

TERMO DE REFERÊNCIA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Demandante: Secretaria Municipal de Educação de Rio Maria/PA

Responsável: Adjair Ribeiro da Silva

1. OBJETO

1.1 Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Estudos Supletivo Antônio Vieira da Silva - CES, atendendo assim a necessidade do Fundo Municipal de Educação - FME de Rio Maria-PA.

2. JUSTIFICATIVA

2.1 A locação do objeto deste termo, se justifica pela necessidade de manter em pleno funcionamento o Centro de Estudos Supletivo Antônio Vieira da Silva - CES, é uma escola que oferece Educação de Jovens e Adultos (EJA), o CES de Rio Maria-Pará, atende alunos do Ensino Fundamental, Ensino Médio e Anos Iniciais e Finais.

2.2 Outro fator imprescindível é que o nosso município não possui imóveis próprios suficientes para atender a demanda de todos os órgãos municipais, conforme o artigo 74, § 5º, II, da Lei Federal 14.133/2021. Além da baixa arrecadação municipal, o que se torna inviável a construção de novos prédios, desta feita a solução mais viável e econômica é a locação de um imóvel que seja adequado e que atenda às necessidades da Administração Pública.

2.3 Vale ressaltar, a boa localização do imóvel que deverá ser locado, sendo um ponto residencial, com área de 450,00m², fica localizado na Travessa 06, nº 305, entre as Avenidas 12 e 14, Lt. 06, Q. 12, Setor 02, Unidade 1, Setor Remor, Rio Maria-PA, CEP: 68530-000, com espaço amplo e bem ventilado, com suas instalações elétricas e hidráulicas em bom estado de conservação e funcionamento, de acordo com o Laudo de Avaliação do imóvel em questão.

2.4 Deste modo, a presente locação será feita na **MODALIDADE DE INEXIGIBILIDADE**, sob o regime de execução direta, para atender o disposto nos Artigos 72 e 74, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021 e Decreto Municipal Nº 1.677 de 30 de janeiro de 2024, tendo em vista que é inviável a competição, em especial pela localização, infraestrutura, dimensões, do imóvel, além disso os serviços prestados pelo Centro de Estudos Supletivo Antônio Vieira da Silva – CES, são de natureza contínua, deste modo a sua interrupção causaria sérios prejuízos para a população que é atendida pelos serviços prestados.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1 Conforme o art. 74, inc. V, da Lei 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 tornem necessária sua escolha", o Decreto Municipal Nº 1.677 de 30 de janeiro de 2024, as demais normas pertinentes.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

4.1 O imóvel da presente demanda um ponto residencial, com área de 450,00m², fica localizado na Travessa 06, n° 305, entre as Avenidas 12 e 14, Lt. 06, Q. 12, Setor 02, Unidade 1, Setor Remor, Rio Maria-PA, CEP: 68530-000.

4.2 O imóvel é composto por 01 copa; 03 banheiros; 06 salas; 02 despensas, 01 garagem, 01 área de serviço, 01 área coberta. Construída em alvenaria de tijolo furado, com estruturação em concreto armado, piso em cerâmica, cobertura em telhas de barro comum e a área coberta externa de telha fibrocimento, forro de madeira, janelas de vidro e janelas de blindex, energia bifásico, emassamento interno e externo, 2 portões de ferro e portas de madeira, além de:

- a) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- b) Instalações hidrossanitários de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- c) Imóvel em perfeitas condições de uso;
- d) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- e) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- f) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- g) Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

5. CONTRATAÇÃO

5.1 As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre o Fundo Municipal de Educação de Rio Maria-PA, representado pelo Sr. Adjair Ribeiro da Silva, Secretário Municipal de Educação, doravante denominado CONTRATANTE, e o proponente adjudicatária, doravante denominado CONTRATADO, conforme a Lei n° 14.133/2021, e das demais normas pertinentes.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1 O prazo de vigência do contrato será de 11 (onze) meses, contados a partir do dia 01 de fevereiro de 2025 até 31 de dezembro de 2025, na forma do artigo 105 á 114 da Lei n° 14.133/2021;

6.2 O contrato poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento;

6.3 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da assinatura do contrato, precedido de vistoria do imóvel;

6.4 A aceitação do imóvel está condicionada ao atendimento das especificações mínimas constantes neste Termo de Referência;

6.5 Não será aceito imóvel diferente do especificado neste Termo de Referência, em mau estado de conservação, de qualidade inferior, com estrutura danificada ou com reparos não acabados.

7. VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1 O valor global da contratação é de **R\$ 16.698,00 (dezesseis mil e seiscentos e noventa e oito reais)**, a serem pagos de forma fracionada no período de 11 (onze) meses, sendo o valor mensal de **R\$ 1.518,00 (um mil quinhentos e dezoito reais)**;

7.2 O valor está condicionado ao Laudo de Avaliação do Imóvel Urbano, realizado por profissional devidamente habilitada no qual possui memorial descrito, fotos e avaliação de valor.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 As despesas com a locação do imóvel correrão por conta:

Exercício 2025: Órgão: 14 - FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO; Unidade: 05 - FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO; Ação: 12.122.0052.2-031 - MANUTENÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO; classificação econômica: 3.3.90.36.00.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física.

9. DA RESPONSABILIDADE DO CONTRATADO

9.1 Garantir que o objeto se encontra de acordo com os parâmetros estabelecidos no Termo de Referência, atendidos os requisitos e observadas às normas constantes neste instrumento;

9.2 Assumir os ônus e responsabilidades pelo recolhimento de todos os tributos federais, estaduais e municipais que incidam ou venham a incidir sobre o objeto deste Termo;

9.3 Disponibilização e fornecimento de todos os reparos e substituições necessárias ao saneamento dos óbices ocorridos;

10. DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATANTE

10.1 Proporcionar todas as facilidades para que o proprietário possa cumprir suas obrigações dentro das condições estabelecidas;

10.2 Rejeitar os imóveis cuja especificação não atendam, em quaisquer dos itens, aos requisitos mínimos constantes neste Termo de Referência;

10.3 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, e houver, por intermédio do fiscal de contrato designado para este fim, de acordo com Art. 104, III da Lei Federal nº 14.133/2021;

10.4 Encaminhar para pagamento o RECIBO da contratada, após o efetivo uso mensal do imóvel;

10.5 Notificar o proprietário, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades que compõe o objeto deste termo, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias;

10.6 Ficará responsável pelo pagamento da energia elétrica durante a vigência do contrato, o qual se obriga quando da entrega do imóvel comprovar sua quitação;

10.7 Compromete-se a manter o imóvel, objeto do presente contrato, em perfeitas condições de higiene, iluminação e conservação, restituindo-lhe o CONTRATADO ao final do contrato nestas mesmas condições que recebeu.

11. RESCISÃO

11.1 A rescisão contratual poderá ser realizada a qualquer tempo sem nenhum tipo de ônus a Administração Pública desde de que prevista nas hipóteses constantes nos artigos 137 e 138 da Lei nº 14.133/2021.

12. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do CONTRATADO, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos;

12.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato;

12.3 O representante do Fundo Municipal de Educação anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;

12.4 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido;

12.5 Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas;

12.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo CONTRATADO;

12.7 A fiscalização do contratado deverá ser fiscalizada conforme os termos da Lei 14.133/2021, a nomeação do fiscal de contrato ocorrerá em momento oportuno.

Rio Maria-PA, 13 de fevereiro de 2025.

Responsável pela Elaboração:

KESIA CAROLINE DE SOUSA SILVA

Secretária Adjunta de Educação

Decreto nº 013/2025

DMATRÍCULA: 0955

Aprovo o Termo de Referência:

ADJAIR RIBEIRO DA SILVA

Secretário Municipal De Educação DECRETO:

003/2025