



## 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: 68537- 000, representado neste ato pelo Sr. **Leonardo de Oliveira Cruz**, inscrito no CPF nº 274.107.888 - 28, 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.

**1. OBJETO: Locação de imóvel localizado na rua Claudino Paulo Pinheiro, s/nº, Bairro Novo Horizonte III, destinado ao funcionamento de depósito para armazenamento de alimentos da merenda escolar.**

### **2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:**

**2.1.** 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.”

**2.2.** 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.

**2.3.** Requisitos estes que se encontram atendidos, na presente contratação.

### **3. DA JUSTIFICATIVA DO OBJETO:**

A locação do imóvel se justifica pela necessidade de se prover um local adequado atenda o funcionamento do Setor de Alimentação Escolar, tendo em vista que durante o ano corrente não se há previsibilidade orçamentaria



para edificação de prédio próprio para sediar o referido setor, é necessário que se tenha um espaço adequado que comporte as necessidades diárias, além disso, o imóvel a ser locado possui uma câmara fria que atende com excelência e satisfatoriamente as necessidades de acomodação, propiciando um espaço adequado ao recebimento, seleção, guarda e distribuição dos alimentos (estocáveis e não estocáveis).

A universalidade do atendimento é uma das diretrizes do PNAE e deve-se garantir o direito à alimentação a todos dos estudantes atendidos nas escolas públicas, para a correta execução do PNAE. E para garantir a qualidade higiênico-sanitária e proteção contra contaminantes durante a seleção, armazenamento e distribuição dos gêneros alimentícios, assim como, a presente solicitação contratual tem como base a necessidade de prover local adequado que atenda o funcionamento do Setor.

No local de armazenamento de alimentos é recomendado que:

- As áreas externas devem ser mantidas livres de entulhos, sucatas e materiais fora de uso. A área ao redor das construções devem estar calçadas junto as paredes de pelo menos 1,0 m. As passagens vizinhas as calçadas ou paredes devem ser mantidas livres e limpas, para facilitar o controle de pragas;
- O local de armazenagem deve possibilitar a carga e descarga dos veículos, de modo a preservar as condições de temperatura e umidade do ambiente (protegidos de respingos de chuva);
- O local de armazenagem deve ser fresco, ventilado, iluminado e estruturado de modo a facilitar a limpeza, evitando o acúmulo de resíduos, sujeiras e presença de insetos e roedores;
- O piso deve estar em nível elevado em relação a rua para permitir o escoamento da água. Deverá ser construído sem inclinação para permitir a construção de pilhas altas sem o risco de tombamento. Deverá ser construído com material resistente à abrasão, podendo ser do tipo monolítico.

Finalizando é de suma importância frisar que o preço locativo foi estabelecido previamente através de laudo de avaliação e vistoria técnica, elaborado por engenheiro civil, bem como realizou a análise da estrutura e estado de conservação, precificando o valor total ser pago em R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais) havendo disponibilidade orçamentaria para o ajuste contratual e futura execução financeira da avença sem prejudicar o orçamento fiscal vigente.

Nesse contexto, versa a Lei de Licitações, em seu art. 74, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, *in verbis*:

**Art. 74.** É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: [...]

I – aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;



Justifica ainda, o Secretario solicitante que o Município não disponibiliza de imóvel próprio para a instalação mencionada, conforme declaração que atende o requisito do inciso "II" do § 5º do Artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Quanto a singularidade do objeto, fica demonstrado a vantagem da locação específica e o valor estabelecido no laudo técnico, expedindo pelo servidor competente.

### 3.1. DO PREÇO AVALIADO DO IMÓVEL E DO PRAZO:

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;

O preço proposto para a locação é de R\$ 12.500 (Doze mil e quinhentos reais) mensal, perfazendo o valor global de R\$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta mil reais), compatível, portanto, com o preço de mercado demonstrado no laudo técnico;

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.

### 3.2. CONTRATADO:

**JUSSANIA DE SOUSA CAMPOS**, inscrita no CPF nº 890.077.352-68, imóvel localizado na Rua Claudino Paulo Pinheiro, s/n, Bairro Novo Horizonte III, CEP 68.537-000, Canaã dos Carajás, estado do Pará.

### 3.3. SINGULARIDADE DO OBJETO:

De acordo com a RDC Nº 216/MS/ANVISA, a empresa deve estabelecer e implantar um sistema eficiente para a gestão de qualidade de estocagem de alimentos, abrangendo uma estrutura organizacional que garanta o bom funcionamento da engrenagem, considerando os procedimentos, os processos, os recursos, a documentação e as atividades necessárias para assegurar que o produto esteja em conformidade com as especificações pretendidas de qualidade. O armazenamento e a distribuição interna dos produtos devem minimizar qualquer risco a sua qualidade.

O armazenamento compreende a manutenção de produtos e ingredientes em um ambiente que proteja sua integridade e qualidade. Produtos acabados e matérias-primas devem ser armazenados segundo as boas práticas respectivas, de modo a impedir a contaminação e/ou a proliferação de microrganismos e proteger contra a alteração ou danos ao recipiente ou embalagem. (EMBRAPA 2020).



O objeto em questão trata-se, de locação que servirá como sede de armazenamento de alimentos da merenda escolar, o mesmo será composto por 06 salas, 01 salão geral, 02 banheiros, 01 câmara fria, 02 banheiros social. O local por possuir uma câmara fria que atende com excelência as necessidades do setor de alimentação escolar.

#### 4. DO VALOR:

4.1. O preço apresentado pela empresa, em sua proposta inicial, solicita o valor de **R\$ 150.000,00** (Cento e cinquenta mil reais).

4.2. Ressaltando que o preço ajustado entre as partes é bruto, sem nenhum ônus adicional, cabendo à empresa contratada assumir todos os encargos de natureza fiscal, trabalhista, comercial, secundário e previdenciário;

4.3. Nestes termos a proposta pleiteada pela empresa enquadra-se no âmbito deste município, não comprometendo o orçamento de 2024, conforme estabelece na Lei Federal 14.133/2021.

#### 5. RAZÃO DA ESCOLHA:

5.1. 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 a sua escolha.

5.2. 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, Novo Horizonte – Canaã dos Carajás – PA CEP: 68537- 000, representado neste ato pelo Srº Leonardo de Oliveira Cruz, inscrito no CPF nº 274.107.888-28, Secretário Municipal de Educação nomeado pela portaria Nº 035/2023-GP, vem por meio desta, tornar público que está realizando inexigibilidade de processo de licitação em conformidade com o artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação no intuito de locar um imóvel que servirá como sede de armazenamento de alimentos da merenda escolar.

5.3. A escolha recaiu-se sobre o imóvel localizado na Rua Claudino Paulo Pinheiro, s/nº, Bairro Novo Horizonte III, CEP 68.537-000, 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 de mercado. Assim os requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel pela municipalidade;

5.4. A secretaria optou pela contratação do Imóvel pertencente a Sra.: JUSSANIA DE SOUSA CAMPOS, dada as características do imóvel, no qual o mesmo possui uma câmara fria, a localização privilegiando o acesso de entrega das mercadorias.



## 6. DA FORMALIZAÇÃO E VIGENCIA DO CONTRATO:

- 6.1. 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.
- 6.2. A vigência contratual será de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura.

## 7. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS:

- 7.1. 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.
- 7.2. 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.
- 7.3. 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.
- 7.4. 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.
- 7.5. O fiscal técnico do contrato anotará 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.
- 7.6. 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.
- 7.7. 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,

7.8. Caso a contratada, quando acionada pela fiscalização, não cumprir suas determinações serão aplicadas as sanções previstas no Contrato e na legislação vigente.

## 8. META FISICA:

8.1. Viabilizar **Locação de imóvel localizado na rua Claudino Paulo Pinheiro, s/nº, Bairro Novo Horizonte III, destinado ao funcionamento de depósito para armazenamento de alimentos da merenda escolar.**

## 9. PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS:

9.1. O prazo de execução dos serviços será de 12 (doze) meses, a contar a partir da assinatura do contrato;

9.2. Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

## 10. RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

10.1. Manter a compatibilidade com as obrigações assumidas durante todo o processo de locação;

10.2. 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;

10.3. Manter a compatibilidade com as obrigações assumidas durante toda a execução dos serviços e vigência contratual;

10.4. Disponibilizar-se a prestar quaisquer esclarecimentos solicitados pela Administração ao longo da vigência do contrato;

10.5. Responsabilizar-se pela fiel execução dos serviços no prazo estabelecido;

10.6. Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela Administração, durante a execução e vigência contratual;

10.7. Realizar os serviços de acordo com o Termo de referência.



## 11. RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

- 11.1. Efetuar o pagamento das contas das contas de água e luz do imóvel durante o período de locação, exceto o pagamento do IPTU;
- 11.2. Efetuar o pagamento na forma e no prazo estabelecido no Contrato e/ou Empenho.
- 11.3. Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.
- 11.4. 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.



## 12. PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

- 12.1. 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;
- 12.2. 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.
- 12.3. 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.



**12.4.** 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.

### **13. DO VALOR:**

**13.1.** O valor máximo proposto a ser pago pela Fundo Municipal de Educação para execução total dos serviços é de **R\$ 150.000,00** (Cento e cinquenta mil reais).

**13.2.** Nestes termos, em média, cada mês gerará o custo de R\$ 12.500,00 (Doze mil e quinhentos reais).

**13.3.** 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.

### **14. ORIGEM DO RECURSO E DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA:**

**14.1.** 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 2.147 – Manter a Secretaria Municipal de Educação;

**Classificação Econômica:** 3.3.90.39.00 – Outros serviços de ter. Pessoa Jurídica;

**Subelemento:** 3.3.90.39.10 – Locação de imóveis;

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

**Valor Total:** R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais).

### **15. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

**15.1.** O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

**15.2.** Nenhum pagamento será efetuado a Empresa Contratada se a mesma não estiver em dia com suas regularidades fiscal e trabalhista.

**PLANILHA DESCRITIVA**



Nº	DESCRIÇÃO DOS ITENS	UND.	QUANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel localizado na rua Claudino Paulo Pinheiro, s/nº, Bairro Novo Horizonte III, destinado ao funcionamento de depósito para armazenamento de alimentos da merenda escolar.	Meses	12	R\$ 12.500,00	R\$ 150.000,00
<b>TOTAL GERAL</b>					<b>R\$ 150.000,00</b>

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