



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

Contratação de pessoa física ou jurídica para locação de 01(um) imóvel, destinado ao funcionamento da casa de apoio aos professores, técnicos e corpo administrativo da zona rural pertencentes a rede municipal de educação, que se deslocam no período do ano letivo para os treinamentos e capacitações no Centro de Formação do Profissionais de Educação de Pacajá/PA.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1 - Fundamenta-se a presente solicitação na Lei nº 8.666/93, art. 24, inciso X, e alterações e na Lei nº 8.245/91.

3. JUSTIFICATIVA

A contatação dos imóveis está pautada, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, por meio da manifestação da Diretoria de Ensino da Secretaria Municipal de Educação de Pacajá/PA.

A Diretoria de Ensino da Secretaria Municipal de Educação de Pacajá/PA, em observação técnica durante, identificamos algumas lacunas referente aos docentes, os técnicos pedagógicos e os técnicos administrativos das unidades escolares da zona Rural do Município de Pacajá/PA.

A Diretoria de Ensino, identificou dificuldades desse público durante o período de formações e treinamentos no Centro de Formação do Profissionais de Educação de Pacajá/PA, devido público residirem na zona rural do município e possuem dificuldades para participarem 100% das formações técnicas-pedagógicas e aperfeiçoamento por não possuir lugares de repouso para que possam se acomodarem.

Tal ausência demonstram o percentual na baixa da frequência dos servidores, ressaltamos que o acesso e a permanência do estudante na escola dependerão da quantidade e qualidade dos serviços ofertados. Porém, é necessário garantir condições para que o estudante aprenda. Segundo o Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA (artigo 53), "a criança e adolescente têm direito à educação, visando ao pleno desenvolvimento de sua pessoa, preparo para o exercício da cidadania e qualificação para o trabalho".

A Secretária Municipal de Educação, objetiva garantir a todos (as) os (as) profissionais da educação básica a formação em sua área de atuação, considerando as necessidades, demandas e contextualizações dos sistemas de ensino". Ou seja, é extremamente importante a oferta de formação, tendo em vista a necessidade constante de inovação, de reflexão e trocas de experiências.

Para garantir qualidade de serviços é necessário investir na qualificação dos profissionais, assim como no monitoramento dos serviços. Tratando-se dos profissionais do magistério, são imprescindíveis políticas de formação inicial e continuada. Essas dotarão os professores dos conhecimentos necessários para atender crianças, adolescentes, jovens e adultos.

A necessidade de melhorar a educação brasileira é um consenso em toda a sociedade, e neste sentido cabe ao Secretário (a) de educação na condição de gestor, o papel fundamental de proporcionar as ferramentas e estruturas necessárias para efetivação destas ações, as quais vão desde o espaço físico estrutural adequado até a qualificação dos profissionais envolvidos na educação.



A Prefeitura Municipal de Pacajá/PA, por meio da Secretária Municipal de Educação, vem intensificando melhorias na qualificação e aperfeiçoamento dos docentes e técnicos da rede municipal de educação, fundamentados na Base Nacional Comum Curricular (BNCC), promovendo a socialização do saber aos Professores, Diretores, Coordenadores pedagógicos e Equipe Técnico-Pedagógica da zona rural.

Diante do exposto, haja vista a necessidade física educacionais que a Diretoria de Ensino da Secretaria Municipal de Educação, torna imperiosa a necessidade de locação do imóvel em apreço, justificado pela necessidade de garantir a manutenção dessas atribuições finalísticas.

Respeito da contratação, segundo o respeitado Marçal Justen Filho, a contratação depende, portanto, das seguintes condições.

"a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) Compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado;" (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 9 2ed., p. 251).

Destarte, além da adequação do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, existe compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros do mercado, evidenciado pela necessidade por parte da administração para a locação do imóvel, para o desempenho das atividades necessárias para o bom andamento da administração, prevalecendo a supremacia e a satisfação do serviço público, onde comprova-se a impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UNIDADE
01	Contratação de pessoa física ou jurídica para locação de 01(um) imóvel, destinado ao funcionamento da casa de apoio aos professores, técnicos e corpo administrativo da zona rural pertencentes a rede municipal de educação, que se deslocam no período do ano letivo para os treinamentos e capacitações no Centro de Formação do Profissionais de Educação de Pacajá/PA.	12	MÊS

FISCALIZAÇÃO

5.1. Durante a vigência deste contrato, a CONTRATADO deve manter preposto, aceito pela Administração da CONTRATANTE, para representá-la sempre que for necessário.



5.2. A fiscalização e acompanhamento do imóvel deste contrato serão exercidos pela Secretária Municipal de Educação de Pacajá/PA, através de Servidor, devidamente designado, que se responsabilizará entre outras atribuições:

- a) Pelo recebimento dos Recibos/Faturas;
- b) Pelas anotações em registro próprio, de todas as ocorrências relacionadas ao imóvel.
- c) Observar todos os aspectos estipulados.

5.3. O Fiscal do contrato, também realizará visitas de rotinas no imóvel para verificar as instalações, podendo solicitar adequações caso necessário, estipulando prazos para as devidas correções.

5.4. A aceitação estará condicionada ao devido acompanhamento dos técnicos da Secretaria Municipal de Educação de Pacajá/PA. Não serão aceitos serviços que não sejam satisfatórias.

6 DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR, ALÉM DAS CONSTANTES DO CONTRATO.

6.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 6.1.1.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 6.1.2.** Fornece 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, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- 6.1.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 6.1.4.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 6.1.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 6.1.6.** Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 6.1.7.** Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 6.1.8.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 6.1.9.** Pagar as despesas extraordinárias de imóvel, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do prédio, como:



- a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b. pintura das fachadas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio;
 - 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 de 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;
- 6.1.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como a taxa de lixo, incidentes sobre o imóvel;**
- 6.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;**
- 6.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;**
- 6.1.13. Pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo;**
- 6.1.14. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;**
- 6.1.15. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.**
- 6.1.16. Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato.**

7 DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 7.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, nos prazos estipulados no Termo de Contrato;
- 7.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;



7.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

7.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

7.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

7.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

7.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

7.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

7.1.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

7.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

7.1.12. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

7.1.13. Exercer o acompanhamento e a fiscalização do contrato, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

7.1.14. Notificar o LOCADOR por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção;

8 DO PAGAMENTO



8.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 07 (sete) dias úteis.

8.2 Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias da data da apresentação do recibo locatício.

8.3 O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do recibo apresentado pelo LOCADOR.

8.4 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.

8.5 Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

8.6 O pagamento será efetuado, mediante depósito ou transferência em conta corrente, através do Banco, Agência n.º, Conta Corrente:

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

9 DA SUBCONTRATAÇÃO

9.1 Não serão admitidas a subcontratação do objeto principal.

10 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:

b.1. Moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;



c. Compensatória de 1,0% (um por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Prefeitura Municipal de Pacajá/PA e suas Secretarias e Fundos Municipais, pelo prazo de até 02 (dois) anos;

e. 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 LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

10.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.2. 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 nº 8.666, de 1993.

10.3. 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 LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

11 DOS CASOS DE RESCISÃO

11.1 De acordo com o art. 79 da Lei nº. 8.666/93, a rescisão do Contrato poderá ser:

I - **por ato unilateral** e escrito da Administração nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do artigo 78 da citada Lei;

II - **amigável**, por acordo entre as partes, reduzido a termo no processo respectivo, desde que haja conveniência para a Administração;

III - **judicial**, nos termos da legislação.

11.2 No caso da rescisão unilateral, o **CONTRATANTE** não indenizará o **CONTRATADO**, salvo pelos serviços executado e aceitos pelo **CONTRATANTE**.

12 DA VIGÊNCIA DO CONTRATO E DA PRORROGAÇÃO

12.1. O prazo de vigência do contrato iniciará a partir de 11 de janeiro de 2023, e o seu término em 31 de dezembro de 2023, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

12.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo de acordo com art. 57 da Lei Federal nº 8.666/93.



12.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

13 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 À Prefeitura Municipal de Pacajá/PA, reserva-se o direito de liberar a nota fiscal para pagamento, somente após o ateste de recebimento do Servidor responsável designado como fiscal do contrato em tela, após aferir as especificações e adequação do imóvel entregue com as do Termo de Referência.

13.2 A Administração poderá revogar a licitação ou rescindir o contrato, por motivo de interesse público e deverá realizar a anulação da licitação quando houver ilegalidade, sendo de ofício ou mediante provocação de terceiro;

13.3 Os casos omissos no Termo de Referência, deverão ser supridos pela Lei nº. 8.666/1993 e suas alterações, bem como as dúvidas suscitadas deverão ser esclarecidas na Comissão de Licitações e Contratos da Prefeitura, juntamente com a Secretaria Municipal de Educação Pacajá/PA;

22.4 Fica estabelecido o Foro da Comarca de Prefeitura Municipal de Pacajá, Estado do Pará, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas das avenças.

Pacajá/PA, 02 de janeiro de 2023.



DAILSON GOMES DEMETRIO
Diretor de Ensino