Comissão de Licitação
38
Fls
UCB
Ass.

TERMO DE REFERÊNCIA

01. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

1.1. O objeto desta inexigibilidade de licitação é a LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA LOCALIDADE DE MUNDAÚ PARA FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DA EEIF MARGARIDA MARIA BARBOSA DE VASCONCELOS, NO ATENDIMENTO DOS ALUNOS DA EDUCAÇÃO INFANTIL E FUNDAMENTAL 1.

1.2. 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.

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

02. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Inicialmente informamos que a Secretaria de Educação não possui espaço próprio que possa abrigar e atender aos alunos e demais profissionais da educação vinculados à EEIF MARGARIDA MARIA BARBOSA DE VASCONCELOS, conforme Declaração de inexistência de imóvel disponível, anexo aos autos deste processo de inexigibilidade.

A escolha recaiu no imóvel situado na localidade de Mundaú, 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.

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 **R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais),** mensais, perfazendo o valor global de **R$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais)** compreendendo os meses de novembro de 2024 a outubro de 2025, podendo ser prorrogado por motivo de conveniência administrativa.

CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições necessárias para o atendimento alunos e demais profissionais da educação da EEIF MARGARIDA MARIA BARBOSA DE VASCONCELOS, 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 com pela Secretaria Municipal 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 Municipal 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.

Comissão de Licitação
39
Fls
UTB
Ass.

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 Municipal 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** LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA LOCALIDADE DE MUNDAÚ PARA FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DA EEIF MARGARIDA MARIA BARBOSA DE VASCONCELOS, NO ATENDIMENTO DOS ALUNOS DA EDUCAÇÃO INFANTIL E FUNDAMENTAL 1, objetivando o atendimento dos alunos no desenvolvimento das suas atividades escolares, bem como, dos demais profissionais da educação.

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 anotará 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).

Comissão de Licitação
40
Fls
UGB
Ass.

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. 119).

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$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), perfazendo o valor global de R$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais).

6.2 O pagamento será efetuado, até o 20° (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 lcicitação, consoante Art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.

08. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1 O custo estimado total da contratação é de R$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais).

09. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 A despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº 08.03.12.368.0171.2.069.0000 - FDB30 - GESTÃO ADMINISTRATIVA DA EDUCAÇÃO BÁSICA e elemento de despesa 3.3.90.36.00 Outros Serviços De Terceiros - Pessoa Física.

a. 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.

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. 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.

Comissão de Licitação
41
Fls
UGB
Ass.

10.2. 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 – CE, 12 de novembro de 2024.

CELMA MARIA MARQUES DA SILVA
Ordenadora de Despesas
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO