

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. OBJETO:

1.1. O presente Termo de Referência tem por finalidade a locação de 01 (um) imóvel para o funcionamento provisório da Escola Municipal de Educação Infantil Santa Ana, tendo em vista que o prédio original passará por uma reforma e ampliação de suas dependências, conforme o Processo Licitatório Tomada de Preço nº 001/2023.

### 2. JUSTIFICATIVA:

2.1. A presente locação visa proporcionar um local adequado e com estrutura apropriada para atender a necessidade da Escola Municipal de Educação Infantil Santa Ana, que passará por reforma e ampliação do seu prédio original, dessa forma há a necessidade de um imóvel que tenha espaço suficiente e estrutura para o funcionamento provisório da Escola.

2.2. A disponibilização de um imóvel adequado para a instalação da Escola, visa a qualidade no atendimento aos alunos matriculados, e com isso que não haja perda no ano letivo, nem tão pouco perca na qualidade do processo ensino-aprendizagem.

2.3. A presente locação está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) da Prefeitura Municipal de Viseu e encontra-se alinhada ao objetivo de garantia da estrutura adequada, conforme abaixo demonstrado:

FIGURA 1: PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES, RESPECTIVAMENTE: ITEM, NATUREZA DO ITEM, DESCRIÇÃO DO OBJETO, NATUREZA DA DESPESA, DATA ESTIMADA PARA INÍCIO DO PROCESSO, DATA ESTIMADA PARA ASSINATURA DO CONTRATO, ESTIMATIVA DE CUSTO E GRAU DE PRIORIDADE.

Item	Natureza do Item	Descrição do Objeto	Estimativa de Custo	Data Estimada para Início do Processo	Data Estimada para Assinatura do Contrato	Estimativa de Custo	Grado de Prioridade
2	OUTROS SERVIÇOS	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO PROVISÓRIO DA ESCOLA SANTA ANA	3.390.36,00	16/02/2024	01/04/2024	RS 10.800,00	ALTA

FONTE: <https://www.viseu.pa.gov.br/wp-content/uploads/plano-de-contratacoes-anual-2024.pdf>

### 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Item	Descrição do Item
01	Locação de 01 (um) imóvel, na sede do município, para atender o funcionamento provisório da Escola Municipal de Educação Infantil Santa Ana, da Secretaria de Educação do Município de Viseu/Pará, conforme abaixo discriminado: <ul style="list-style-type: none"><li>• Construção em 01 (um) pavimento,</li><li>• 01 (um) pátio,</li><li>• 01 (uma) secretaria,</li><li>• 06 (seis) salas de aula,</li><li>• 03 (três) banheiros,</li><li>• 01 (um) depósito,</li><li>• 01 (uma) cozinha.</li></ul>

3.1. O Laudo de Vistoria deverá conter a descrição detalhada da solução, conforme previsto na legislação aplicável. Este documento será elaborado de forma organizada e com o uso de terminologia técnica para garantir precisão e clareza

#### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. Para a locação do imóvel seguiu-se o estabelecido na Lei Nacional nº 14.133/21, que estabelece o novo marco legal de licitações e contratos administrativos no Brasil, prevê a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis.

4.2. O artigo 74, inciso V, da Lei ao norte citada, estabelece que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujo as características de exclusividade, peculiaridades técnicas, ou de localização tornem inviável a competição”.

4.3. O imóvel deve ser propriedade de um único locador/proprietário.

4.4. O imóvel deve ser exclusivo para o fim pretendido pela administração pública, ou seja, o imóvel não pode ser utilizado para outros fins, além do previsto no contrato.

4.5. As características técnicas do imóvel devem ser indispensáveis para a execução do objeto do contrato, ou seja, o imóvel não pode ser substituído por outro imóvel com características diferentes sem que isso acarrete prejuízos a administração pública.

4.6. As condições do mercado devem impossibilitar a competição, ou seja, não deve ser possível identificar outros locadores que possam oferecer imóveis com as mesmas características e condições de preço.

#### 5. DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA:

5.1. São responsabilidades da CONTRATADA:

5.1.1 Disponibilizar o imóvel acima descrito nos prazos e condições serão estipuladas no contrato;

5.1.2. Prestar os esclarecimentos necessários sobre o prédio e assuntos a ele inerentes sempre que for solicitado pelo LOCATÁRIO;

5.1.3. Arcar com despesas de qualquer natureza que não esteja compreendidas naquelas de obrigação do LOCATÁRIO, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;

5.1.4. Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel sem autorização do LOCATÁRIO, especialmente aquelas que possam alterar as condições de utilização do mesmo;

5.1.5. Promover vistoria de modo a não atrapalhar as atividades regulares desenvolvidas pelo LOCATÁRIO;

5.1.6. Receber e dar quitação nos pagamentos efetuados pelo LOCATÁRIO;

- 5.1.7. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesses Termo de Referência;
- 5.1.8. Fornecer à LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas;
- 5.1.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e der intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 5.1.10. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 5.1.11. Responsabilizar-se com a limpeza de todos os ambientes utilizados, entregando os mesmos em condições higiênicas para o perfeito uso;
- 5.1.12. As despesas decorrentes de danos causados por fenômeno naturais serão por conta do LOCADOR;
- 5.1.13. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do imóvel.

## **6. DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE:**

### 6.1. São obrigações da SEMED:

- 6.1.1. Não efetuar modificações no imóvel sem autorização do LOCADOR;
- 6.1.2. Efetuar o pagamento do aluguel, na forma e nas condições mencionadas neste Termo de Referência;
- 6.1.3. Informar ao LOCADOR, 30 (trinta) dias antes do vencimento do contrato, o interesse de renovação;
- 6.1.4. Entregar o imóvel ao fim da locação em perfeito estado de conservação e limpeza, conforme condições constadas em vistoria técnica, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal/natural;
- 6.1.5. Efetuar pagamentos relativos ao aluguel no prazo e forma estabelecidos neste termo de referência;
- 6.1.6. Efetuar pagamentos relativos as despesas de energia elétrica e água até os respectivos vencimentos;

6.1.7. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Secretaria especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição, de acordo com o art. 117 da Lei Nacional nº 14.133/21;

6.1.7.1. 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.

6.1.7.2 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.

6.1.7.3. O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

6.1.8 O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.1.8.1. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.1.8.2. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.1.8.3. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas;

6.1.8.4. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

6.1.9. Notificar o LOCADOR, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constantes de cada um dos itens especificados na descrição do imóvel citado na Vistoria Técnica e neste Termo de Referência, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias.

## **7. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO E PRAZO DE PAGAMENTO:**

7.1. O objeto desta contratação é caracterizado como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

7.2. A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer nos seguintes prazos, contados da data de sua assinatura, determinado no art. 94 da Lei nº 14.133/21.

7.3. O prazo de vigência da contratação é de até 06 (seis) meses, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021, e podendo ter a necessidade de prorrogação contratual para além da vigência comum, desde que seja justificado.

7.4. O pagamento será efetuado mensalmente por meio de transferência bancária entre contas correntes, sendo realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente após a locação do imóvel.

7.5. O valor do contrato é fixo e irrevogável pelo seu prazo inicial, salvo por motivos de alteração na legislação econômica do país, que autorize a correção nos contratos com a administração pública.

7.6. O LOCATÁRIO concorda em permitir que o LOCADOR, ou seu representante, inspecione o imóvel alugado em qualquer dia útil, das 8:00 às 18:00 horas, desde que o LOCADOR forneça ao LOCATÁRIO um aviso prévio razoável de tal inspeção. O LOCADOR se compromete a realizar tais inspeções de maneira que não interfira desnecessariamente na posse tranquila do LOCATÁRIO do imóvel alugado.

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

## **8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL:**

8.1. Justifica-se o atendimento deste processo licitatório na modalidade de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, conforme previsto na Lei Nacional nº 14.133/21. Pelo prazo de contratação de até 06 (seis) meses, e podendo ter prorrogação contratual para além de sua vigência desde que seja justificado.

8.2. A documentação necessária para a regularização do imóvel e a verificação da identidade do proprietário é um componente crucial do processo de contratação. Esses documentos garantem a

transparência e a legalidade do processo, além de assegurar que o imóvel atende aos critérios estabelecidos. Documentação Necessária:

- 8.2.1. Carteira de Identidade – Registro Geral – R.G.: Este documento é necessário para confirmar a identidade do proprietário do imóvel.
- 8.2.2. Cadastro da Pessoa Física – C.P.F.: Este documento é necessário para confirmar a situação fiscal do proprietário do imóvel.
- 8.2.3. Carteira Nacional de Habilitação – CNH: Este documento pode ser usado como uma alternativa ao R.G. e C.P.F. para confirmar a identidade e a situação fiscal do proprietário do imóvel.
- 8.2.4. Comprovante de Endereço Atualizado de Titularidade do Proprietário do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar que o proprietário reside no endereço fornecido.
- 8.2.5. Comprovante de Endereço Atualizado do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar a localização exata do imóvel.
- 8.2.6. Dados Bancários de Titularidade do Proprietário do Imóvel – (Banco, Agência e Conta Corrente): Estes dados são necessários para realizar transações financeiras relacionadas à locação do imóvel.
- 8.2.7. Certidão Negativa da Fazenda Municipal, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças, através do Setor de Tributos do Município de Viseu/PA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos municipais pendentes relacionados ao imóvel.
- 8.2.8. Certidão Negativa de Natureza Tributária – SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos tributários pendentes relacionados ao imóvel.
- 8.2.9. Certidão Negativa de Natureza não Tributária – SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos não tributários pendentes relacionados ao imóvel.
- 8.2.10. Documentação do Imóvel: Estes documentos são necessários para confirmar a propriedade legal do imóvel e garantir que o imóvel atende a todos os critérios necessários para a locação.

## 9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

9.1. De acordo com o Decreto Municipal nº 006/2024, de 01 de fevereiro de 2024, que regulamenta a Lei 14.133/21 no município, a estimativa do valor da contratação será determinada no laudo de vistoria do imóvel para locação.

9.2. Como citado no Art. 35 do referido decreto, o preço máximo da locação de imóveis em que a Administração Pública seja locatária será definido por uma avaliação oficial da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do Município de Viseu/PA. Esta avaliação será indicada em um laudo oficial. Conforme o §2º do Art. 35, o valor indicado no laudo oficial é o preço máximo pelo qual o contrato poderá ser firmado. Portanto, os órgãos e entidades da Administração Pública devem se esforçar para ajustar valores mais vantajosos para a Administração Municipal.

## 10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura do Exercício de 2024.

10.2. O Setor de Contabilidade irá realizar a análise de adequação orçamentária. Esta análise deve considerar a existência de dotação e crédito orçamentário suficientes para a execução deste contrato, garantindo a conformidade com as diretrizes estabelecidas na Lei nº 14.133/2021.

## 11. FORMA DE FORNECIMENTO:

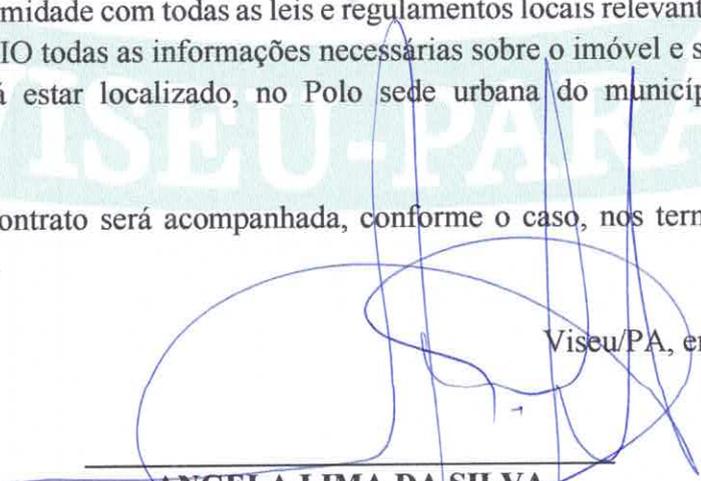
11.1 O LOCADOR se compromete a fornecer o imóvel ao LOCATÁRIO em condições que permitam o uso imediato e adequado pelo LOCATÁRIO para os fins estabelecidos no contrato. Isso inclui a garantia de que todas as instalações essenciais, como eletricidade e água, estejam funcionando corretamente no momento da entrega do imóvel. O LOCADOR também se compromete a manter o imóvel em bom estado de conservação durante todo o período de locação, realizando quaisquer reparos ou manutenções que sejam de sua atribuição.

11.2. Além disso, o LOCADOR deve garantir que o imóvel esteja livre de quaisquer ônus ou encargos que possam impedir ou limitar o uso do imóvel pelo LOCATÁRIO. Isso inclui a garantia de que o imóvel esteja em conformidade com todas as leis e regulamentos locais relevantes. O LOCADOR deve fornecer ao LOCATÁRIO todas as informações necessárias sobre o imóvel e suas instalações.

11.3. O imóvel deverá estar localizado, no Polo sede urbana do município, CEP: 68.620-000, Viseu/PA.

11.4. A execução do contrato será acompanhada, conforme o caso, nos termos do art. 117 da Lei Nacional n.º 14.133/21.

Viseu/PA, em 18 de março de 2024



**ANGÉLA LIMA DA SILVA**  
Secretária Municipal de Educação  
Decreto nº 004/2023