

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PAE nº 2024/364771

O QUE SERÁ CONTRATADO?

O objeto a ser contratado é a locação do imóvel para funcionamento da Diretoria Regional de Ensino de Curralinho - DRE Curralinho, situado na Av. Jarbas Passarinho, Nº 25, Bairro Centro, Curralinho-PA

VALOR MENSAL:**R\$ 6.520,00****VALOR GLOBAL:****R\$ 156.480,00****DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO****QUAL O MOTIVO DA
CONTRATAÇÃO?**

A criação de uma nova Diretoria Regional de Ensino (DRE) no município de Curralinho/PA, em imóvel localizado na região, visa atender ao interesse e necessidade apresentados pela Portaria 001/2024 - GS/SEDUC, de 12 de janeiro de 2024. Essa iniciativa tem como objetivo otimizar o atendimento às unidades escolares e aos servidores da região, proporcionando um ambiente adequado para a continuidade das atividades da unidade. A proximidade geográfica da DRE Curralinho possibilitará atendimentos mais ágeis e diretos, favorecendo tanto as instituições de ensino quanto os profissionais envolvidos, garantindo a continuidade ininterrupta dos serviços prestados.

**DADOS DO
PROPRIETÁRIO(A)****Proprietário (a):** IGREJA EVANGÉLICA ASSEMBLEIA DE DEUS

CNPJ: 04.316.477/0001-31

Procurador: MANOEL LUIS PEREIRA COSTA

CPF: 170.358.482-15

Endereço:

Av. Jarbas Passarinho, Nº 25, Bairro Centro, Curralinho-PA

CEP: 68.815-000

Secretaria de Estado de Educação

ENDEREÇO: Av. Augusto Montenegro KM 10, S/N 66820-000 – Icoaraci, Belém – PA

(91) 3131-0779

E-mail e contato:dre.curralinho@gmail.com / jonas.farias@seduc.pa.gov.br

(91) 99156-9220

NATUREZA E GARANTIA**NATUREZA**

Locação de imóvel.

HAVERÁ GARANTIA?☐ Sim.☒ Não.**CRITÉRIOS DE SELEÇÃO**

Secretaria de Estado de Educação

ENDEREÇO: Av. Augusto Montenegro KM 10, S/N 66820-000 – Icoaraci, Belém – PA

(91) 3131-0779

FORMA DE
CONTRATAÇÃO

☒ **Inexigibilidade** de licitação, com fundamento no art. 74, **V**, da Lei Federal nº 14.133/21.

☒ **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:**

- A avaliação prévia do bem foi realizada pela Secretaria de Obras Públicas do Estado, conforme seq. 8, tendo avaliado o valor mensal do aluguel em R\$ 6.520,00 (Seis mil, quinhentos e vinte reais);

☒ **II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto:**

- A Coordenadoria do Patrimônio Imobiliário - CPAI/DGP da Secretaria de Planejamento e Administração informou que, após consulta do acervo imobiliário estadual, não identificou imóvel adequado para funcionamento da Diretoria Regional de Ensino de Curralinho (Seq. 27);

☒ **III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela:**

A justificativa para aluguel do imóvel se mostra mais viável economicamente em comparação à aquisição, considerando a natureza temporária da necessidade. A locação proporciona flexibilidade e agilidade, evitando a imobilização de recursos financeiros em um ativo de longo prazo;

Importante ressaltar que o imóvel atende plenamente a capacidade de servidores descrita no relatório preliminar apresentado pela Diretoria Regional de Ensino de Curralinho, no Seq. 01, garantindo o espaço necessário para o adequado desenvolvimento das atividades da DRE.

CRITÉRIO DE
JULGAMENTO

- ☐ Menor preço.
☐ Maior desconto.
☒ Não se aplica.

O ORÇAMENTO
ESTIMADO É
SIGILOSO?

☐
Sim.

Secretaria de Estado de Educação

ENDEREÇO: Av. Augusto Montenegro KM 10, S/N 66820-000 – Icoaraci, Belém – PA

(91) 3131-0779

	☒ Não.
HÁ ITENS COM PREFERÊNCIA PARA MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE?	☐ Sim. ☒ Não se aplica.

OBRIGAÇÃO E REQUISITOS DA CONTRATADA

A Contratada será obrigada a:

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

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 LOCATÁRIA;

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

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

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação:

- O locador é responsável por quaisquer defeitos ou vícios ocultos no imóvel que o tornem impróprio para o uso ou diminuam o seu valor.
- O locatário deve comunicar ao locador qualquer defeito ou vício oculto no imóvel no prazo de trinta dias, contados da data da sua constatação.
- Se o locador não corrigir o defeito ou vício oculto no prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação do locatário, o contrato poderá ser rescindido ou haverá redução do valor da locação.

Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização do laudo técnico de avaliação de imóveis;

Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

Pagar as despesas extraordinárias, quando couber, referente a:

- 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;

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;

Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede lógica, onde houver, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação, bem como as certidões relativa à regularidade fiscal e trabalhista, conforme o caso, tais como:

a) prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

b) prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

c) prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra

equivalente, na forma da lei;

d) prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando

situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.

e) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.

Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

SERÁ EXIGIDA
HABILITAÇÃO
TÉCNICA?

☐

Sim.

☒

Não se aplica.

☐

Declaração de ciência **Justificativa:** (Justificar o motivo da exigência,

Secretaria de Estado de Educação

ENDEREÇO: Av. Augusto Montenegro KM 10, S/N 66820-000 – Icoaraci, Belém – PA

(91) 3131-0779

QUALIFICAÇÕES
TÉCNICAS EXIGIDAS

das informações necessárias para o cumprimento da futura obrigação contratual. *indicando a legislação aplicável, se for o caso).*

☐ Registro na entidade profissional competente.

Justificativa: *(Justificar o motivo de cada exigência, indicando a legislação aplicável, se for o caso).*

☐ Indicação de pessoal técnico, instalações e aparelhamento para o cumprimento da futura obrigação contratual com a comprovação de qualificação técnica de cada membro da equipe técnica responsável pela execução dos trabalhos.

Justificativa: *(Justificar o motivo da exigência, indicando a legislação aplicável, se for o caso).*

☐ Atestado de responsabilidade técnica relativos à qualificação técnico-profissional com comprovação de registro em conselho profissional competente, quando for o caso.

Justificativa: *(Justificar o motivo da exigência, indicando a legislação aplicável, se for o caso, e indicar o que o atestado deve conter ou comprovar).*

☐ Atestado de capacidade, relativo à qualificação técnico operacional.

Justificativa: *(Justificar o motivo da exigência, indicando a legislação aplicável, se for o caso, e indicar o que o atestado deve conter ou comprovar).*

☐ Outro previsto em lei especial.

Especificar: *(Indicar o requisito e o seu fundamento legal).*

Justificativa: *(Justificar o motivo da exigência, indicando a legislação aplicável, se for o caso).*

☐ Não será exigida prova de qualificação técnica em razão da baixa complexidade da contratação.

SECRETARIA ADJUNTA DE LOGÍSTICA
DIRETORIA ADMINISTRATIVA
Coordenadoria de Patrimônio Imobiliário

	☒ Não se aplica.
HÁ CRITÉRIO DE SUSTENTABILIDADE?	☐ Sim. Especificar: (Indicar o critério). ☒ Não.
HÁ PREVISÃO DE VISTORIA?	☒ Sim. A Locatária fará vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes. ☐ Não.
FORMA DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL	
COMO SERÁ EXECUTADO?	☐ O serviço será prestado conforme emissão de ordem de serviço. ☒ A locação terá início imediato a partir da assinatura do contrato.
LOCAL E HORA DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO	Não se enquadra.
CUSTOS DE ENERGIA ELÉTRICA	A SEDUC será obrigada a arcar com os custos de energia elétrica do imóvel locado, sendo responsável por todos os pagamentos relativos ao consumo de energia durante o período da locação. A taxa de iluminação pública correrão por conta do LOCADOR.
PRAZO, FORMA DE PAGAMENTO E GARANTIA DO CONTRATO	
PRAZO DO CONTRATO	O prazo de vigência da locação será de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da assinatura do presente instrumento contratual; podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.
HAVERÁ POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO?	☒ Sim, nas hipóteses do art. 3º da Lei nº 8.245/91. ☐ Não.
	Meio Ordem bancária.

Secretaria de Estado de Educação

ENDEREÇO: Av. Augusto Montenegro KM 10, S/N 66820-000 – Icoaraci, Belém – PA

(91) 3131-0779

FORMA DE PAGAMENTO	Onde? Conta corrente em nome da contratada ou seu procurador. Qual o prazo? Até 30 (trinta) dias corridos, contados da finalização da liquidação da despesa. A regularidade fiscal pode ser provada: Prova da regularidade de fiscal 1. por consulta ao SICAF ou Cadastramento Unificado de Licitante; ou 2. pela apresentação dos documentos constantes no art. 68 da Lei Federal nº 14.133/21, quando não for possível consultar aos sistemas oficiais.
QUAL A GARANTIA DO CONTRATO?	☐ X% do valor inicial do contrato. ☒ Não há. Justificativa: Justificativa: Considerando a natureza e os objetivos da Secretaria, bem como os princípios da eficiência e economicidade que orientam a gestão de recursos públicos, optamos por não incluir um prazo de garantia contratual no contrato de locação administrativa.

GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Secretaria de Estado de Educação

ENDEREÇO: Av. Augusto Montenegro KM 10, S/N 66820-000 – Icoaraci, Belém – PA

(91) 3131-0779

Da Gestão:

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 Coordenadoria de Patrimônio Imobiliário aquelas que ultrapassarem a sua competência.

Acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

Fica nomeado como Gestor do contrato de locação o servidor abaixo:

Gestor do Contrato: Joana Lopes de Farias

Matrícula: 5906208/1

Da fiscalização:

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas.

Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

Ficam nomeados para Fiscal de Contrato e Suplente os servidores abaixo:

Fiscal Titular: Cristiane do Socorro Gonçalves Farias

Matrícula: 5889601/1

Fiscal Suplente: Francisco Sá dos Anjos

Matrícula: 590610/1

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

DADOS
ORÇAMENTÁRIOS
DA CONTRATAÇÃOFuncional 16101.12.122.1297
Programática:
Elemento de 339039
Despesa:
Fonte do : 01500100102
Recurso:**Obs:** Esses dados estão sujeitos à revisão por ocasião da emissão do atestado de disponibilidade orçamentária.

Belém (PA), 20 de Março de 2025.

Elaboração:

(Assinado eletronicamente)

JULIENE MIRANDA

Coordenadora

COPI/DA/SAL/SEDUC

Supervisão:

(Assinado eletronicamente)

JÉSSICA BITTENCOURT LOBATO VIEIRA

Diretora Administrativa SAL/SEDUC