



TERMO DE REFERÊNCIA

CAPÍTULO I - DO OBJETO:

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto determinar as condições que disciplinarão a locação de Imóvel para o Funcionamento do Almojarifado da Secretaria Municipal de Educação - SEMED.

CAPÍTULO II – DA JUSTIFICATIVA:

2.1. A necessidade da locação de imóvel (galpão) surge devido ao vencimento do contrato do imóvel atual onde o almojarifado da Secretaria Municipal de Educação está situado. Nesse contexto, uma nova contratação torna-se necessária para garantir a continuidade do espaço de armazenamento e a operação eficiente do almojarifado.;

2.2. A busca pela locação de um imóvel, tipo galpão, é motivada pela necessidade urgente de atender às demandas relacionadas ao almojarifado da Secretaria Municipal de Educação (SEMED) e suas unidades escolares. O aumento significativo no volume de estoque de materiais e mobiliários torna essencial essa medida. A locação do galpão desempenha um papel crucial ao garantir o armazenamento adequado dos recursos essenciais para as unidades escolares, proporcionando espaço adicional e contribuindo para a eficiência na gestão do estoque da SEMED.

2.3. Os estudos preliminares indicam que a locação do imóvel desejado, com o objetivo de atender à demanda da Secretaria Municipal de Educação, é viável do ponto de vista técnico e demonstra ser necessária de maneira fundamentada.

CAPÍTULO III – DA CONTRATAÇÃO DIRETA:

3.1. Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no [art. 23 desta Lei](#);

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;





V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Art. 73. Na hipótese de contratação direta indevida ocorrida com dolo, fraude ou erro grosseiro, o contratado e o agente público responsável responderão solidariamente pelo dano causado ao erário, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

CAPÍTULO IV – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

4.1. Conforme o art. 74, inc. V, 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 tornem necessária sua escolha.”

§ 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.

CAPÍTULO V – DAS ESPECIFICAÇÕES PARA EXECUÇÃO DO SERVIÇO:

5.1. A descrição e respectivas quantidades de meses de locação contratados pela Secretaria Municipal de Educação estão indicados no anexo I.

5.2. Em caso de divergência entre a descrição do serviço indicado no SIASG/COMPRASNET e a constante deste Termo de Referências, prevalecerá esta última.

5.3. A Prefeitura Municipal de Ji-Paraná e/ou a Secretaria Municipal de Educação reservam-se o direito de designar Comissão ou Servidor para vistoria prévia de todos os imóveis ofertados ou solicitar informações complementares, e para tanto, os interessados deverão fazer constar da proposta telefone(s) e nome(s) da(s) pessoa(s) para contato.

CAPÍTULO VI – DO CONTRATO:

6.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a partir da data da sua assinatura,





nos termos do artigo 107º da Lei n. 14133/2021, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

6.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

6.3. Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

6.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

6.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (Trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CAPÍTULO VII – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO:

7.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

CAPÍTULO VIII – DO DETALHAMENTO DOS CUSTOS:

8.1. O custo da locação do imóvel estará no laudo de avaliação de imóvel para locação, com valor a ser pago mensal e total anual. A avaliação será realizada pela Comissão nomeada através da **Decreto n. 3312, de 02 de maio do ano em curso**, para proceder a Localização e Avaliação de imóvel para Locação pelo Município através da Secretaria Municipal de Educação, no qual deverá funcionar o Almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação - SEMED.

CAPÍTULO IX – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

9.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 9.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 9.1.2. 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;
- 9.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 9.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 9.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.1.6. Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 9.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 9.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- 9.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico, de esgoto e a rede elétrica;
- 9.1.10 Manter, durante a vigência do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de licitação;
- 9.1.11. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 9.1.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CAPÍTULO X – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

10.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 10.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, conforme a seguir especificados, no prazo estipulado neste contrato;
- 10.1.2. Despesas de energia elétrica;
- 10.1.3. Despesas de abastecimento de água.
- 10.1.4. Despesas com IPTU;
- 10.1.5. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 10.1.6. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 10.1.7. 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;
- 10.1.8. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 10.1.9. 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 e suas posteriores alterações;

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

10.1.11. 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 à LOCATÁRIA;

10.1.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto e;

10.1.13. 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 prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991 e suas posteriores alterações;

CAPÍTULO XI – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:

11.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

11.2. Essa Secretaria Municipal de Educação irá realizar as adaptações necessárias, tais como, divisórias para salas, banheiros e sistema de segurança para atender as necessidades.

11.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

11.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CAPÍTULO XII – DO PAGAMENTO:

12.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 30º (Trigésimo) dia útil do mês subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 10 (Dez) dias úteis.

12.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado na data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.

12.3. Havendo pendência na apresentação dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.





12.4. Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

12.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em contracorrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

12.6. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

12.6. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

CAPÍTULO XIII – DAS ALTERAÇÕES:

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina da Lei n. 14.133, de 2021.

CAPÍTULO XIV – DA FONTE DE RECURSOS:

Unidade Gestora: 06 - Secretaria Municipal de Educação

Unidade Orçamentária: 02 – Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica.

Projeto Atividade: 12.361.0002.2032.0000 – Manut. das Ativ. do Ensino Fundamental

Elemento de Despesas: 3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.

Ficha: 232

CAPÍTULO XV – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO:

15.1. A gestão e fiscalização do presente contrato será exercida por representantes da Administração devidamente nomeados através de Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

15.2. A gestão e fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com a Lei n. 14.133 de 2021.

15.3. O gestor e fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências





relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

15.4. As decisões e providências que ultrapassem a competência do gestor e fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

15.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CAPÍTULO XVI – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

16.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

16.1.1 Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

16.1.2 Multa;

16.1.3 Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o (Fundo Municipal de Saúde), pelo prazo de até dois anos;

16.1.4 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

16.1.5 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

16.1.6 Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

16.1.7 tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

16.1.8 tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

16.1.9 demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

16.1.10 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

16.1.11 As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores





a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

16.1.12 Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

16.1.13 As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CAPÍTULO XVII – MEDIDAS ACAUTELADORAS:

17.1 Consoante o artigo 45 da Lei Federal nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

CAPÍTULO XVIII – DA RESCISÃO CONTRATUAL:

18.1 A LOCATÁRIA, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

18.2 A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

18.3 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas na Lei nº 14.133, de 2021 que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

18.4 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos na Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

18.5 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, da Lei nº 14.133, de 2021 a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

18.6 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

18.7 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

18.8 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue





Estado de Rondônia
Prefeitura de Ji-Paraná
Secretaria Municipal da Educação



diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

18.9 casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

18.10 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

18.11 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

18.12 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

18.13 Indenizações e multas.

CAPÍTULO XIX – DOS CASOS OMISSOS:

19.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

19.2 Incumbirá à LOCATÁRIA providenciar a publicação do extrato deste contrato na Imprensa Oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data.

Ji-Paraná/RO, 03 de maio de 2024.

Elecimar Batista da Silveira
Secretário Municipal de Educação
Decreto nº 2830/2024





Estado de Rondônia
Prefeitura de Ji-Paraná
Secretaria Municipal da Educação



ANEXO I

ITE M	OBJETO	U.M.	QUA NT.
01	Locação de imóvel para funcionamento do Depósito/Almoxarifado – SEMED, no município de Ji-Paraná, com área construída medindo 30 X 29 totalizando 870,00 m², em perfeito estado de limpeza e conservação, com estrutura em alvenaria, infraestrutura elétrica e hidráulica em perfeitas condições de uso situada aproximadamente a 6,5km da SEMED.	Meses	12

Ji-Paraná/RO, 03 de maio de 2024.

Elecimar Batista da Silveira
Secretário Municipal de Educação
Decreto nº 2830/2024





Município de Ji-Paraná

04.092.672/0001-25

Av. 2 de Abril

www.ji-parana.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Termo de Referência	TR	03/05/2024

ID: **832722**

CRC: **DB36E75C**

Processo: **1-5762/2024**

Usuário: **CATIA NOLASCO SILVA RAMOS**

Criação: **03/05/2024 13:42:32** Finalização: **03/05/2024 13:56:30**

Processo



Documento



MD5: **C498AB7877C2E4C0F06DDFF1E19D1D78**

SHA256: **0E08DC118BA05947B7AC8327A324612FF9B4BB06F45FE81F8FC68640FD34C389**

Súmula/Objeto:

TERMO REFERENCIA

INTERESSADOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED	Ji-Paraná	RO	03/05/2024 13:42:32
--	-----------	----	---------------------

ASSUNTOS

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	03/05/2024 13:42:32
--------------------	---------------------

ASSINATURAS ELETRÔNICAS



ELECIMAR BATISTA DA SILVEIRA

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

03/05/2024 14:14:49

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 435/2023.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site eproc.ji-parana.ro.gov.br informando o ID 832722 e o CRC DB36E75C.