



TERMO DE REFERÊNCIA

01. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

O objeto desta inexigibilidade de licitação é a LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NO DISTRITO DE ITACOLOMY, URUBURETAMA/CE, PARA O FUNCIONAMENTO DA E. E. I. F. RAIMUNDO GOMES DE MATOS, JUNTO A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE URUBURETAMA.

1.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, mediante aditamento, nos termos da Lei.

1.2. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

02. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Inicialmente informamos que a Secretaria de Educação não possui espaço próprio que possa abrigar e atender aos alunos e demais profissionais da educação da E.E.I.F. Raimundo Gomes de Matos, conforme Declaração de inexistência de imóvel disponível pela administração pública de Uruburetama, anexo aos autos deste processo de inexigibilidade.

2.2. A escolha recaiu no imóvel situado no Distrito do Itacolomy, neste município de Uruburetama por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo.

2.3. O imóvel referido foi avaliado pelo Engenheiro Civil da Prefeitura Municipal de Uruburetama, o Sr. Max Wendell Lima Cunha dos Santos – CREA/CE: 329996, tendo o valor de avaliação para locação estimado em **RS 800,00 (oitocentos reais)** mensais, perfazendo o valor global de **RS 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais)**, compreendendo os meses de outubro de 2024, a setembro de 2025, podendo ser prorrogado por motivo de conveniência administrativa.

2.4. CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições necessárias para atender aos alunos e demais profissionais da educação da E.E.I.F. Raimundo Gomes de Matos, haja vista a localização, acessibilidade e a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para o projeto supracitado.

Assim, diante do exposto restou comprovado através de Laudo de avaliação do imóvel por ser o valor médio de mercado praticado pela Secretaria de Educação.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que o mesmo está compatível com a realidade do mercado em se tratando de produto similar, podendo a Secretaria de Educação contratar sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

Foi certificado da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração evidenciando vantagem na locação do referido imóvel, através de inexigibilidade de licitação.

A contratação encontra ainda fundamento no art. 74 inciso V da Lei 14.133/2023.

*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.

03. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL: O imóvel a ser locado está previsto no Plano Anual de Contratação da Secretaria de Educação.

04. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, o Estudo Técnico Preliminar que compõe a instrução deste processo de inexigibilidade, sugere que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

05. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E MODELO DE EXECUÇÃO

5.1. O Termo de Referência, elaborado a partir das recomendações do Estudo Técnico Preliminar deverá prever a **inexigibilidade de licitação** para locação de um imóvel situado no distrito de Itacolomy neste município, para o funcionamento da E.E.I. Raimundo Gomes de Matos, junto a Secretaria de Educação do Município de Uruburetama.

5.1.1. O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - Identificação do locador, através da apresentação dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
- b) Documentação do imóvel com identificação do responsável legal.
- c) Comprovante de endereço em nome do locador;

5.2. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

a) Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, Art. 115, § 5º).

b) A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, Art. 117, caput).

c) O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

d) O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, Art. 117, § 2º).

e) O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, Art. 118).

f) O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, Art. 120).



g) O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, Art. 120).

h) As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

06. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

6.1. O município pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais), perfazendo o valor global de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais).

6.2 O pagamento será efetuado, até o 20º (vigésimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

6.3 Havendo erro ou falta de apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, outro fator causado pelo LOCADOR (A) que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a situação seja saneada. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

07. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR

a. O locador será selecionado por meio da realização de procedimento Inexigibilidade de licitação, consoante Art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.

08. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

8.1 o LOCATÁRIO obriga-se a:

8.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

8.1.2 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;

8.1.3 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;**

8.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

8.1.5 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;

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

8.1.7 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;

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

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

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

8.1.11 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;

8.1.12 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.
- 8.1.13 **Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;**
- 8.1.14 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);
- 8.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

09. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1 O custo estimado total da contratação é de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais).

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1 A despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº 12.368.0171.2.069.0000 - FDB30 - GESTÃO ADMINISTRATIVA DA EDUCAÇÃO BÁSICA e elemento de despesa 3.3.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física, cujas despesas serão custeadas com recursos próprios do erário municipal.

10.2 A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante termo de apostilamento, conforme previsão no Art. 136 inciso IV, da Lei 14.133/2021.

11. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

11.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 030102/2023 de 1º de março de 2023, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**

b.1. Moratória de até 20% por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021.

c. **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:



- I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- II. Der causa à inexecução total do contrato;
- III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.
- d. Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:
- I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;
- II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
- V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013
- 11.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 11.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:
- I- a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II- as peculiaridades do caso concreto;
- III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- 11.2 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 14.133/2021, Decreto Municipal nº 030102/2023 de 1º de março de 2023, ou outro que vier a substituí-lo
- 11.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.
- 11.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 12.1. Nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, (Lei de acesso à informação), o presente Estudo não se classifica como sigiloso.
- 12.2. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

Uruburetama, 11 de outubro de 2024.


CELMA MARIA MARQUES DA SILVA
Ordenadora de Despesas
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO