

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Locação do imóvel localizado na Passagem Comendador Pinho N° 153, bairro da Sacramenta, Belém/PA, para funcionamento do ESCOLA ANEXA SUZETE PERES MAXWELL, conforme atendimento dos requisitos da contratação, presentes neste termo de referência.

2. JUSTIFICATIVA E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A locação do imóvel referenciado no item 1, visa o funcionamento da ESCOLA ANEXA SUZETE PERES MAXWELL, a qual requer mudança do local onde funciona atualmente devido às condições estruturais do imóvel que impactam na segurança dos alunos e servidores,

2.2. Justifica-se que o imóvel a ser locado contempla localização próximo do prédio atual, a fim de zelar pela permanência das 95 (noventa e cinco) crianças matriculadas, observado que com endereço distante da escola poderiam ocorrer desistências e consequentemente descontinuidade do processo de aprendizagem.

2.3. Os requisitos para escolha do imóvel de forma pormenorizada, encontram-se descritos no Estudo Técnico Preliminar, anexo nos autos do processo.

3. DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

3.1. O atendimento deste processo de contratação direta, em razão do imóvel descrito no item 1, ser o único apto a atender as necessidades desta Secretaria Municipal de Educação – SEMEC/PMB, será realizado na forma de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, nos termos do Art.74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 107.921/2023 – PMB que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública Municipal.

4. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. É necessário que, caso tenham recomendações propostas no Laudo de Avaliação do Imóvel de autoria da Diretoria de Obras e Manutenção - DOM/SEMEC, constante nos autos do Processo, sejam repassadas ao (a) futuro(a) LOCADOR(A), para ciência e comprometimento em atender as solicitações dentro do prazo acordado.

5. DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. Após a avaliação prévia do imóvel realizada pela Diretoria de Obras e Manutenção - DOM/SEMEC e pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém/PA – CODEM, os quais apresentarão laudos informando o valor estimado do aluguel, deverá constar nos autos do processo o aceite do(a) LOCADOR(A) no documento de avaliação do imóvel, quando o valor avaliado for INFERIOR à sua proposta inicial, conforme determina o Artigo 19, Inciso IX do Decreto Municipal nº 107.921/2023 – PMB.

6. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL

6.1. A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante entrega das chaves à locatária, iniciando-se a partir dessa data o período locatício.

6.2. No caso de adequações a serem feitas pelo(a) LOCADOR(A), conforme recomendações presentes no Laudo de Avaliação do Imóvel de autoria do DEMA/SEMEC, as adaptações que forem necessárias a execução previamente a ocupação do imóvel, o(a) LOCADOR(A) se responsabilizará a cumprir, dentro do prazo definido, as adequações, e tendo ciência que os pagamentos dos aluguéis dar-se-ão somente a parte da entrega efetiva das chaves.

7. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

7.1. O prazo de vigência do contrato a ser celebrado deverá ser de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de assinatura pelas partes, prorrogável na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

8. DAS RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA E DO(A) LOCADOR(A)

8.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

8.1.1. A LOCATÁRIA declara ter recebido o imóvel, objeto da presente locação, em conformidade com vistoria previamente realizada, ressalvadas as considerações apontadas na Cláusula Nona, e se obriga a destiná-lo a fim não residencial para o funcionamento da UEI SACRAMENTA, assim como realizar os reparos de danos decorrentes do uso ordinário do imóvel, quando da devolução ao(a) LOCADOR(A).

8.1.2. A LOCATÁRIA deverá solicitar por escrito a anuência do(a) LOCADOR(A), ou aos seus procuradores, sobre quaisquer intenções de alterações na estrutura do imóvel, detalhando a alteração a ser feita, pelo menos 10 (dez) dias antes da execução do serviço.

8.1.3. Ficará a encargo da LOCATÁRIA, a partir da vigência deste Contrato e até o seu término, os valores correspondentes da utilização de energia elétrica, bem como do consumo de água, inerentes ao imóvel objeto deste Contrato.

8.1.4. A LOCATÁRIA utilizará o imóvel exclusivamente para fins não residenciais.

8.1.5. A LOCATÁRIA não poderá sublocar o imóvel, nem tampouco cedê-lo, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, ainda que temporariamente.

8.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do(a) LOCADOR(A), sendo detalhada toda a alteração a ser feita, com a anuência do(a) LOCADOR(A), assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel.

8.2. São obrigações do(a) LOCADOR(A):

8.2.1. O(A) LOCADOR(A) se compromete a permitir o uso do imóvel para o fim estabelecido na Cláusula Segunda deste Contrato, não podendo rescindi-lo, a não ser nos casos previstos em lei, conforme estabelece a Cláusula Décima Quarta.

8.2.2. Compete o(a) LOCADOR(A) o pagamento do IPTU.

8.2.3. Apresentar à LOCATÁRIA o comprovante atualizado de Seguro contra Incêndio do imóvel ora locado, no prazo de até 05 (cinco) dias após a assinatura do contrato, sob pena de

rescisão contratual.

8.2.4. No caso de haver reparos descritos no Laudo de Avaliação do Imóvel de autoria da Diretoria de Obras e Manutenção – DOM/SEMEC, o(a) LOCADOR(A) se responsabilizará por todo e qualquer reparo de ordem estrutural no bem dado em locação.

8.2.5. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina.

8.2.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

8.2.7. Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos advindos de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios preexistentes na instalação elétrica, ou de caráter estrutural etc, hipóteses nas quais seus reparos serão de exclusiva responsabilidade da proprietária.

8.2.8. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação.

8.2.9. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso.

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

8.2.11. Apresentar à LOCATÁRIA comprovante atualizado de Seguro contra Incêndio do imóvel conforme prazo previsto no contrato.

9. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

9.1. O gerenciamento e a fiscalização do contrato caberão à LOCATÁRIA, que determinará o que for necessário para regularizar faltas ou defeitos, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21 e, na sua falta ou impedimento, pelo seu substituto legal.

9.2. A LOCATÁRIA nomeará um servidor ou comissão para fiscalização do cumprimento do objeto contratado, através de Portaria.

9.3. Competirá ao(s) responsável(is) pela fiscalização acompanhar a execução do contrato, inclusive observância às quantidades máximas a serem adquiridas, e rejeitar no caso de desacordo com as especificações presentes neste Termo de Referência e no Contrato, bem como, dirimir as dúvidas que surgirem no decorrer da execução do contrato, dando ciência de tudo ao(a) LOCADOR(A), conforme previsto na Lei Federal nº 14.133/21.

9.4. Fica reservado à fiscalização, o direito e a autoridade para resolver todo e qualquer caso singular, omissos ou duvidosos não previstos no Termo de Referência e tudo o mais que se relacione com o objeto contratado, desde que não acarrete ônus para o Município ou modificação na contratação.

9.5. As decisões que ultrapassarem a competência do fiscal do órgão da LOCATÁRIA, deverão ser solicitadas formalmente pelo(a) LOCADOR(A), à autoridade administrativa imediatamente superior ao fiscal, em tempo hábil para a adoção de medidas convenientes.

10. DAS CONDIÇÕES E LIQUIDAÇÃO E PAGAMENTO

10.1. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias subsequentes à ocupação do imóvel, mediante a apresentação de recibo devidamente atestado e visado pelo setor competente.

10.2. Havendo erro na apresentação do recibo ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o(a) LOCADOR(A) providencie as medidas

saneadoras. Nesta hipótese, o pagamento será realizado após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

10.3. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo(a) LOCADOR(A).

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

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. Após manifestação favorável ao prosseguimento para celebração de contrato, o processo deverá ser encaminhado ao NUSP – SEMEC para verificação de disponibilidade de Dotação Orçamentária.

12. DAS PENALIDADES

12.1. Conforme for estabelecido no Contrato.

Belém (PA), 03 de julho de 2025

Secretaria Executiva de Serviços - SES
SEMEC