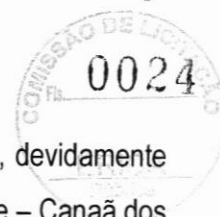




TERMO DE REFERÊNCIA



O Fundo Municipal de Educação de Canaã dos Carajás - PA, pessoa jurídica de direito público, devidamente inscrito no CNPJ-MF 28.559.363/0001-80, com sede na Rua Itamarati, S/N, Bairro Novo Horizonte – Canaã dos Carajás – PA CEP: 68356 - 103, representado neste ato pelo Sr. **Leonardo de Oliveira Cruz**, inscrito no CPF nº 274.XXX.XXX-28, Secretário Municipal de Educação nomeado pela **portaria Nº 035/2023-GP**, resolve formalizar a seguinte Solicitação para fins licitatórios, com o objeto mais abaixo discriminado, amparado legalmente pela Lei Federal Lei Federal 14.133/2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos e suas alterações posteriores.

OBJETO: Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Universidade do Estado do Pará - UEPA, no Município de Canaã dos Carajás - PA.

Nº	DESCRIÇÃO DOS ITENS	UND.	QUANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Universidade do Estado do Pará - UEPA, no Município de Canaã dos Carajás - PA.	Meses	12	R\$ 12.000,00	R\$ 144.000,00
TOTAL GERAL =					R\$ 144.000,00

1. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

1.1. Conforme o art. 74, inc. V, da Lei Federal nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha.”

1.2. Ademais, o citado artigo em seu § 5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:

§ 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 as 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.



1.3. Requisitos estes que se encontram atendidos, na presente contratação.

2. DA JUSTIFICATIVA DO OBJETO:

2.1. Considerando a necessidade de locação de imóvel destinado a instalação, gerenciamento e execução das atividades básicas de funcionamento dos cursos de graduação ofertados no Município pela Universidade do Estado do Pará – UEPA;

2.2. Considerando também que a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio para instalação mencionada;

2.3. Considerando que, a educação é um preceito básico previsto na Constituição de 1988, no qual exige do gestor público esforço, diligência e tenacidade, devendo fazer bom uso das normas legais, com vasta e imensa sensibilidade para buscar sempre agir com legalidade, razoabilidade e eficiência;

2.4. Considerando ainda que, o imóvel se encontra em bom estado geral e atende as necessidades desta Secretaria, além de estar em uma localização privilegiada em uma rua que estruturalmente favorece o fácil acesso dos usuários;

2.5. Considerando que, o imóvel em questão está localizado no endereço: Rua Getúlio Vargas, nº 16, Bairro Novo Horizonte I, com espaço físico possível de atender a referida demanda, o qual no presente momento, se apresenta como opção viável;

2.6. Ante o exposto, torna-se necessária a locação do imóvel acima mencionado para instalação do referido Polo da Universidade Estadual do Pará – UEPA. Assim, no intuito de dar celeridade a contratação pretendida, buscou identificar imóvel em condições de atendimento da demanda pretendida;

2.7. Portanto, é de suma importância frisar que o preço locativo foi estabelecido previamente através de laudo de avaliação e vistoria técnica, elaborado por engenheiro civil, bem como realizou a análise da estrutura e estado de conservação, precificando o valor total ser pago em R\$ 181.309,32 (Cento e oitenta e um mil, trezentos e nove reais e trinta e dois centavos), havendo disponibilidade orçamentaria para o ajuste contratual e futura execução financeira da avença sem prejudicar o orçamento fiscal vigente.

2.8. Nesse contexto, versa a Lei de Licitações, em seu art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, *in verbis*:

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.

0026

2.9. Justifica ainda, o Secretario solicitante que o Município não disponibiliza de imóvel próprio para a instalação mencionada, conforme declaração que atende o requisito do inciso "II" do § 5º do Artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/2021.

2.10. Quanto a singularidade do objeto, fica demonstrado a vantagem da locação específica e o valor estabelecido no laudo técnico, expedindo por servidor competente.

3. DO PREÇO AVALIADO DO IMÓVEL E DO PRAZO:

3.1. O Setor de Engenharia, Arquitetura e Manutenção - SEAM da Secretaria Municipal de Educação de Canaã dos Carajás, a quem compete, avaliação dos imóveis que são destinados a atender as necessidades desta secretaria, tomado por base os preços que são praticados no Município;

3.2. O preço proposto para a locação é de R\$ 12.000,00 (Doze mil reais) mensais, perfazendo o valor global de R\$ 144.000,00 (Cento e quarenta e quatro mil reais), compatível, portanto, com o preço de mercado demonstrado no laudo técnico;

3.3. O prazo para a locação é de 12 (Doze) meses, período suficiente para que a Administração analise e decida sobre a continuidade ou não da locação.

4. CONTRATADO:

HUMAITA SERVIÇOS DE LOCAÇÕES, CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA, inscrito no CNPJ nº 40.523.063/0001-47, imóvel localizado na Rua Getúlio Vargas, nº 16, Bairro Novo Horizonte I, 68.356 - 101, Canaã dos Carajás, estado do Pará.

5. SINGULARIDADE DO OBJETO:

O imóvel a ser locado atende satisfatoriamente as necessidades de atendimento dos cursos de graduação ofertados pela Universidade Estadual do Pará, por intermédio da Secretaria Municipal de Educação devido as suas características e localização. Com a locação deste imóvel será possível proporcionar de forma eficiente e eficaz o funcionamento dos cursos. Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, dentro de um padrão aceitável, o imóvel a ser locado atende aos requisitos mínimos as normas da ABNT. Uma vez que a secretaria não dispõe de um espaço próprio para o funcionamento desta unidade de apoio, recorrendo para isso, utilização de outros espaços.



Quanto a escolha do imóvel, ressaltamos que não há outro imóvel equivalente disponível para locação nas proximidades, que seja capaz de suprir as necessidades e que atendem de forma adequada.

6. DO VALOR:

6.1. O preço total apresentado para a locação do imóvel em sua proposta, solicita o valor total de **R\$ 144.000,00** (Cento e quarenta e quatro mil reais).

6.2. Ressaltando que o preço ajustado entre as partes é bruto, sem nenhum ônus adicional, cabendo à empresa contratada assumir todos os encargos de natureza fiscal, trabalhista, comercial, secundário e previdenciário;

6.3. Nestes termos a proposta pleiteada enquadra-se no âmbito deste município, não comprometendo o orçamento de 2024, conforme estabelece na Lei Federal 14.133/2021.

7. RAZÃO DA ESCOLHA:

7.1. Considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei nº 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha.

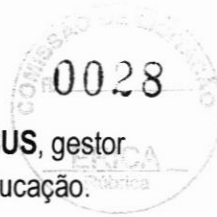
7.2. A escolha recaiu-se sobre o imóvel localizado na Rua Getúlio Vargas, nº 16, Bairro Novo Horizonte I, CEP: 68.356 - 101, Canaã dos Carajás - PA. Considerando o Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel, atestando a adequação do imóvel escolhido à satisfação da necessidade do ente municipal, bem como, à compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado. Assim os requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel pela municipalidade;

7.3. A secretaria optou pela contratação do Imóvel pertencente ao locador: HUMAITA SERVIÇOS DE LOCAÇÕES, CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA, dada as características do imóvel, com a localização privilegiando o acesso das pessoas que utilizarão dos serviços ofertados.

8. DA FORMALIZAÇÃO E VIGENCIA DO CONTRATO:

8.1. Para a prestação de serviços inerentes ao objeto será formalizado Contrato Administrativo, estabelecendo em suas cláusulas todas as condições, obrigações e responsabilidades entre as partes, em conformidade com a legislação vigente.

8.2. A vigência contratual será de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura.



9. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS:

9.1. A execução dos serviços será acompanhada e fiscalizada pelo Sr. **SAMUEL PEDREIRA DE JESUS**, gestor de Coordenação da Coordenadoria de Apoio ao Estudante (COOAES) da Secretaria Municipal de Educação.

9.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior.

9.3. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados.

9.4. A verificação da adequação da prestação do serviço deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência e na proposta de preços apresentadas, ao qual integrarão o contrato para fins de dirimir casos omissos no mesmo.

9.5. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

9.6. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

9.7. A fiscalização do contrato abrange, ainda, as seguintes rotinas:

- ✓ intervir na programação dos serviços para melhor adequá-la às necessidades da contratante;
- ✓ Solicitar a substituição de empregado da Contratada que dificultar a ação fiscalizadora ou cuja permanência nas dependências do órgão julgar inconveniente, a seu critério, sem que tal fato acarrete quaisquer tipos de ônus para o órgão contratante;
- ✓ Reprovar serviços executados em desacordo com as especificações;
- ✓ Paralisar todo o serviço que essa sendo executado sem condições de segurança ou em desacordo com as especificações;

9.8. Caso a contratada, quando acionada pela fiscalização, não cumprir suas determinações serão aplicadas as sanções previstas no Contrato e na legislação vigente.

10. META FISICA:

10.1. Viabilizar **Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Universidade do Estado do Pará - UEPA, no Município de Canaã dos Carajás - PA.**



11. PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS:

11.1. O prazo de locação do imóvel será de 12 (doze) meses, a contar a partir da assinatura do contrato;

12. RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

12.1. Manter a compatibilidade com as obrigações assumidas durante todo o processo de locação;

12.2. No ato da entrega do imóvel para a contratada, o locador deverá apresentar documentos que comprovem a inexistência de qualquer débito anterior a locação atual;

12.3. Manter a compatibilidade com as obrigações assumidas durante toda a execução dos serviços e vigência contratual;

12.4. Disponibilizar-se a prestar quaisquer esclarecimentos solicitados pela Administração ao longo da vigência do contrato;

12.5. Responsabilizar-se pela fiel execução dos serviços no prazo estabelecido;

12.6. Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela Administração, durante a execução e vigência contratual;

12.7. Realizar os serviços de acordo com o Termo de referência.

13. RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

13.1. Efetuar o pagamento das contas de água e luz do imóvel durante o período de locação, exceto o pagamento do IPTU;

13.2. Efetuar o pagamento na forma e no prazo estabelecido no Contrato e/ou Empenho.

13.3. Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

13.4. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal, e que o Locatário poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução.



0030

14. PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

14.1. A licitante vencedora está sujeita à multa de 0,3% (zero vírgula três por cento) sobre o valor total do contrato por dia por descumprimento de obrigações fixadas neste termo de referência. A multa tem de ser recolhida pela licitante vencedora no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da comunicação;

14.2. Pela inexecução total ou parcial do objeto deste Termo de Referência, a Administração poderá garantir a prévia defesa, aplicar à licitante vencedora as seguintes sanções:

- ✓ Advertência;
- ✓ Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto contratado, recolhida no prazo de 15 (quinze) dias, contado da comunicação oficial;
- ✓ Suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até 05 (cinco) anos.

14.3. Ficará impedida de licitar e de contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até 05 (cinco) anos, garantido o direito prévio da citação e da ampla defesa, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, a licitante que:

- ✓ Deixar de assinar o contrato;
- ✓ Ensejar o retardamento da execução do objeto deste termo de referência;
- ✓ Não manter a proposta, injustificadamente;
- ✓ Comportar-se de modo inidôneo;
- ✓ Fizer declaração falsa;
- ✓ Cometer fraude fiscal;
- ✓ Falhar ou fraudar na execução do contrato.

14.4. As sanções de advertência e de impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública poderão ser aplicadas à licitante vencedora juntamente com a de multa, descontando-a dos pagamentos a serem efetuados.

15. DO VALOR:

15.1. O valor máximo proposto a ser pago pela Fundo Municipal de Educação para execução total dos serviços é de **R\$ 144.000,00** (Cento e quarenta e quatro mil reais).

15.2. Nestes termos, cada mês gerará o custo de R\$ 12.000,00 (Doze mil reais) mensais.



15.3. Ressaltando que o preço ajustado entre as partes é bruto, sem nenhum ônus adicional, cabendo ao locador assumir todos os encargos de natureza fiscal, trabalhista, comercial.

16. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

16.1. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

16.2. Nenhum pagamento será efetuado a Empresa Contratada se a mesma não estiver em dia com suas regularidades fiscal e trabalhista.

17. ORIGEM DO RECURSO E DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA:

17.1. As despesas serão pagas com recursos próprios, conforme abaixo discriminado e planilhas em anexo:

Órgão: 15 – Fundo Municipal de Educação;

Unidade Orçamentária: 1526 – Secretaria Municipal de Educação;

Projeto/Atividade: 12 122 1315 2.147 – Manter a Secretaria Municipal de Educação;

Classificação Econômica: 3.3.90.39.00 – Outros serviços de ter. Pessoa Jurídica;

Subelemento: 3.3.90.39.10 – Locação de imóveis;

Fonte de Recurso: 15001001 – Receita de imposto e trans. - Educação;

Valor Total: R\$ 144.000,00 (Cento e quarenta e quatro mil reais).

Leonardo de Oliveira Cruz
Portaria. Nº 035/2023-GP
Secretário Municipal de Educação