



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ
FUNDO DE DESENV. EDUCAÇÃO BÁSICA/FUNDEB
CNPJ/MF Nº. 11.815.787/0001-66

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 7/2017-00016

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 7/2017-00016

Enquadramento Legal: Inc. X do art.24 da Lei 8.666/93

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel localizada na Rua Benjamim Constante, nº 24, Bairro Centro, Uruará-Pa, a ser utilizado na instalação de Escola Anexa a E.M.E.F. Sistema Objetivo de Ensino, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID DE MEDI DA	QUA NT/ MES ES	VL. UNIT	V. TOTAL
1	Locação de imóvel localizada na Rua Benjamim Constante, s/nº, Bairro Centro, Uruará-Pa, a ser utilizado na instalação de Escola Anexa a E.M.E.F. Sistema Objetivo de Ensino.	Mês	12	11.215,00	135.580,00
TOTAL					134.580,00

1.2. O valor do aluguel mensal é de R\$ - 11.215,00 (Onze Mil e Duzentos e Quinze Reais) mensal; perfazendo o valor total de R\$ - 134.580,00 (Cento e Trinta e Quatro Mil e Quinhentos e Oitenta Reais) para o período de 12 (doze) meses.

1.3. Estão inclusos nesta locação medindo 10x100 m², contendo 09 salas, 01 cozinha com dispensa, 01 sala para professores, 01 sala para secretaria, 01 cantina, 03 banheiros sendo um adaptado para pessoas com necessidades especiais, e amplo espaço para recreio; todas as salas são climatizadas.

PAVIMENTAÇÃO DA RUA: CALÇADA SIM() NÃO(x)



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ
FUNDO DE DESENV. EDUCAÇÃO BÁSICA/FUNDEB
CNPJ/MF Nº. 11.815.787/0001-66

TIPO DE EDIFICAÇÃO: CASA (X) PRÉDIO () APARTAMENTO ()
CONJUNTO () OUTRO () Qual? _____

TIPO DE CONSTRUÇÃO: ALVENARIA (X) MADEIRA () MISTA
() TERRENO MURADO: SIM (X) NÃO () ÁREA EM M²: 1.000
(Mil) m².

1.4. A contratada deve ter a ciência de que nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, insumos, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais.

2. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. A referida locação é formalizada com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

3. DA JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A referida locação tem como objetivo:

3.1.1. Locação de imóvel localizada na Rua Benjamim Constante, nº 24, Bairro Centro, Uruará-Pa, a ser utilizado na instalação de Escola Anexa a E.M.E.F. Sistema Objetivo de Ensino.

3.2. A referida contratação justifica-se em virtude de que:

3.2.1. O Imóvel encontra-se localizado no centro da cidade, e é totalmente adequado para o funcionamento da escola.

3.2.2. Desta forma, para que as atividades da E. M. E. F. Sistema Objetivo de Ensino continue funcionando normalmente, considera-se extremamente necessária a locação do imóvel supra citado.

3.2.3. Em relação ao valor da locação do imóvel, cabe destacar que a avaliação realizada por servidor apurou que o imóvel encontra-se localizado no Centro da Cidade, o que facilita o bom desempenho da escola, visto que a construção é adequada a realização dos serviços aos estudantes. Ressalta-se que inexisti



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ
FUNDO DE DESENV. EDUCAÇÃO BÁSICA/FUNDEB
CNPJ/MF Nº. 11.815.787/0001-66

imóvel público ou particular nessas condições e a disposição para cedência e/ou locação nas mesmas condições ou similares.

3.2.3.1. E após realização de reunião com o Locador, quando foi informado da avaliação técnica realizada, o mesmo mostrou-se acessível, apresentando o valor de R\$ 11.215,00 (Onze Mil e Duzentos e quinze Reais) mensais, com proposta no valor de R\$ - 134.580,00 (Cento e Trinta e Quatro Mil e Quinhentos e Oitenta Reais), anuais.

4. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

4.1. A LOCADORA obriga-se a:

4.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

4.1.2. 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 LOCATÁRIA;

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

4.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

4.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

4.1.8. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

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

4.1.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano -



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ
FUNDO DE DESENV. EDUCAÇÃO BÁSICA/FUNDEB
CNPJ/MF Nº. 11.815.787/0001-66

IPTU), incidentes sobre o imóvel;

4.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de *combate a incêndio*, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

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

4.1.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

5. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA

5.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

5.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, nos prazos estipulados no Termo de Contrato;

5.1.2. 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;

5.1.3. 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;

5.1.4. 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;

5.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, 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;

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

5.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ
FUNDO DE DESENV. EDUCAÇÃO BÁSICA/FUNDEB
CNPJ/MF Nº. 11.815.787/0001-66

5.1.9. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

5.1.10. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica;

5.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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;

5.1.12. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela LOCADORA, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

5.1.13. 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;

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

5.1.15. Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura fornecida pela LOCADORA, em conformidade com legislação tributária que rege a matéria.

6. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO E DA PRORROGAÇÃO

6.1. O prazo de vigência do contrato será de 12(*doze*) meses, nos termos do artigo 3º da Lei no 8.245, de 1991, podendo por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos até o máximo de 60 (sessenta) meses, na forma do Art. 57, II, da Lei 8666/93.

6.1.1. O prazo de 12 (*doze*) meses, bem como a possibilidade de prorrogação, justifica-se pelo momento de crise financeira afeta todo o País e atingindo principalmente as Prefeituras que são a parte mais frágil dessa balança.

6.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ
FUNDO DE DESENV. EDUCAÇÃO BÁSICA/FUNDEB
CNPJ/MF Nº. 11.815.787/0001-66

termo aditivo.

6.3. 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.

7. DA FISCALIZAÇÃO

7.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

7.1.1. O fiscal 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.

7.1.2. 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.

7.1.3. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

8. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, 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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ
FUNDO DE DESENV. EDUCAÇÃO BÁSICA/FUNDEB
CNPJ/MF Nº. 11.815.787/0001-66

caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

d. 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 a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

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

8.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

8.2.1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

8.2.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

8.3. 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, e subsidiariamente na Lei no 9.784, de 1999.

8.4. 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.

8.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

Uruará-PA, 03 de Abril de 2017

Silvana Batista Vieira
Secretária Municipal de Educação