LICITAÇÃO:

2.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo estabelecer os requisitos e especificações, para **contratação de pessoa física para a locação de imóvel com o intuito de abrigar as instalações das Escola Municipal E.F. Piramanha**, para atender as necessidades da população de Barcarena que depende diretamente das ações da Secretaria Municipal de Educação e Desenvolvimento Social – SEMED.

2.2 Justifica-se a utilização da modalidade de Dispensa de Licitação para locação de imóveis situado na ilha supramencionada, em razão da escola está sendo construído um novo prédio todo de alvenaria e em detrimento das constantes atividades pelos operários da obra, material chegando, ruídos e resíduos da obra, não é possível permanecer com as crianças na escola com as estruturas de madeira.

2.3 A Administração Pública abriu processos licitatórios para a construção de novas unidades escolares, com estruturas e metodologia inovadora, com fins de modernização e do conforto aos usuários. Os contratos já foram assinados e a obra ainda está em andamento, logo, não há como permanecer com os alunos e professores nesse ambiente.

2.4 Os imóveis situados nas ilhas são de propriedade da União, por isso, os moradores desses locais não possuem documentos comprobatórios de propriedade, como títulos definitivos e outros. Os moradores residem nas localidades há muitos anos, e as casas construídas são fruto de seu próprio trabalho manual, passando ainda de pais para filhos, que com o decorrer do tempo criaram laços afetivos e vínculo com a terra, da qual criaram/criam seus filhos e mantem suas famílias.

2.5 Trata-se em verdade de um caso atípico. Na situação em questão, não há outro local em que a Secretaria Municipal de Educação possa fazer a locação de modo que atenda adequadamente as necessidades da população, que não seja na região das ilhas. Os beneficiários são ribeirinhos, residem nas ilhas. Portanto, a solução mais viável seria alugar imóveis situados nesses locais.

2.6 Embora não haja para instrução processual os documentos previstos na legislação em regra, como dito, estamos diante de um fato atípico, o qual está considerando, sobretudo a supremacia do interesse público, pelo que mesmo não possuindo documentos de comprovação das terras.

2.7 Desta feita, em razão da impossibilidade de utilizar-se as antigas estruturas de ensino das escolas, as quais, inclusive, serão demolidas; da necessidade de encontrar um novo ambiente capaz de, temporariamente, abrigar os alunos e corpo técnico educacional com segurança; é que decidiu-se alugar o imóvel situado na ilha para atender as necessidades aqui postas.

2.8 Para tanto, a Administração procedeu com o estudo de localização e avaliação imobiliária desses imóveis, com o intuito de verificar se tem a possibilidade mínima de atender as necessidades dos alunos, corpo técnico educacional e população como um todo, para garantir que os alunos não perderão suas aulas, tampouco o direito de estudar.

2.9 Considerando que os imóveis irão atender a Educação Básica, abrigando alunos do Jardim I ao 5º ano do Ensino Fundamental da Escolas Municipal Piramanha, faz-se necessário o referido processo para as finalidades a que se destina.

2.10 Considerando ainda, os avanços da educação municipal e o comprometimento da gestão com alunos e os munícipes para alcance dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável na área da educação, tendo como meta o Objetivo 4 – Educação de Qualidade;

2.11 Os serviços serão contratados por meio de processo de Dispensa de Licitação, observando os dispositivos legais, notadamente os princípios da lei no artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, onde deverá ser levada em conta a proposta mais vantajosa para Administração Pública, e pelas condições e exigências estabelecidas no presente Termo de Referência, observados os princípios da legalidade, supremacia do interesse público, isonomia, razoabilidade e proporcionalidade.

3 DESCRIÇÃO DO OBJETO/ VALORES REFERENCIAIS DE MERCADO:

Item	Especificação/Descrição	Unid.	Qtd.Mês	Valor Unit, Mês.	Total Ano (R\$)
3.3.90.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERC – PESSOA FISICA					
3.3.90.36.15 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS					
1	Imóvel para abrigar as instalações da Escola Municipal E.F. Piramanha, localizado na comunidade Piramanha Baixo na Ilha das Onças, Zona Rural em Barcarena/PA, Casa composta por 01 pátio, 01 sala, 01 cozinha, 01 quarto e 01 banheiro. As dimensões do Barracão são 11,00m x 11,00 m, totalizando 121m² (cento e vinte e um metro quadrado)	UND	12	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00
TOTAL GERAL					R\$ 60.000,00

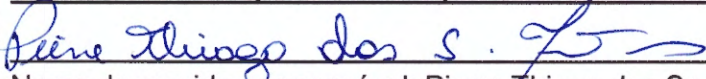
4. RAZÃO DA ESCOLHA

A escolha recaiu a favor das seguintes pessoas físicas **Gerson Medeiros da Silva** devido esta apresentar o imóvel que atende a necessidade da Secretaria Municipal de Educação e mesmo ser localizado próximo a escola que está em construção, não alterando as rotas de transporte escolar. Além do mais o preço é totalmente conivente com os valores praticados no mercado, conforme avaliação técnica do imóvel constante no anexo do deste termo. Desta forma, nos termos do Art. 24, inciso X, da Lei de Licitações nº. 8.666/93 e suas alterações posteriores, a licitação é DISPENSADA.

5. ACOMPANHAMENTOS DO CONTRATO DOS IMÓVEIS.

REPRESENTANTES DA ADMINISTRAÇÃO para o recebimento, acompanhamento e fiscalização dos contratos:

Secretaria Municipal de Educação e Desenvolvimento Social



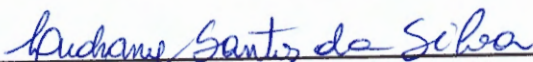
Nome do servidor responsável: Pierre Thiago dos Santos Martins

Cargo/função: Fiscal de Contratos

Portaria nº: 066/2022 – GPMB

6. DA VERACIDADE DOS ORÇAMENTOS:

Afirmo que os orçamentos enviados juntamente a este Termo de Referência foram acompanhados por mim e são verdadeiros.


Nome do responsável: Lidiany Santos da Silva
Cargo/Função: Chefe do Setor Técnico e Pedagógico
Matricula: 89494/1

7. CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE:

7.1. O Locador responsabiliza em

7.1.1. Entrega o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em escritas observância das especificações de sua proposta.

7.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento de ordem, presta os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Locatária;

7.1.3. Garantir, o tempo da locação, o uso pacífico do Imóvel;

7.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do Imóvel;

7.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

7.1.6. Auxiliar a locatária na descrição minuciosa do estado do Imóvel, quando da realização da vistoria;

7.1.7. Fornecer à locatária recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

7.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliário, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

7.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendida como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

a. consumo de água, energia e força das áreas de uso comum;

b. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel.

c. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

d. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

e. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

f. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e lazer;

g. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

h. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

→ 7.1.10. Pagar os impostos (especialmente imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre imóveis;

→ 7.1.11. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e água.

7.1.12. Manter, durante a vigência do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação.

7.1.13. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo.

7.1.14. Providenciar a atualização do auto de vistoria do corpo de bombeiro e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza.

7.1.15. Informar o Locatário quaisquer alteração na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

8.1. O locatário se responsabilize em:

8.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Referência.

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

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

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

8.1.5. Comunicar à Locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da locadora, sendo assegurado à Locatária o direito ao abatimento proporcional, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

8.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

8.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da Locadora.

8.1.9. Entregar imediatamente à Locadora os documentos de cobranças de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigências de autoridade pública, ainda que direcionada a locatária.

8.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

a. salários, encargos trabalhista, contribuição previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b. consumo de esgoto, gás, e força das áreas de uso comum;

c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinadas à prática de esportes e lazer;

e. manutenção e conservação das instalações e dependências de uso comum;

f. pequenos reparos nas dependências e instalações e hidráulicas de uso comum;

g. rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;

h. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

8.10.1. A locatária somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovados a previsão orçamentaria e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

8.1.11. Pagar as despesas de telefone e gás e esgoto.

8.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pela Locadora ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja examinado por terceiro, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

8.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

9. OUTRAS INFORMAÇÕES:

9.1. As despesas decorrentes desta futura contratação serão custeadas com recursos disponíveis e constantes do orçamento da Secretaria Municipal de Educação, sob o título:

18 – Secretaria Municipal de Educação

1814 – Fundo Municipal de Educação

12.361.0033.2.210 – Manut. Perm. Da infraest. E garantia do funcion. Dos espaços físicos escolares.

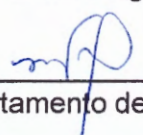
3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física.

3.3.90.36.15 - Locação de Imóveis

Fonte: 15001001 – Receita de Trans. de Imposto -Educação

TOTAL: R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais).

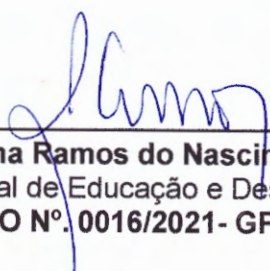
9.1.1. Os registros contábeis serão efetuados de acordo com a execução da Lei Orçamentária vigente.



Departamento de Contabilidade

9.1.2. Este Termo de Referência e os seus anexos são complementares entre si, de modo que qualquer detalhe que mencione em um de seus documentos e se omita em outro, será considerado específico e válido.

Barcarena/PA, 14 de novembro de 2022.



Ivana Ramos do Nascimento
Secretário Municipal de Educação e Desenvolvimento Social
DECRETO Nº. 0016/2021- GPMB