TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED, DO MUNICÍPIO DE IPIXUNA DO PARÁ.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. Justifica-se pela necessidade de que atualmente a Prefeitura Municipal de Ipixuna do Pará não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizadas pela Secretaria Municipal de Educação – SEMED;

2.2. Ressalta-se também, que o imóvel a ser locado atende as finalidades precípuas da Secretaria Municipal de Educação, em virtude de suas instalações, espaço e localização favoráveis à utilização que se destina;

2.3. Considerando que o devido imóvel possui instalações aonde estão alocados os departamentos: Departamento Pedagógico; Departamento de transporte; Departamento CAEE; Departamento de programas e projetos; Departamento de manutenção; Departamento RH; Departamento de Informática; Gabinete da Secretária; Departamento Jurídico; Coordenação do Censo Escolar. Considerando que o devido imóvel também dispõe de espaço para a recepção, banheiros e sala de copa e cozinha. Dessa maneira, deverá ser consolidada a estrutura administrativa em um só local, ou seja, alocando todos os departamentos e coordenadorias acima citados, com o intuito de uma melhor organização temática.

3. DISCRIMINAÇÃO DO OBJETO

Descrição	Quantidade	Unidade	Valor unitário	Valor total
LOCAÇÃO DE IMÓVEL	12	MÊS	R$ 6.880,00	R$ 82.560,00

4. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. De acordo com a legislação, foi realizado previamente uma avaliação do imóvel, laudo técnico, para estabelecer o valor da locação, fixado em R$ 6.880,00 (Seis Mil e Oitocentos Reais) mensais, conforme documento anexado aos autos.

5. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

5.1 O LOCADOR é obrigado a:

5.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;

5.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

5.1.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

5.1.4. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos

decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc.;

5.1.5. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

5.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

5.1.8. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;

5.1.9. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60(sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

5.1.10. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

5.1.11. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.

6. DO CONTRATO ADMINISTRATIVO

6.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, a partir do mês de janeiro de 2024, extinguindo-se na data de 31 de dezembro de 2024.

6.2. Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.

6.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.

7. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

I - advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

II - multa moratória de até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;

III - multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;

IV - suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Fundo Municipal de Saúde, pelo prazo de até dois anos; V – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

7.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
7.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:
a. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
b. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
c. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.
7.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei n° 14.133/2021.
7.5. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.
7.6. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, ou ainda, quando for o caso, cobrados judicialmente.
7.7. Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.
7.8. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

Secretaria Municipal de Educação
Ipixuna do Pará - PA

8. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

8.1. A entrega do referido imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves ao locatário, iniciando-se a partir daí o período locatício, juntamente com nota fiscal.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

9.1 O LOCATÁRIO é obrigado a:
9.1.1 Pagar pontualmente o aluguel;
9.1.1.1 Providenciar os pagamentos à Contratada à vista das Notas Fiscais/Faturas devidamente atestadas pelo Setor Competente.
9.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 1.1 deste instrumento;
9.1.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
9.1.4 Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
9.1.4.1 Fica vedado o recebimento das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;
9.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

9.1.6 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
9.1.7 Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto;

10. DO PAGAMENTO

10.1. O pagamento será efetuado pela Contratante através de TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA, de forma mensal a cada 30 dias, após a assinatura do contrato.

11. DO FISCAL DO CONTRATO

11.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, indicado em ato específico, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração;
11.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;
11.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

Ipixuna do Pará/PA, 29 de dezembro de 2023.

GLAUCIA DA CONCEICAO SANTANA RODRIGUES DA SILVA:44869932253
Assinado de forma digital por GLAUCIA DA CONCEICAO SANTANA RODRIGUES DA SILVA:44869932253

GLAUCIA DA CONCEIÇÃO SANTANA R. DA SILVA
Secretária Municipal de Educação
Decreto nº 003/2021

GLAUCIA DA CONCEICAO SANTANA RODRIGUES DA SILVA:44869932253
Assinado de forma digital por GLAUCIA DA CONCEICAO SANTANA RODRIGUES DA SILVA:44869932253