

## **Termo de Referência.**

**Aluguel de imóveis, visando atender as demandas da Secretaria Municipal de Educação, na execução das atividades junto ao prédio do Conselho do FUNDEB, do prédio do Conselho Municipal de Alimentação Escolar e do Centro de Apoio Psicopedagógico de Soure.**

## **1. DO OBJETO:**

1.1 Contratação Direta, por meio de Inexigibilidade de Licitação, para Locação de imóveis para sediar as instalações do **Conselho do FUNDEB, Conselho Municipal de Alimentação Escolar e do Centro de Apoio Psicopedagógico de Soure** a fim de atender interesse público, sendo que o modelo a ser utilizado será o tradicional, em que o espaçamento físico é contratado sem os serviços acessórios, tais como, limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, dentre outros.

## **2. DA JUSTIFICATIVA:**

2.1 A presente locação é justificável pela extrema necessidade de se manter o funcionamento do Conselho Municipal do FUNDEB, Conselho municipal de Alimentação Escolar e implantar o Centro de Apoio Psicopedagógico de Soure, que para tal se faz necessário *dois imóveis distintos*, para assegurar a funcionalidade legal de cada setor nele alojado.

Os imóveis a serem locados atendem satisfatoriamente as necessidades legalmente requeridas devido as suas dimensões e suas divisões internas, sendo composto por dois espaços distintos no mesmo terreno, proporcionando o funcionamento dos setores aqui implantados; outro ponto relevante à locação é a localização centralizada do imóvel, ficando em local de fácil acesso aos usuários que serão atendidos pelos serviços que serão oferecidos.

Quanto a escolha do imóvel, ressaltamos ainda que fora realizada uma busca de diversos imóveis na região, contudo, não havia imóveis que atendessem as necessidades das demandas acima expostas.

Vale ressaltar que os dois espaços a serem locados possuem o mesmo documento de terreno, portanto possuindo o mesmo proprietário, facilitando a agilidade do processo, sendo possível a realização de um único processo para duas locações.

2.2 Dessa forma, a locação de imóvel torna-se imprescindível para que esta Secretaria possa continuar o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades administrativas e operacionais.

2.3 É oportuno destacar que o imóvel deve atender os requisitos vinculados a segurança, a operacionalidade, a habitabilidade, a saúde dos funcionários e usuários, trazendo conforto térmico, acústico e lumínico, a funcionalidade e acessibilidade, a sustentabilidade, manutenibilidade, dentre outros parâmetros de desempenho definidos pela ABNT ou pela NBR.

### **3. ESPECIFICAÇÕES E QUANTIDADES:**

3.1. A tabela abaixo relaciona os serviços, suas características e quantitativos que deverão ser adquiridos, conforme especificações do levantamento que segue:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	ENDEREÇO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT.	VALOR
01	Contrato de locação de imóvel em área urbana para ser utilizado como sede do CONSELHO DO FUNDEB, CONSELHO MUNICIPAL DE ALIMENTAÇÃO ESCOLAR.	TV 14 ENTRE 3ª E 4ª RUAS	MÊS	08	R\$ 1.200,00
02	Contrato de locação de imóvel em área urbana para ser utilizado como sede do CENTRO DE APOIO PSICOPEDAGÓGICO DE SOURE.	4ª RUA COM A TV 14	MÊS	08	R\$ 2.000,00
<b>TOTAL MÊS</b>					<b>R\$ 3.200,00</b>

3.2. Serão requisitos obrigatoriamente a serem observados no imóvel a ser locado:

O imóvel a ser locado é de fácil acesso para os servidores da sede da Secretaria Municipal de Educação, pela sua proximidade e localização centralizada.

### **4. DA LEGALIDADE JURÍDICA:**

4.1 O embasamento legal da presente contratação direta, é por **inexigibilidade de licitação**, fundamentada **no inciso V, do artigo 74, da Lei Federal nº 14.133/21**, que diz ser inexigível a licitação para contratação que envolva:

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. (Lei nº 14.133/21).

4.2 E, ainda, o parágrafo 5º, do artigo citado determina os requisitos mínimos obrigatórios a serem cumpridos:

Art.74.

(...)

§ 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 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. (Lei nº 14.133/21)

4.3 Em que se pese, as inexigibilidades serem dispensadas de estudo técnico preliminar e matriz de riscos, para garantir que os requisitos vinculados a singularidade do imóvel fossem obedecidos, bem como, subsidiar o feito do presente, foi feito estudo técnico em que se especificou todas as ações a serem executadas para garantir que o imóvel a ser locado efetivamente tivesse características que o tornassem “único”.

## **5. DA VIGÊNCIA:**

5.1. O prazo de vigência da contratação será de até 08 (oito) meses, contados da data da publicação do instrumento contratual no Portal Nacional de Contratações.

5.2 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**, nos termos da Lei nº 14.133/21.

5.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

## **6. DA EXECUÇÃO CONTRATUAL:**

### 6.1 Compete ao LOCADOR:

6.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

6.1.2 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, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

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 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

6.1.7 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;

6.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação; 6.1.9 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

6.1.10 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

6.1.12 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

- a) obras de reformas 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 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;
- 6.1.13 Entregar, **em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes)**;
- 6.1.14 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 6.1.15 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 6.1.16 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 6.1.17 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

## 6.2 Compete ao LOCATÁRIO:

- 6.2.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 6.2.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 6.2.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, **fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes**;
- 6.2.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 6.2.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- 6.2.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 6.2.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se 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;

- 6.2.8 **Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;**
- 6.2.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 6.2.10 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 6.2.11 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 ao LOCATÁRIO;
- 6.2.12 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
  - 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 hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
  - e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
  - f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
  - g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
  - h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
  - i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
- 6.2.13 **Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto, taxas e impostos;**
- 6.2.14 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 de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);
- 6.2.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

## **7 DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:**

7.1. O comprometimento do saldo orçamentário será feito a partir da seguinte dotação orçamentária:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	PROJETO ATIVIDADE
01	SEDE DO CONSELHO DO FUNDEB, CONSELHO MUNICIPAL DE ALIMENTAÇÃO ESCOLAR.	2012
02	SEDE DO CENTRO DE APOIO PSICOPEDAGÓGICO DE SOURE.	2013

## **8 DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO:**

- Vistorias e Inspeções:

Serão realizadas vistorias mensais, com a participação do gestor de contrato e equipe técnica, para avaliar as condições do imóvel.

- Testes Técnicos:

Em casos específicos, poderão ser aplicados testes técnicos para verificar o funcionamento de sistemas essenciais (por exemplo, sistemas de segurança e acessibilidade).

- Relatórios Periódicos:

Após cada inspeção, será elaborado um relatório detalhado que servirá de base para a liberação dos pagamentos e para a identificação de eventuais ações corretivas.

## 9 DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO:

9.1 O **MUNICÍPIO de Soure-Pa** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	VALOR MENSAL	QT	VALOR GLOBAL
01	SEDE DO CONSELHO DO FUNDEB, CONSELHO MUNICIPAL DE ALIMENTAÇÃO ESCOLAR.	R\$ 1.200,00	08	R\$ 9.600,00
02	SEDE DO CENTRO DE APOIO PSICOPEDAGÓGICO DE SOURE.	R\$ 2.000,00	08	R\$ 16.000,00
<b>VALOR GLOBAL</b>				<b>R\$ 25.600,00</b>

9.2 Documentação que Embasa a Formação dos Preços:

- Laudo de avaliação técnica do imóvel emitido por engenheiro credenciado;
- Histórico de contratações anteriores e referências de preços constantes em bases de dados oficiais, garantindo a robustez e a confiabilidade dos parâmetros adotados.

9.3 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

9.4 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

9.5 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

9.6 O pagamento será efetuado mensalmente em até 30 (trinta) dias após a conferência da execução dos serviços e serão contados a partir da liquidação da nota fiscal eletrônica/fatura na Secretaria de Finanças, desde que tenha ocorrido a total e efetiva execução dos serviços/fornecimento dos produtos, relacionados na ordem de

serviços/autorização de compras, bem como tenha sido emitido o Termo de Recebimento Definitivo (no caso do inciso I, do artigo 75, da lei nº 14.133). A apresentação da Nota Fiscal Eletrônica deverá informar a modalidade e número da licitação, empenho e dados bancários;

9.7 Por ocasião dos pagamentos deverá ser apresentado:

- a) Fatura discriminada (Nota Fiscal Eletrônica) devidamente atestada pelo(s) fiscal(ais) designado(s) pela Secretaria;
- b) CND da União;
- c) CND Estadual;
- d) CND do FGTS;
- e) CND Trabalhista;
- f) CND Municipal.

9.8 Nenhum pagamento será efetuado sem apresentação dos documentos a que alude o item anterior, bem como enquanto estiver pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que for imposta à adjudicatária, em virtude de penalidade ou inadimplemento das obrigações assumidas pela adjudicatária ou decorrente do Contrato;

9.9 O pagamento somente efetuar-se-á mediante a tempestividade das certidões anteriormente mencionadas. Caso a contratada entregue certidão com data expirada ou que venha expirar-se antes da liquidação da despesa, ela será comunicada para substituir a certidão irregular por uma atualizada;

9.10 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 de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – **IBGE**, desde que seja observado o interregno 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.

9.11 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

9.12 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

## **10 DO FISCAL DO CONTATO:**

Nome: Wanderson Santos Queiroz  
CPF: 025.382.472.92

## **11 PENALIDADES:**

11.1 Sem prejuízo da cobrança de perdas e danos, o CONTRATANTE poderá sujeitar o CONTRATADO as penalidades seguintes: a) advertência;

b) suspensão do direito de licitar e contratar com o Município de Soure-Pa, pelo prazo que for fixado pelo Contratante, em função da natureza e da gravidade da falta cometida;

c) declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, considerando, para tanto, reincidência de faltas, sua natureza e gravidade.

13.2. O CONTRATADO fica sujeita a multas de até 10% (dez por cento) do valor adjudicado, caso o serviço não seja realizado dentro do prazo fixado, por culpa exclusiva do CONTRATADO.

11.1.1 A aplicação das multas independerá de qualquer interpelação judicial, sendo exigível desde a data do ato, fato ou omissão que lhe tiver dado causa, após instauração de Processo Administrativo com ampla defesa.

11.2 As multas e penalidades serão aplicadas sem prejuízo das sanções cíveis ou penais cabíveis.

11.3 O CONTRATADO será notificado, por escrito para recolhimento da multa aplicada, o que deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis dessa notificação. Se não ocorrer o recolhimento da multa no prazo fixado, o seu valor será deduzido das faturas remanescentes.

Soure-Pa, 08 de maio de 2025.