

## TERMO DE REFERÊNCIA

### ÓRGÃO: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO E DO DESPORTO ESCOLAR

#### 1. DO OBJETO

**1.1.** LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ANEXO ESCOLA INÁCIO DE BARROS VINCULADA A SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E DESPORTO ESCOLAR.

**1.2. Imóvel a ser locado:** imóvel localizado em João Antonio, nº 1613, Distrito de Flores, Russas/CE.

#### 2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

**2.1.** A fundamentação da locação encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

#### 3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E DA ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

**3.1.** A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

#### 4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**4.2.** A descrição dos requisitos da locação encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

#### 5. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

**5.1.** A locação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

#### 6. DOS DOCUMENTOS EXIGIDOS

##### I. Documentos relacionados ao imóvel:

**a)** Cópia atualizada da matrícula/transcrição do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada do competente registro imobiliário, cópias de outros

*(assinatura)*

documentos comprobatórios da propriedade, posse ou do direito de locar sobre o imóvel, a serem avaliados no caso concreto;

**b)** Comprovante de quitação das contas da prestação de serviço público de energia elétrica e fornecimento de água e esgoto;

**c)** Comprovante de quitação das contas de condomínio, se for o caso;

**d)** Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU.

## **II. Documentos relacionados ao locador pessoa física:**

**a)** Cópia da Cédula de Identidade e do Cadastro de Pessoa Física - CPF;

**b)** Cópia da Certidão de Casamento, em sendo o locador casado, neste caso deverão constar no processo administrativo os documentos do cônjuge descritos no inciso anterior;

**c)** Cópia do comprovante de endereço;

**d)** Prova de regularidade e quitação dos tributos e contribuições devidos as Fazendas Federal, Estadual e Municipal;

**e)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhista (CNDT) ou positiva com efeito de negativa, dentro do prazo de validade comprovando a inexistência de débitos não pagos perante a Justiça do Trabalho;

**f)** Verificação de proibição de contratar com a Administração Pública.

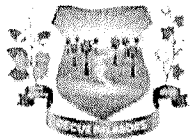
## **7. DO PRAZO DO CONTRATO**

**7.1.** O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da assinatura do instrumento contratual.

**7.2.** O contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima legal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, na forma do art. 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

**7.3.** A prorrogação de que trata o parágrafo anterior deve atender, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:





**a)** Estar formalmente demonstrado no processo que a forma de prestação dos serviços tem natureza continuada;

**b)** Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que os serviços tenham sido prestados regularmente;

**c)** Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na realização do serviço;

**d)** Haja manifestação expressa do contratado informando o interesse na prorrogação;

**e)** Seja comprovado que o contratado mantém as condições iniciais de habilitação.

O contratado não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

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

**7.5.** Nas eventuais prorrogações contratuais, os custos não renováveis já pagos ou amortizados ao longo do primeiro período de vigência da contratação deverão ser reduzidos ou eliminados como condição para a renovação.

**7.6.** O contrato não poderá ser prorrogado quando o contratado tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

## **8. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

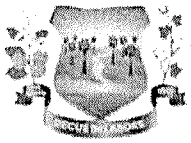
### **8.1. Obrigações da Locatária:**

**I.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

**II.** Utilizar 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;

**III.** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

*R*

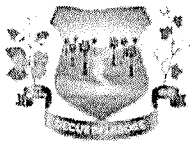


- IV.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- V.** Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- VII.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- VIII.** Entregar imediatamente à LOCADORA 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;
- IX.** Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- X.** Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- XI.** Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- XII.** Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

## **8.2. Obrigações da Locadora:**

- I.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste Termo de Referência e no ETP;
- II.** Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços;

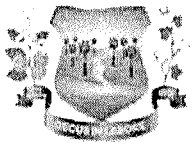
*[Handwritten signature]*



- III.** Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura, inclusive com instalação de pontos de acordo com o layout aprovado pela LOCATÁRIA.
- IV.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- V.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- VI.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- VII.** Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- VIII.** Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- IX.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- X.** Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- XI.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- XII.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- XIII.** Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
- XIV.** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

## **9.DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

*R*



**9.1.** O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e do Decreto Municipal nº 35, de 13 de maio de 2024.

## **10.DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO**

**10.1.** Os critérios de medição e de pagamento serão definidos no instrumento contratual.

## **11.DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA**

**11.1.** A responsabilidade da CONTRATADA será definida no instrumento contratual.

## **12.DAS RESPONSABILIDADES DO CONTRATANTE**

**12.1.** A responsabilidade da CONTRATANTE será definida no instrumento contratual.

## **13.DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**13.1.** As sanções administrativas serão definidas no instrumento contratual.

## **14.DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**14.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento, na seguinte **Dotação Orçamentária:** 0801.12.365.1208.2.039 - Manutenção das Atividades do Ensino Infantil- FUNDEB 30% e OUTROS; **Elemento de Despesa:** Elemento de despesa 3.3.90.36.00 - Outros serviços de terceiros pessoa física. **Sub elemento de despesa:** 3.3.90.36.15 - Locação de imóvel, **Fonte de Recursos:** 15400000000 -Transferências do FUNDEB .

Russas/CE, em 10 de dezembro de 2024.

**Maria Vieira Lima Coelho**  
**ORDENADOR(A) DE DESPESAS**