

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1 O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação do imóvel localizado na cidade de Parauapebas, com fulcro no inciso V, artigo 74, da Lei nº 14.133/2021, com a finalidade de instalação do CENTRO DE ENSINO PERSONALIZADO DE JOVENS E ADULTOS – CEPEJA II – CASTRO ALVES, no Bairro Novo Horizonte, tendo como objetivo atender aos alunos que se encontram fora do ensino regular.

1.2 O imóvel encontra-se situado na Avenida Kaena, Número 1281, Quadra 17, Lote 20, Bairro Novo Horizonte, Parauapebas/PA.

2 FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1.1 A solicitação ora pretendida, se justifica em razão da necessidade de ter um local para o funcionamento do CENTRO DE ENSINO PERSONALIZADO DE JOVENS E ADULTOS – CEPEJA II – CASTRO ALVES, localizado no Bairro Novo Horizonte.

2.1.2 A Unidade de Ensino irá atender a demanda de 450 (quatrocentos e cinquenta) alunos e a equipe técnica e administrativa composta pelos servidores da secretaria.

2.1.3 Neste diapasão, a pretensa contratação encontra-se alinhada com as atividades educacionais ofertadas pela SEMED, amparada pela Lei Orçamentaria Anual do Município, bem como com o quadro de detalhamento de despesas conforme a dotação orçamentaria do ano de 2024.

2.1.4 Ademais, a contratação encontra guarida no Plano Plurianual - PPA 2022-2025 - SEMED, documento em anexo, no tópico das metas a serem alcançadas, especificamente nos itens:

1. Manter as Unidades Escolares de Ensino que atendam a educação de jovens e adultos;
2. Aumentar a oferta de vagas conforme demanda até 2025, junto a educação de jovens e adultos.

2.1.5 Destarte, a locação do imóvel é imprescindível para que seja alcançada as metas do PPA, atingindo especificamente aos alunos que se encontram fora do ensino regular.

2.1.6 Nesse sentido, após certificar-se sobre a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis e que estejam aptos a atender a demanda desta Secretaria, consoante as informações fornecidas pela Comissão de Inventário e Avaliação de Bens Imóveis, por meio do memorando nº 024/2024-SEMED, foi realizada uma busca no mercado imobiliário, sendo identificado o imóvel localizado na Avenida

José Leal Nunes
Secretário Municipal de Educação
CCE 1 Decreto Nº 013/2021
SEMED

Uilque S. Batista - CT: 70540
Eng. Civil - RNP 1518788610
Dep. de Serviço Gerais - SEMED

Lucas da Silva Carneiro
Assessor IV
DC-672/2023
Setor de Transporte - SEMED

Kaena, Número 1281, Quadra 17, Lote 20, Bairro Novo Horizonte, Parauapebas/PA, o qual é o único com perfil, características e dimensões adequadas para o atendimento das atividades desta Secretaria.

2.1.7 Vale ressaltar que, o referido imóvel está devidamente adequado a norma ABNT NBR 9050:2020, que trata dos requisitos de acessibilidade conforme informado no LAUDO DE VISTORIA, encaminhado pelo Setor de Serviços Gerais – SEMED.

2.1.8 Ademais, a singularidade do imóvel justifica-se pela sua excelente localização, (bem centralizado na zona urbana do município, localizado numa área circundada de muitos bairros, atendido por transporte público), apto para atender a Secretaria, o que torna o referido imóvel singular, haja vista não existirem outros disponíveis e aptos capazes de atender esta demanda.

2.1.9 Manifestamo-nos quanto a impossibilidade de interesse público ser satisfeito através de outro imóvel que não o selecionado, por este ser único imóvel que apresenta características que atendem as necessidades desta secretaria que se adequa perfeitamente para o fim que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha) quanto pela utilização estrutural que atende as finalidades precípuas da contratação pretendida pela administração.

2.1.10 É necessário esclarecer que, conforme Termo de Audiência proferido no processo judicial sob nº. 0000583-98.2000.8.14.0040, que tramitou pela 3ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Parauapebas/PA, o proprietário ANTONIO TEIXEIRA DE SOUSA, adquiriu o imóvel através de transação realizada em acordo judicial, fato este comprovado pelo termo de quitação em anexo. Ademais, conforme Termo de Audiência, o imóvel possui: área do terreno: 380,597m²; área construída: 361,91m².

2.1.11 Portanto, tendo por fundamento as informações da demandante faz-se imprescindível a locação do referido imóvel, para a realização dos serviços e atividades realizadas pela mencionada Secretaria.

2.2 JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

2.2.1 A contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fulcro na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos, artigo 74, inciso V, parágrafo 5, incisos I, II e III, *in verbis*.

Da Inexigibilidade de Licitação

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:

Uilque S. Batista - CT. 70540
Eng. Civil - RNP 1518788610
Dep. de Serviço Gerais - SEMED

Jose Leal Nunes
Secretário Municipal de Educação
CCE 1 Decreto nº 013/2021
SEMED

Lucas da Silva Carneiro
Assessor IV
DC-672/2023
Setor de Transporte-SEMED

- 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.

2.3 ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

- 8 (oito) salas; 3 (três) banheiros, sendo um adaptado; 1 (uma) garagem; 1 (uma) cozinha; 1 (uma) área de serviço; 1 (uma) área de convivência coberta.

3 DO VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

3.1 O valor global estimado para a locação do imóvel e de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), sendo o valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) mensais.

3.2 JUSTIFICATIVA DE ACEITABILIDADE DO PREÇO

3.2.1 Nos termos do disposto no artigo 23, parágrafo §1º, inciso IV da Lei nº 14.133/2021, foi realizada 3 (três) avaliações mercadológicas elaboradas por corretores de imóveis inscritos no CRECI. Levando em consideração o mercado imobiliário do Município de Parauapebas/PA, tendo sido avaliado o aluguel nos valores de R\$ 8.850,00 (oito mil, oitocentos e cinquenta reais), R\$ 8.930,00 (oito mil, novecentos e trinta reais), e R\$ 9.000,00 (nove mil reais). Foi solicitado ao proprietário por meio do Ofício nº 333/2024 proposta de locação, o qual apresentou resposta informando que o valor da locação comercial seria de R\$ 8.800,00 (oito mil e oitocentos reais) mensais. Posteriormente, a Secretaria solicitou a diminuição do valor do aluguel através do Ofício nº 337/2024, o proprietário atendeu ao pedido e diminuiu o valor para R\$ 7.000,00 (sete mil reais) mensais.

4 DA VIGÊNCIA

4.1 A vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data da sua assinatura, podendo, por interesse da Administração ser prorrogado por períodos sucessivos, nos termos do artigo 107 da Lei nº 14.133/2021.

5 OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

5.1 Cumprir todas as exigências constantes neste termo de referência.

5.2 Fornecer ao Locatário descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores a locação.

Uilque S. Batista - CT: 70540
Eng. Civil - RNP 1518788610
Dep. de Serviço Gerais - SEMED

Lucas da Silva Carneiro
Secretaria Municipal de Educação
CCE - 1º Distrito de Educação
CCE - 1º Distrito de Educação

Lucas da Silva Carneiro
Assessor IV
DC - 672/2023
Setor de Transporte - SEMED

5.3 Entregar ao Locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como a garantir-lhe, durante a vigência do contrato, seu uso pacífico.

5.4 Entregar as certidões negativas referente aos impostos e as taxas, que incidam sobre o imóvel.

5.5 Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração, ou à terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo durante a execução do contrato, não excluindo ou reduzindo esta responsabilidade a fiscalização e o acompanhamento dos fiscais do Contratante.

5.6 Pagar impostos, taxas e multas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel.

5.7 Ressarcir o LOCATÁRIO de quaisquer despesas que este efetue não inclusas neste contrato que sejam de sua responsabilidade, notadamente tarifas relativas ao consumo de energia elétrica e água, referentes ao período anterior ao da vigência desta locação, cujo valor será abatido no aluguel subsequente.

5.8 Manter, durante toda execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

5.9 Não transferir à terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas.

5.10 Aprovar qualquer alteração física no imóvel que o Locatário pretenda realizar.

5.11 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação.

5.12 Respeitar o prazo contratual em caso de venda do imóvel a terceiros.

5.13 No caso de venda do imóvel, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo o Locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

5.14 Ocorrendo a desapropriação do imóvel, objeto deste contrato, ficará a presente locação rescindida, automaticamente, sem direito do LOCATÁRIO de exigir do LOCADOR, qualquer indenização ou multa convencionada neste instrumento de locação, a qual deverá ser cobrada do órgão ou Poder expropriante.

6 OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

6.1 O Locatário se obriga a não ceder ou transferir o presente contrato, parcial ou totalmente, sem o expresso consentimento do LOCADOR.

Uilque S. Batista - CT: 70540
Eng. Civil - RNP-1518788610
Dep. de Serviço Gerais - SEMED

Jose Leal Nunes
Secretário Municipal de Educação
CCE 1 Decido No 013/2021
SEMED

Lucas da Silva Carneiro
Assessor IV
DO-672/2023
Setor de Transporte-SEMED



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

semed
Secretaria Municipal
de Educação



6.2 Pagar pontualmente por sua conta exclusiva o aluguel, bem como as despesas referentes ao consumo de água, luz, telefone, gás e outras taxas que incidirem sobre o imóvel, ora locado.

6.3 Realizar a reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes.

6.4 Cientificar a Locadora da cobrança de tributos, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, Locatário.

6.5 Zelar e manter o imóvel, ora locado, em perfeitas condições de higiene e limpeza, em perfeito estado de conservação, para assim restituí-lo, exceto com os desgastes decorrentes do uso normal, quando findo ou rescindido este contrato.

6.6 Modificar a forma externa e interna do imóvel, quando no decorrer do contrato houver necessidade de adequação ao uso para o qual é destinado o objeto da locação, mediante prévia e expressa autorização do LOCADOR, devendo a este restituir o referido imóvel no final do contrato, sem prejuízos das condições estruturais em que o recebeu.

6.7 O LOCATÁRIO poderá, mediante autorização do LOCADOR e às custas deste, realizar reparos que a este incumba, cujos valores despendidos serão descontados no pagamento dos aluguéis.

6.8 Havendo a incorporação ao imóvel de benfeitorias uteis e necessárias estas serão indenizadas ao locatário, através de descontos nos valores dos aluguéis, vedada as benfeitorias voluptuárias.

6.9 Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salva as deteriorações de seu uso normal.

6.10 Efetuar os pagamentos nas datas e prazos estipulados em contrato.

6.11 Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo representante do Locador, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.

6.12 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por meio do Fiscal do Contrato, exigindo seu fiel e total cumprimento.

6.13 Notificar formal e tempestivamente o Locador sobre irregularidades observadas.

7 MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1 O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-lo nesse estado pelo tempo do Contrato, reparando todo e

Uilque S. Batista - CT: 70540
Eng. Civil - RNP 1518788610
Dep. de Serviço Gerais - SEMED

Jose L. Nunes
Secretaria Municipal de Educação
CCE 1 Decreto Nº 013/2021
SEMED

Lucas da Silva Carneiro
Assessor IV
DC-672/2023
Setor de Transporte - SEMED

qualquer dano ou deterioração das estruturas físicas do imóvel, bem como responder pelos vícios e defeitos anteriores a locação.

7.2 Em caso de não cumprimento, o LOCATÁRIO poderá, após Notificação Extrajudicial, efetuar a redução proporcional do aluguel para suprir os gastos decorrentes da execução dos reparos necessários, mediante contraprestação das notas fiscais ou recibos dos referidos serviços.

8. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

8.1 A gestão e a fiscalização da contratação caberão aos representantes da Administração especialmente designados. Nos impedimentos e afastamentos legais destes, suas funções serão desempenhadas por seus respectivos substitutos, nos termos do artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.

8.2 O Gestor e fiscal designados exercerão, de forma segregada, o acompanhamento e fiscalização da execução contratual, devendo ainda providenciar as medidas necessárias: às soluções de quaisquer contratemplos que, porventura, venham a ocorrer.

8.3 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do gestor e do fiscal deverão ser solicitadas, em tempo oportuno, a autoridade competente, para a adoção de medidas que julgar convenientes.

8.4 A gestão e a fiscalização de que trata o item anterior não excluem nem reduzem a responsabilidade do Contratado, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e na ocorrência desta não implica na corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes, de conformidade com o artigo 120 da Lei nº 14.133/2021.

9 CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

9.1 O pagamento será realizado em parcelas mensais, mediante crédito em conta corrente na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR.

10. DO REAJUSTE

10.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro que venha substituído, desde que seja observado o intervalo mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2 O reajuste será formalizado por apostila nos termos do artigo 136 da Lei nº 14.133/2021.

Uilque S. Batista - CT: 70540
Eng. Civil - RNP 1518788610
Dep. de Serviço Gerais - SEMED

Jose Luiz Nunes
Secretário Municipal de Educação
CCE 1 Decreto nº 013/2021
SEMED

Lucas da Silva Carneiro
Assessor IV
DC-672/2023
Setor de Transporte-SEMED

10.3 A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1 Ocorrendo alguma das hipóteses elencadas no artigo 155, da Lei nº 14.133/2021, fica o Contratado infrator sujeito as seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de idoneidade para licitar e contratar.

11.2 Para aplicação das sanções, serão observadas as normas contidas nos artigos 156 e 163 da Lei nº 14.133/2021, assegurado ao Contratado infrator o direito ao contraditório e à ampla defesa.

11.3 Nas hipóteses de cometimento de qualquer infração administrativa, poderão ser aplicadas ao Locador, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal as seguintes sanções:

- a) advertência, pelo cometimento da infração tipificada no artigo 155, inciso I da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.
- b) multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento da infração tipificada no artigo 155 inciso II, da Lei nº 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato).
- c) multa de 10% (dez por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento da infração tipificada no artigo 155, inciso III, da Lei nº 14.133/2021 (inexecução total do contrato).
- d) impedimento de licitar e contratar com Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III e V, da Lei nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.
- e) declaração de idoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar com Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação na forma da lei, perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

12 CONSIDERAÇÕES FINAIS

12.1 Fica facultada às partes, a rescisão do contrato decorrente da locação a qualquer tempo, mediante aviso prévio dessa intenção, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência.

Uilque S. Batista - CT: 70540
Eng. Civil - RNP 1518788610
Dep. de Serviços Gerais - SEMED

José Leal Nunes
Secretário Municipal de Educação
DE 1 Decreto Nº 013/2021
SEMED

Lucas da Silva Carneiro
Assessor IV
DC-672/2023
Setor de Transporte - SEMED



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

semed
Secretaria Municipal
de Educação



12.2 Na situação de força maior ou caso fortuito que impeça o uso do imóvel para o fim que estiver destinado, considerar-se-ão resolvidas às obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se o Locatário, de comum acordo com o Locador aguardar o restabelecimento das condições de uso regular do imóvel.

12.3 A gestão e o acompanhamento do contrato ficarão a cargo do setor competente a ser indicado pela Contratante.

13 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1 Os recursos destinados à cobertura das despesas ora pretendidos se encontram alocados no Orçamento Geral do Município e serão custeadas com recursos financeiros provenientes do orçamento da Secretaria Municipal de Educação.

13.2 A despesa proveniente desta contratação encontra consignação orçamentária na seguinte dotação:

- Unidade orçamentária (1601) - Fundo Municipal de Educação – FME;
- 12.361.4029. 2142 – Manut. e Desenvolvimento do Ens. Fundamental – ADM;
- 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física.

14 RESPONSÁVEL PELA ATESTAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

14.1 O servidor ANTÔNIO CARLOS MARQUES DA SILVA, matrícula 2247, no uso das atribuições concedidas pela Portaria de nº 1392/2024-SEMED, que delega competências, dentre as quais a supervisionar e atestar as atividades administrativas elaboradas no Setor de Licitações e Contratos, atesta todos os atos de planejamento praticados neste processo Administrativo, com fundamento no Artigo 4º do Decreto Municipal 375/2024.

Parauapebas/PA, 23 de maio de 2024.

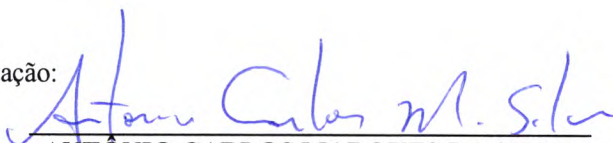
Responsável pela elaboração:


Lucas da Silva Carneiro
Assessor IV
DC-672/2023
LUCAS DA SILVA CARNEIRO
Setor de Transporte - SEMED
DC 672/2023


Uilque S. Batista - CT 70540
Eng. Civil - RNP 1518788610
Dep. de Serviço Gerais - SEMED

UILQUE STEFANY BATISTA DOS REIS
CT 70540

Responsável pela atestação:


ANTÔNIO CARLOS MARQUES DA SILVA
Matrícula 2247


José Leal Nunes
Secretário Municipal de Educação
CCE 1 Decreto Nº 013/2021
SEMED