



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ/MF Nº. 19.120.503/0001-29

TERMO DE REFERÊNCIA FME Nº 004/2017

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº7/2017-00011

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

1. DO OBJETO

1.1. Locação de 01 (um) imóvel (casa) localizado na BR 230 KM 140, faixa, Uruará-Pará a ser utilizado como Casa de Apoio de Professores, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID. DE MEDIDA	QUANT	VL. UNIT	VALOR TOTAL ESTIMADO 12 meses
1	Locação de 01 (um) imóvel (casa) localizado na BR 230 KM 140, faixa, Uruará-Pará a ser utilizado como Casa de Apoio de Professores	Mês	12	817,00	R\$ 9.804,00
TOTAL					R\$ 9.804,00

1.2. O valor do aluguel mensal é de R\$ 817,00 (Oitocentos e Dezessete Reais), perfazendo o valor total de R\$ 9.804,00 (Nove Mil Oitocentos e Quatro Reais) para o período de 12(doze) meses.

1.3. Estão inclusos nesta locação de 01 (uma) casa em alvenaria medindo 6x7m, com 2 quartos, sala de jantar, sala de estar, cozinha, banheiro e área de serviço, construída sobre um terreno que mede 10x30m.

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

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

TIPO DE CONSTRUÇÃO: ALVENARIA (**x**) MADEIRA (**x**) MISTA ()

TERRENO MURADO: SIM (**x**) NÃO () ÁREA EM M²: 300 m² (setecentos e sessenta e cinco metros quadrados).



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ/MF Nº. 19.120.503/0001-29

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 01 (um) imóvel (casa) localizado na BR 230 KM 140, faixa, Uruará-Pará a ser utilizado como Casa de Apoio de Professores.

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

3.2.1. O imóvel é totalmente adequado para o funcionamento de casa de Apoio a professores.

3.2.2. Desta forma, considerando que o imóvel já encontra-se adequado e apto ao desempenho das atividades, julgamos não ser viável a locação de outro imóvel. Pois o serviço de acolhimento institucional para crianças e adolescentes enquanto acolhidos esses indivíduos, ficam sob a responsabilidade do Município, devendo ser cuidado e todas as suas necessidades (alimentação, saúde, educação, etc.). Por essa razão existe a necessidade de um local seguro e adequado e o mais próximo possível de uma residência normal, ou seja, o mais próximo possível da realidade que uma criança vivencia no seu dia-a-dia com uma família. Assim, considera-se extremamente necessária a locação do imóvel aonde já são desenvolvidas as atividades.

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 na Vila Alvorada, e é o único imóvel no local que apresenta características que atendem aos interesses da Administração.

3.2.3.1. além do mais, após realização de reunião com a Locadora, quando foi



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ/MF Nº. 19.120.503/0001-29

informado da avaliação técnica e pesquisa de preço de mercado realizada, o mesmo mostrou-se acessível, apresentando proposta no valor R\$ 817,00 (Oitocentos e Dezesseite Reais), mensal, com proposta no valor R\$ 9.804,00 (Nove Mil Oitocentos e Quatro Reais) anual.

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 - 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;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ/MF Nº. 19.120.503/0001-29

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;

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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ/MF Nº. 19.120.503/0001-29

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 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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ/MF Nº. 19.120.503/0001-29

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 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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ/MF Nº. 19.120.503/0001-29

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, 28 de Fevereiro de 2017

SILVANA BATISTA VIEIRA
Ordenadora de Despesas



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ/MF Nº. 19.120.503/0001-29

CERTIDÃO DE APROVAÇÃO FME Nº 001/2017

Eu, **Silvana Batista Vieira, Secretaria Municipal de Educação, e Gestora do Fundo Municipal de Desenv. Educação Básica/FUNDEB**, ordenadora de despesas, conforme disposto no inciso I, § 2º do Art. 7º da Lei 8.666/93, **APROVO** o presente Termo de Referência, que visa a Locação de 01 (um) imóvel (casa) localizado na BR 230 KM 140, faixa, Uruará-Pará a ser utilizado como Casa de Apoio de Professores, conforme as especificações e dados constantes no Termo de Referência ora aprovado.

Uruará -PA 28 de Fevereiro de 2017.

SILVANA BATISTA VIEIRA
Ordenadora de Despesas