



TERMO DE REFERÊNCIA

Solicitantes: Fundo Municipal de Educação – Secretaria Municipal de Educação de Passira.

- 1. Descrição do Objeto:** Refere-se ao contrato de locação de um imóvel amplo, contendo banheiros, salas para recepção e atendimento, em área térrea, que seja localizada no centro da cidade, de fácil acesso e que permita a acomodação do Centro Municipal de Educação Inclusiva.

O Centro de Educação Inclusiva é um órgão fundamental para o apoio aos estudantes com deficiência e suas famílias. Onde poderão encontrar tem acesso ao serviço de diversos profissionais especializados no acompanhamento e desenvolvimento de atividades complementares aos estudos realizados nas escolas municipais. No referido centro atuaram profissionais como psicólogos, fonoaudiólogos, psicopedagogos, entre outros, possibilitando um desenvolvimento mais condizente com as condições das pessoas com deficiência.

Portanto, o prédio para abrigar esse serviço tão essencial precisar de um espaço adequado ao funcionamento do mesmo. Necessitando de salas onde ocorrerão os atendimentos e espaços onde serão armazenados seus equipamentos, materiais e arquivos.

Existe também a necessidade de que o prédio seja localizado na região central do município e que tenha fácil acesso, permitindo uma acessibilidade adequada, pois existe um fluxo considerável de pessoas que necessitam frequentar o local.

Justifica-se a contratação aqui demandada pelo fato de que não existe prédio público disponível no município para a acomodação do referido serviço, o que origina a presente demanda.

Dessa forma, faz-se necessária a locação de um imóvel com as características anteriormente elencadas e com infraestrutura em perfeito estado, proporcionando conforto e segurança tanto aos servidores como ao público em geral.

- 1.1 A ser pago o valor mensal de R\$ 1.000,00 (MIL REAIS), valor Total de R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS) no período de 12 meses.**

- 1.2 Descrição da Solução:**

Qual a motivação da contratação?

O laudo técnico de avaliação anexo a este termo de referência, justifica a opção de aluguel ao invés de compra de um imóvel, visto que além de ser temporário a necessidade, não se tem recursos disponíveis para compra de um imóvel sendo a locação única solução imediata e possível.



1.3 Da natureza e Garantia

Natureza: Locação de Imóvel

Haverá Garantia?

() Sim

(x) Não

2. **FORMA DE CONTRATAÇÃO**

3.

Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no art. 74, V da Lei Federal n. 14133/21.

3.1 Critério de Julgamento: Não se aplica

3.2 Orçamento estimado é sigiloso? Não.

3.3 Há itens com preferência pra Micro Empresas e Empresas de Pequeno Porte?
Não.

4. **DOS PARÂMETROS DA LICITAÇÃO/DISPENSA**

3.1. **CRITÉRIO DE JULGAMENTO**

(x) Não se aplica

3.2. **Há itens com preferência para Micro Empresas de Pequeno Porte?**

(x) Não

3.3. **Será admitida a subcontratação?**

(x) Não

() Sim

3.4. **Será exigida habilitação técnica?**

(x) Não

3.5 **Há critérios de Sustentabilidade?**

(x) Não

3.6 **Há previsão de vistoria?**

(x) Sim

() Não

Se sim: A locatária fará vistoria no imóvel, antes da entrega das chaves, fazendo constar no termo de vistoria os eventuais defeitos existentes

3.7. **Como será executado?**

(x) A locação terá início imediato a partir da assinatura do contrato.



5. PRAZO, FORMA DE PAGAMENTO E GARANTIA DO CONTRATO

5.1 Prazo de entrega/execução

Prazo de vigência da locação será de 12 meses, a contar da data da assinatura do presente instrumento contratual; podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

Data de Início: Março de 2025

Data do Término: Março de 2026.

4.2. Haverá possibilidade de prorrogação?

Sim, as hipóteses do art. 3º da Lei 8245/91.

4.3. Forma de pagamento

Meio: Ordem Bancária

Onde? Conta corrente informada;

Prova da Regularidade Fiscal:

1 – Por consulta ao SICAF ou Cadastramento Unificado de Licitante; ou

2 – Pela apresentação dos documentos constantes no art. 68 da Lei 14133/21, quando não for possível consultar aos sistemas oficiais.

6. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES

5.1 Do Locador:

Obriga-se ao Locador:

- a. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- b. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- c. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização do laudo técnico de avaliação de imóveis;
- f. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- g. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- i. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente



j. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, quando couber, como:

- 1- Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 2- Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 3- Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 4- Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 5- Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

k. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º do Decreto - Lei nº 195/67;

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

- 1- Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- 2- 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;
- 3- Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- 4- 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.
- 5- Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.

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

m. Na existência de procurador, o Locador deverá prontamente informar a Locatária, no ato da habilitação do contrato e/ou renovação, apresentando todos os documentos que comprove a representação legal.

n. Qualquer alteração que altere a relação contratual, a locatária deverá ser notificada, para que se pronuncie previamente por escrito ao locador.

5.2 Da Locatária:



Obriga-se a Administração/Locatária:

- a. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- b. 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;
- c. 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;
- d. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- c. Comunicar a LOCADOR(A) qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- r. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do(a) LOCADOR(A), sendo assegurado à LOCATÁRIA 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:
- g. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h. Entregar imediatamente a LOCADOR(A) os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo;
- i. Pagar as despesas de telefone, IPTU, de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- j. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADOR(A) 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;
- k. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

7. DO CONTRATO

7.1 INSTRUMENTO CONTRATUAL

- (☒) Somente por assinatura de contrato
- (☐) Autorização de Fornecimento + Contrato de garantia e assistência técnica
- (☐) Autorização de Fornecimento
- (☐) Outro. _____

7.2 VIGÊNCIA

- (x) O prazo de vigência da contratação é até março de 2026, contados do(a) assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021



7.3 GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

Fundo Municipal de Educação

- Gestor do contrato: Silva na Celerino da Silva, CPF. nº 049.126.034-22
- Fiscal do Contrato: Maria Alcelmo Pereira, CPF nº 711.089.394-49
- Suplente do fiscal do contrato: Maria Eduarda Alves dos Santos, CPF. nº 144.468.504-07

7.3.1 O responsável pela gestão do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como os envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminha-los à autoridade competente para providências cabíveis.

8. DIA DO VENCIMENTO

O dia do pagamento é sempre ao completar o mês após o início da locação, devendo o pagamento ocorrer até o dia 10 do mês subsequente.

9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 Há recursos orçamentários para cobertura da despesa objeto da contratação, conforme segue: dotações orçamentárias:

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Cultura, Turismo e Esportes:

:

Unidade 02.09 Programa de Trabalho: 1236101882.046 – Manutenção das Atividades do Ensino Fundamental.

Natureza das Despesa: 33.90.39.00

10. DO VALOR TOTAL DE TODO PERÍODO CONTRATADO

O valor mensal de **R\$ 1.000,00 (MIL REAIS)**, valor Total de **R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS)** no período de 12 meses.

11. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.

Passira, 17 de março de 2025


Silvana Celerino da Silva
Secretária de Educação