COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. 46

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO:

1.1 Constitui objeto deste termo, a Contratação Direta por meio de Inexigibilidade de Licitação, para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO, JUNTO À SECRETARIA DA EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ACOPIARA**.

2. DAS JUSTIFICATIVAS:

a. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A contratação da locação de imóvel destinado ao funcionamento do almoxarifado da Secretaria da Educação do Município de Acopiara é necessária devido à inexistência de espaço físico adequado para o armazenamento eficiente dos materiais e equipamentos utilizados nas escolas da rede municipal. A atual estrutura da Secretaria de Educação não possui um espaço apropriado para a guarda organizada dos itens, o que tem gerado uma série de desafios para a gestão dos estoques, como a perda de materiais e a dificuldade de controle sobre os mesmos.

Atualmente, os materiais e equipamentos necessários para o funcionamento das escolas municipais estão espalhados de forma desorganizada, o que tem comprometido a eficiência da gestão pública e, consequentemente, o bom andamento das atividades educacionais. Dentre os principais problemas enfrentados, destacam-se:

4. **Falta de Espaço Físico Adequado:** A Secretaria de Educação não dispõe de um local específico e adequado para o armazenamento de materiais e equipamentos. Isso tem levado à utilização de espaços inadequados e sobrecarregados, dificultando a organização, o controle e o manuseio dos materiais necessários para o funcionamento das escolas.
5. **Dificuldade de Gerenciamento e Controle de Estoques:** A ausência de um almoxarifado próprio e bem estruturado dificulta o controle sobre os materiais em estoque. Muitas vezes, a falta de organização resulta em erros no registro de entradas e saídas, comprometendo a distribuição correta dos itens para as unidades escolares e outras demandas da Secretaria.
6. **Perda de Materiais e Equipamentos:** Devido à falta de um local adequado para armazenar os materiais e equipamentos, ocorre frequentemente a perda, deterioração ou extravio de itens, o que gera desperdício de recursos públicos e prejudica o funcionamento das escolas e serviços administrativos da Secretaria de Educação.

Portanto, a locação de um imóvel para o almoxarifado da Secretaria da Educação do Município de Acopiara é uma medida fundamental para resolver os problemas relacionados ao espaço inadequado, à falta de controle de estoques e às perdas de materiais, garantindo uma gestão mais eficiente, econômica e organizada dos recursos públicos destinados à educação municipal. A criação de um almoxarifado eficiente trará benefícios diretos para a administração pública, as escolas e, consequentemente, para a qualidade do ensino oferecido aos alunos do município.

Diante do exposto, é necessário que se proceda a referida contratação a fim de garantir ambiente propício ao funcionamento do referido serviço.

88 3565 1567 | prefeitura@acopiara.ce.gov.br
Av. Paulino Félix, S/N, Centro, Acopiara - CE
CEP: 63.560-000 | CNPJ: 07.847.379/0001-19

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

b. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado local, observou-se que, em matéria de soluções para a concessão desse benefício, a Administração Pública em geral costuma adotar o modelo de locação de imóvel.

A escolha recaiu sobre o imóvel em questão **(IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA RUA PAULINO FELIX, S/N, CENTRO, ACOPIARA-CE)**, uma vez que este foi selecionado após busca do órgão interessado, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel, como sua localização, espaço físico (disposição dos cômodos), área de circulação, localizada em rua pavimentada, boa ventilação, iluminação, e instalações básicas necessárias ao funcionamento dos serviços pretendidos. Assevera-se que a escolha da localidade, observou as conveniências de instalação e do público alvo a ser atendido. Finalmente, a solução escolhida considerou a declaração emitida pelo setor de patrimônio da Prefeitura Municipal que atestou a inexistência de imóvel de propriedade do Município que atenda aos critérios e necessidades para a finalidade da locação em questão.

Pelo exposto, a razão da escolha do Locador deu-se em razão das características e localização do imóvel e considerou:

- a necessidade da contratação de locação imóvel para funcionamento dos serviços públicos;
- que a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio disponível para a finalidade mencionada;
- que o preço proposto está compatível com os preços do mercado imobiliário;
- os custos de intervenção;
- a indisponibilidade de diversos imóveis, capazes de atender a demanda solicitada, disponibilidade e em situação compatível com os objetivos da pretendida locação, e na localização;
- que o imóvel se encontra em bom estado de conservação, possui características físicas satisfatórias, segurança e uma melhor localização;
- que o imóvel possui espaço suficiente para o atendimento que se pretende.

c. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A escolha da proposta mais vantajosa foi decorrente de uma prévia pesquisa de mercado, sendo que os preços encontram-se compatíveis com a realidade mercadológica, ou seja, o preço está compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme consta no laudo de avaliação, cujo resultado (preço) foi plenamente aceito pelo pretenso Locador. Ademais, comparando os preços propostos com contratos firmados com outros locadores para a mesma finalidade e de características físicas semelhantes, depreende-se que os mesmos são razoáveis e condizentes com a realidade mercadológica.

3. ESPECIFICAÇÕES E QUANTIDADES:

88 3565 1567 | prefeitura@acopiara.ce.gov.br
Av. Paulino Félix, S/N, Centro, Acopiara - CE
CEP: 63.560-000 | CNPJ: 07.847.379/0001-19

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Fls. 48

3.1. A tabela abaixo relaciona os serviços, suas características e quantitativos que deverão ser adquiridos, conforme especificações do levantamento que segue:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID	QUANT.	V. UNIT. (R$)	V. TOTAL (R$)
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO, JUNTO À SECRETARIA DA EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ACOPIARA	MÊS	12	600,00	7.200,00

3.2. Serão requisitos obrigatoriamente a serem observados no imóvel a ser locado:

3.2.1 O imóvel deverá atender aos requisitos de localização e instalações adequadas para a finalidade a que se destina, conforme especificações constantes no laudo de avaliação e nos estudos preliminares.

4. DA LEGALIDADE JURÍDICA:

4.1 O embasamento legal da presente contratação direta, é por **inexigibilidade de licitação**, fundamentada **no inciso V, do Artigo 74, da Lei Federal nº 14.133/21,** que diz ser inexigível a licitação para contratação que envolva:

> 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. (Lei nº 14.133/21).

4.2 E, ainda, o parágrafo 5º, do artigo citado determina os requisitos mínimos obrigatórios a serem cumpridos:

> Art.74.
> (...)
> § 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:
> I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
> II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
> III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela. (Lei nº 14.133/21)

4.3 Em que se pese, as inexigibilidades serem dispensadas de estudo técnico preliminar e matriz de riscos, para garantir que os requisitos vinculados a singularidade do imóvel fossem obedecidos, bem como, subsidiar o feitio do presente, foi feito estudo técnico em que se especificou todas as ações a serem executadas para garantir que o imóvel a ser locado efetivamente tivesse características que o tornassem "único".

5. DA VIGÊNCIA:

5.1. O prazo de vigência da contratação será de até **12 (doze) meses**, contados da data de assinatura do instrumento contratual.

88 3565 1567 | prefeitura@acopiara.ce.gov.br
Av. Paulino Félix, S/N, Centro, Acopiara - CE
CEP: 63.560-000 | CNPJ: 07.847.379/0001-19

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. 49

5.2 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**, nos termos da Lei nº 14.133/21.

5.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

6. DA EXECUÇÃO CONTRATUAL:

6.1 Compete ao LOCADOR:

6.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

6.1.2 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 Administração;

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

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

6.1.5 **Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação**;

6.1.6 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

6.1.7 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

6.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

6.1.9 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

6.1.10 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

6.1.11 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

6.1.12 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

6.1.13 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

6.1.14 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

6.1.15 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

88 3565 1567 | prefeitura@acopiara.ce.gov.br
Av. Paulino Félix, S/N, Centro, Acopiara - CE
CEP: 63.560-000 | CNPJ: 07.847.379/0001-19

6.1.16 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

6.1.17 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

6.2 Compete ao LOCATÁRIO:

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

6.2.2 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;

6.2.3 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**;

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

6.2.5 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;

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

6.2.7 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 n° 8.245, de 1991;

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

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

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

6.2.11 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;

6.2.12 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.

88 3565 1567 | prefeitura@acopiara.ce.gov.br
Av. Paulino Félix, S/N, Centro, Acopiara - CE
CEP: 63.560-000 | CNPJ: 07.847.379/0001-19

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Fls. 51

6.2.13 Garantir que sejam pagas as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto, taxas e impostos;

6.2.14 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);

6.2.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

7 DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

7.1. Em cumprimento Lei Federal nº 14.133/2021, foi constatada a existência de crédito orçamentário para a cobertura das despesas alusivas a esta contratação com a utilização de recursos oriundos do orçamento vigente. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município de Acopiara do exercício financeiro vigente. O comprometimento do saldo orçamentário será feito a partir da seguinte **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA0801 12.122.0402.2.061 – Gerenciamento e Manutenção das Atividades Gerais da Secretaria de Educação**.; **ELEMENTO DE DESPESA:** 3.3.90.36.00 – Outros serviços de terceiros – Pessoa física; **SUBELEMENTO DE DESPESA:** 3.3.90.36.14 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS; **FONTE DO RECURSO:** 1.500.0000.00 - Recursos não vinculados de Imposto consignados no orçamento vigente.

8 DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO:

8.1. Observado o disposto no artigo 117, da Lei Federal nº 14.133/21, o acompanhamento, a fiscalização, o recebimento e a conferência dos serviços, serão realizados por servidor designado.

8.2. A Locatária, através de seu fiscal, atestará no documento fiscal correspondente, a prestação dos serviços nas condições exigidas, constituindo tal atestação requisito para a liberação dos pagamentos à CONTRATADA;

8.3. A prestação dos serviços do objeto deste Termo de Referência, somente se efetivará com a atestação referida no item anterior.

9 DO VALOR, FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE:

9.1 O **MUNICÍPIO de Acopiara-CE** pagará ao **LOCADOR** o aluguel no valor de **R$ 8.000,00 (Oito mil reais) mensais, perfazendo o valor global de R$ 96.000,00 (Noventa e seis mil reais).**

9.2 As despesas ordinárias do condomínio, se houver, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

9.3 O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

9.4 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

9.5. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias após a conferência da execução dos serviços e serão contados a partir da liquidação da nota fiscal eletrônica/fatura na Secretaria de Finanças, desde que tenha

88 3565 1567 | prefeitura@acopiara.ce.gov.br
Av. Paulino Félix, S/N, Centro, Acopiara - CE
CEP: 63.560-000 | CNPJ: 07.847.379/0001-19

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. 52

ocorrido a total e efetiva execução dos serviços/fornecimento dos produtos, relacionados na ordem de serviços/autorização de compras, bem como tenha sido emitido o Termo de Recebimento Definitivo (no caso do inciso I, do artigo 75, da lei nº 14.133). A apresentação da Nota Fiscal Eletrônica deverá informar a modalidade e número da licitação, empenho e dados bancários;

9.6. Por ocasião dos pagamentos deverá ser apresentado:

a) Fatura discriminada devidamente atestada pelo(s) fiscal(ais) designado(s) pela Secretaria;

b) Prova de regularidade fiscal e trabalhista;

9.7. Nenhum pagamento será efetuado sem apresentação dos documentos a que alude o item anterior, bem como enquanto estiver pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que for imposta à adjudicatária, em virtude de penalidade ou inadimplemento das obrigações assumidas pela adjudicatária ou decorrente do Contrato;

9.8. O pagamento somente efetuar-se-á mediante a tempestividade das certidões anteriormente mencionadas. Caso a contratada entregue certidão com data expirada ou que venha expirar-se antes da liquidação da despesa, ela será comunicada para substituir a certidão irregular por uma atualizada;

9.9. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

9.10 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

9.11 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

10 DO FISCAL DO CONTATO:

10.1 O fiscal do contrato ou instrumento equivalente será nomeado pelo Órgão interessado, e terá a função de fiscalizar/administrar o contrato, desde sua concepção até a finalização.

11 PENALIDADES:

11.1 Sem prejuízo da cobrança de perdas e danos, o CONTRATANTE poderá sujeitar o CONTRATADO as penalidades seguintes:

a) advertência;

b) suspensão do direito de licitar e contratar com o Município de Acopiara-CE, pelo prazo que for fixado pelo Contratante, em função da natureza e da gravidade da falta cometida;

c) declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, considerando, para tanto, reincidência de faltas, sua natureza e gravidade.

13.2. O CONTRATADO fica sujeita a multas de até 10% (dez por cento) do valor adjudicado, caso o serviço não seja realizado dentro do prazo fixado, por culpa exclusiva do CONTRATADO.

11.1.1 A aplicação das multas independerá de qualquer interpelação judicial, sendo exigível desde a data do ato, fato ou omissão que lhe tiver dado causa, após instauração de Processo Administrativo com ampla defesa.

11.2 As multas e penalidades serão aplicadas sem prejuízo das sanções civeis ou penais cabíveis.

88 3565 1567 | prefeitura@acopiara.ce.gov.br
Av. Paulino Félix, S/N, Centro, Acopiara – CE
CEP: 63.560-000 | CNPJ: 07.847.379/0001-19

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Fls. 53

11.3 O CONTRATADO será notificado, por escrito para recolhimento da multa aplicada, o que deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis dessa notificação. Se não ocorrer o recolhimento da multa no prazo fixado, o seu valor será deduzido das faturas remanescentes.

Acopiara-CE, 07 de FEVEREIRO de 2025.

MARIA IVÂNIA DE ARAÚJO FERREIRA
SECRETÁRIA DA EDUCAÇÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ACOPIARA

88 3565 1567 | prefeitura@acopiara.ce.gov.br
Av. Paulino Félix, S/N, Centro, Acopiara - CE
CEP: 63.560-000 | CNPJ: 07.847.379/0001-19