

SEMED

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL
GABINETE DA SECRETÁRIA

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 09/2023 –SEMED.

1 DO OBJETO:

1.1. O presente objeto baseia-se em requisito para a futura **contratação de pessoa jurídica para a locação de imóveis para abrigar as instalações da Secretaria Municipal de Educação e Desenvolvimento Social - SEMED**, conforme especificações 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 jurídica para a locação de imóveis para abrigar as instalações da Secretaria Municipal de Educação e Desenvolvimento Social – SEMED.**

Considerando que o prédio da Secretaria Municipal de Educação será construído, conforme o processo licitatório nº 3005/2023, sendo necessário a demolição das estruturas do atual prédio.

Considerando não haver condições de permanecer no mesmo local, há a necessidade de locação de um prédio que comporte departamentos e setores que compõem a secretaria municipal de educação.

Considerando que este órgão municipal realiza importantes e necessários atividades, ações, atendimentos ao público, guarda de materiais e documentos para bom andamento do sistema municipal de ensino.

Considerando que a Secretaria Municipal de Educação possui em sua estrutura física organizacional departamento de ensino e seus setores, departamento de administração e seus setores, departamento de recursos humanos, gabinete da secretaria, tesouraria e seus setores, todos eles atendem diariamente uma grande demanda ao público, necessitam alugar um espaço físico adequado para este atendimento ao longo da construção da nova SEMED.

Considerando Parecer Técnico de avaliação mercadológica emitido pela corretora Gregório Imóveis que aferi a valor do imóvel pretendido, conforme a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que "Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel", e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que "A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis".

2.2. 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.

3 DESCRIÇÃO DO OBJETO/ VALORES REFERENCIAIS DE MERCADO:

TABELA					
Item	Especificação/Descrição	Unid.	Qtd. Mês	Valor Unit, Mês.	Total Ano (R\$)
3.3.90.39.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERC – PESSOA JURIDICA.					
3.3.90.39.10– LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.					
01	Imóvel para abrigar as instalações da Secretaria Municipal de Educação (SEMED), localizado na Av. Magalhães Barata nº 796, Bairro Centro. Sendo o imóvel composto de térreo e 1º andar. O térreo tem a medida de 10 x50 e 1º andar medindo 10x50. Área do terreno 10 X50 mt. Totalizando 500m²	UND	12	R\$ 40.000,00	R\$ 480.000,00
TOTAL GERAL					R\$ 480.000,00

O Parecer Técnico nº PTAM – AGF – 15/2023 em anexo, que determina o valor de mercado para locação /do Imóvel urbano tipo Prédio Comercial (Somente o Térreo e o Primeiro Pavimento) localizado na Avenida Magalhães Barata nº 796, bairro Centro, cep 68.445-000, Barcarena – Sede- Pará, com o terreno medindo 10,00 m x 50,00 m, totalizando 500 m², com uma área construída em alvenaria conforme descrição abaixo.

- Térreo Composto de 01 salão com AC= 294,78 m², 01 escritório com lavabo com AC= 18,05 m² , 01 vestiário masculino com AC=3,81 m², 01 vestiário feminino com AC=3,81 m² 01 banheiro masculino com AC=1,86 m², 01 banheiro feminino com AC=1,86 m² e 01 banheiro PCD com AC= 3,10, totalizando AC= 426,09 m², com 01 estacionamento rotativo com 2 vagas para veículos na frente do imóvel (sendo 01 vaga para PCD) e 13 vagas para veículos na lateral do imóvel (sendo 01 para PCD).

- Primeiro Pavimento composto de 01 salão com AC= 297,66 m², 01 copa com AC= 5,7 m², 01 escritório com AC= 2,51 m² , 01 banheiro feminino com 10,16 m², 01 banheiro masculino com AC=13,81 m², 01 vestiário funcional com AC=3,81 m², totalizando AC= 433,64 m²

4. RAZÃO DA ESCOLHA

A escolha recaiu a favor da seguinte pessoa jurídica O. C. P. SOUZA, CNPJ sob o nº 09.661.948/0001-62, devido esta apresentar o imóvel que atende a necessidade da Secretaria Municipal de Educação. O preço é totalmente conivente com os valores praticados no mercado, conforme proposta da proprietário do imóvel e 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: 0066/2021 – GPMB

6. DA VERACIDADE DOS ORÇAMENTO:

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

Ezequiel Soares da Fonseca

Nome do responsável: Ezequiel Soares da Fonseca

Cargo/Função: Agente de Portaria/Concursado

Matricula n.º: 98167/1

7. CRETÉRIOS 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 entendido como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

A. Obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel.

B. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

C. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

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

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

F. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

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

7.1.12. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo.

7.1.13. 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.

7.1.14. 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 trabalhistas, contribuição previdenciárias e sociais dos empregados do condômino;
 - B. Consumo de água e esgoto, gás, luz 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.
- 8.1.11. 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.
- 8.1.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto.
- 8.1.13. 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. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

- 9.1. O prazo de vigência do contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do presente termo de carta contrato.
- 9.2. O prazo de vigência do contrato poderá ser prorrogado enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

9.3. Esgotado prazo de vigência do contrato, e caso este se extinguir de pleno direito independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste instrumento.

9.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita a LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 60 (Sessenta) dias da data do término da vigência da carta contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

10. CONDIÇÕES DO PAGAMENTO

10.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que a nota fiscal, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

10.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 20 (vinte) dias úteis da data da apresentação da nota fiscal ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.

10.3. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

10.4. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

10.5. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

10.6. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de referência.

10.7. Se o LOCADOR descumprir qualquer termo ou condição a que se obrigar no presente termo, por sua exclusiva culpa, poderá o LOCATÁRIO reter o pagamento até que seja sanado o respectivo inadimplemento, não sobrevivendo, portanto, qualquer ônus ao LOCATÁRIO resultante dessa situação.

11. OUTRAS INFORMAÇÕES:

11.1. 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.

18.12 – Secretaria Municipal de Educação.

12.122.0064.2.189 – Manutenção da Secretaria Municipal de Educação.

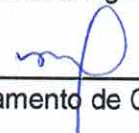
3.3.90.39.00 – Outros Serv. De Terc. Pessoa Jurídica.

3.3.90.39.10 - Locação de Imóveis.

Fonte: 15001001 – Receita de imposto e Transf. – Educação.

TOTAL: R\$ 480.000,00(Quatrocentos e oitenta mil reais).

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


Departamento de Contabilidade