



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 PROVISÓRIO DA ESCOLA E.E.F. MANOEL DA SILVA LEAL, 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 provisório da Escola E.E.F. Manoel da Silva Leal se faz necessária devido à inexistência de imóveis públicos adequados e disponíveis para atender à demanda durante o período de reforma da escola. A necessidade de garantir a continuidade das atividades escolares, sem prejudicar a educação dos alunos e a organização da comunidade escolar, é o principal motivador para a locação deste espaço.

A escola está passando por reformas essenciais para a melhoria de sua infraestrutura, com o objetivo de proporcionar melhores condições de ensino e aprendizagem aos alunos. No entanto, durante o período de execução dessas obras, é imprescindível que as aulas não sejam interrompidas, a fim de minimizar os impactos negativos na formação dos estudantes e no calendário escolar.

Como não há imóveis públicos aptos e vagos para abrigar temporariamente os alunos e servidores, a locação de um imóvel específico e adequado para o funcionamento provisório da escola surge como a melhor solução. Este imóvel permitirá que a Secretaria da Educação do Município de Acopiara mantenha o funcionamento da escola de forma eficiente, sem comprometer a qualidade do ensino.

Além disso, a locação do imóvel provisório proporcionará os seguintes benefícios:

6. **Garantia da Continuidade das Aulas:** A locação do imóvel permitirá que os alunos da E.E.F. Manoel da Silva Leal continuem suas atividades escolares sem interrupções, assegurando a conclusão do ano letivo e evitando a sobrecarga de outros estabelecimentos de ensino.
7. **Minimização dos Impactos na Comunidade Escolar:** A medida de locação de imóvel provisório visa reduzir os transtornos causados pela reforma, garantindo que alunos, professores e servidores mantenham suas rotinas e que a comunidade escolar não seja prejudicada pela falta de estrutura durante o período de obras.
8. **Preservação do Calendário Escolar:** Ao garantir a continuidade das aulas em um espaço adequado, a locação do imóvel ajuda a preservar o calendário escolar, evitando atrasos no conteúdo programático e no cumprimento das atividades pedagógicas.
9. **Adequação do Ambiente de Ensino:** O imóvel locado será escolhido com base em critérios que assegurem que o ambiente seja propício ao aprendizado, com infraestrutura adequada para o desenvolvimento das atividades educacionais, garantindo conforto e segurança para os alunos e profissionais envolvidos.
10. **Evitar a Superlotação de Outras Unidades Escolares:** Com a locação de imóvel específico para o funcionamento provisório da escola, o município evita a superlotação de outras unidades escolares que poderiam ser sobrecarregadas com a transferência de alunos durante o período de reforma, o que comprometeria ainda mais a qualidade do ensino.





Portanto, a locação de um imóvel para o funcionamento provisório da E.E.F. Manoel da Silva Leal é uma medida necessária para garantir a continuidade do ensino durante o período de reforma, minimizar os impactos negativos na comunidade escolar e preservar a qualidade da educação oferecida 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.

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 RESIDENCIAL SITUADO NA RUA MANOEL LEAL, 148, SÃO PAULINHO, 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





PREFEITURA MUNICIPAL DE
ACOPIARA

TRABALHO, RESPEITO E DIGNIDADE

Fis. 42

42

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:

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 PROVISÓRIO DA ESCOLA E.E.F. MANOEL DA SILVA LEAL, 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 feito 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.

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 referam aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

- obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 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;

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 nº 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;





PREFEITURA
ACOPIARA

TRABALHO, RESPEITO E DIGNIDADE



- 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.
- 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 ORÇAMENTÁRIA 0801 12.361.1201.2.065 - Funcionamento da rede de ensino fundamental - Fundeb.; 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\$ 600,00 (Seiscentos reais) mensais, perfazendo o valor global de R\$ 7.200,00 (Sete mil e duzentos 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 acerto 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 acerto 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 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(is) 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 CONTRATO:

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;





PREFEITURA DE
ACOPIARA

TRABALHO, RESPEITO E DIGNIDADE



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

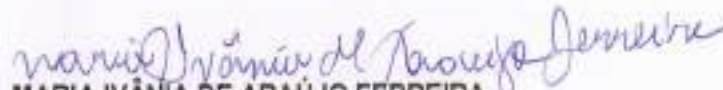
13.2. O CONTRATADO fica sujeita a multas de até 10% (dez por cento) do valor adjudicado, caso o serviço não seja realizado dentro do prazo fixado, por culpa exclusiva do CONTRATADO.

11.1.1 A aplicação das multas independe 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 cíveis ou penais cabíveis.

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

