



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 rua São José, nº 210, Bairro Novo Paraíso, destinado ao funcionamento do Instituto Federal do Pará – IFPA, no Município de Canaã dos Carajás - PA.

Nº	DESCRIÇÃO DOS ITENS	UND.	QUANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel localizado na rua São José, nº 210, Bairro Novo Paraíso, destinado ao funcionamento do Instituto Federal do Pará – IFPA, no Município de Canaã dos Carajás - PA.	Meses	12	R\$ 6.833,93	R\$ 82.007,16
TOTAL GERAL =					R\$ 82.007,16

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:



- 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:

Em 2018 foi celebrado um Acordo de Cooperação Técnica (ACT) com o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Pará e a Prefeitura Municipal de Canaã dos Carajás, no qual preconiza, que por meio deste instrumento, em conformidade com as normas vigentes no que couber, com a Lei nº 14.133/21, tendo como objetivo parceria de interesse mútuo, onde o IFPA promoverá a formação e certificação em nível Técnico, Tecnológico, Licenciatura, Bacharelado e Lato Sensu, e a Prefeitura Municipal de Canaã dos Carajás - PMCC cederá espaço físico adequado e agentes administrativos.

A necessidade de locação do imóvel em questão, fundamenta-se na necessidade de dispor espaço físico para funcionamento do Instituto Federal do Pará – IFPA, pois o mesmo não dispõe de espaço físico para suas atividades e demonstra que o imóvel pesquisado atende as finalidades precípuas da Administração, vez que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento do programa em questão no município de Canaã dos Carajás. Outros imóveis foram pesquisados, mas não estavam adequadas as necessidades específicas, ou os valores eram acima da realidade de mercado.

Sobre a situação física do imóvel em questão, foi apresentado laudo de vistoria 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;



0027

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, 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\$ 6.833,93 (Seis mil, oitocentos e trinta e três reais e noventa e três centavos) mensais, perfazendo o valor global de R\$ 82.007,16 (Oitenta e dois mil, sete reais e dezesseis 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:

NILO GOMES DE SA, inscrito no CPF nº 301.XXX.XXX-72, imóvel localizado na Rua São José, nº 210, Bairro Novo Paraíso, CEP 68.354 - 011, Canaã dos Carajás, estado do Pará.

5. SINGULARIDADE DO OBJETO:



O imóvel a ser locado atende satisfatoriamente as necessidades de atendimento do Polo do Instituto Federal do Pará, por intermédio da Secretaria Municipal de Educação devido as suas características e localização. Com a locação deste imóvel será possível proporcionar de forma eficiente e eficaz o funcionamento dos cursos ofertados pelo instituto. Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, dentro de um padrão aceitável, o imóvel a ser locado atende aos requisitos mínimos as normas da ABNT. Uma vez que a secretaria não dispõe de um espaço próprio para o funcionamento desta unidade de apoio, recorrendo para isso, utilização de outros espaços.

Quanto a escolha do imóvel, ressaltamos que não há outro imóvel equivalente disponível para locação nas proximidades, que seja capaz de suprir as necessidades e que atendem de forma adequada.

6. DO VALOR:

6.1. O preço total apresentado para a locação do imóvel em sua proposta, solicita o valor total de **R\$ 82.007,16 (Oitenta e dois mil, sete reais e dezesseis 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 2024, 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 São José, nº 210, Bairro Novo Paraíso, CEP: 68.354 - 011, 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



0028

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 ao Sr.: NILO GOMES DE SA, dada as características do imóvel, com a localização privilegiando o acesso dos usuários que utilizarão dos serviços ofertados.

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 cuja 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 destinado ao funcionamento do Instituto Federal do Pará – IFPA, no Município de Canaã dos Carajás - PA.**



0029

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 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:

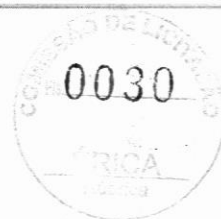
14.1. A licitante vencedora está sujeita à multa de 0,3% (zero vírgula três por cento) sobre o valor total do contrato por dia por descumprimento de obrigações fixadas neste termo de referência. A multa tem de ser recolhida pela licitante vencedora no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da comunicação;

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, pelo prazo de até 05 (cinco) anos.

14.3. Ficará impedida 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 mantiver 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\$ 82.007,16 (Oitenta e dois mil, sete reais e dezesseis centavos).**

15.2. Nestes termos, cada mês gerará o custo de R\$ 6.833,93 (Seis mil, oitocentos e trinta e três reais e noventa e três 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: 3.3.90.36.00 – Outros serviços de ter. Pessoa Física;

Subelemento: 3.3.90.36.15 – Locação de imóveis;

Fonte de Recurso: 15001001 – Receita de imposto e trans. - Educação;

Valor Total: R\$ 82.007,16 (Oitenta e dois mil, sete reais e dezesseis centavos).

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