

TERMO DE REFERÊNCIA

A Fundação Municipal de Cultura, Esporte e Lazer de Canaã dos Carajás - PA, pessoa jurídica de direito público, devidamente inscrito no CNPJ-MF 11.690.164/0001-04, com sede na Avenida Weyne Cavalcante, 1220, sala 205, 2º andar, Bairro Novo Horizonte – Canaã dos Carajás – PA CEP: 68537- 000, representado neste ato pelo Sr. Antônio Carlos da Silva Ribeiro, Diretor Presidente, nomeado pela portaria Nº 500/2021-GP, resolve formalizar a seguinte Solicitação para fins licitatórios, com o objeto mais abaixo discriminado, amparado legalmente pela Lei Federal Lei Federal 14.133/2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos e suas alterações posteriores.

1. OBJETO: Locação de imóvel localizado na Rua Benedito Costa, entre as Ruas Círio de Nazaré e Rua do Campo, destinado ao recebimento de atividades esportivas e realizações de eventos, atendendo as necessidades da Fundação Municipal de Cultura, Esporte e Lazer – FUNCEL.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

2.1. Conforme o art. 74, inc. V, da Lei Federal nº 14.133/2021, 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 tomem necessária sua escolha.”

2.2. Ademais, o citado artigo em seu § 5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:

§ 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 as 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.

2.3. Requisitos estes que se encontram atendidos, na presente contratação.

3. DA JUSTIFICATIVA DO OBJETO:

Ao desempenhar as atividades públicas o Gestor deve tomar por base a determinação legal, mormente os preceitos principiológicos que norteiam a gerência dos bens públicos, pois a Administração Pública, no contexto dinâmico, dada a evolução dos padrões a serem adotado pelos Poderes submetidos a Carta Magna, especificamente ao caput do art. 37, sendo a impessoalidade, a legalidade, a publicidade, a moralidade, além de outros, todos voltados para um bem maior que se tutela, que é o bem estar dos jurisdicionados.

Especificamente no que concerne ao Princípio da Eficiência, o Estado precisa estar preparado para gerir de forma precisa o patrimônio, recursos e as políticas públicas. Dentre as vertentes oriundas da aplicação deste princípio, pode-se mencionar a produtividade, exigência pertinente por qualquer cidadão aos órgãos públicos, mas para que a Administração Pública e precisamente o município, demonstre produtividade, é preciso que haja aparato, suporte tanto em relação ao funcionalismo, quanto a estrutura física, não basta, portanto, a divisão organizacional, é fundamental, implementar esta organização.

Justifica-se a locação do imóvel para que sejam atendidas as necessidades relacionadas as práticas esportivas do NIC E NIES, lazer e recreação durante os dias e horário de aula, bem como em qualquer evento (Festa Junina, Dia da Criança etc.).

Nesse contexto, versa a Lei de Licitações, em seu art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, *in verbis*:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: [...]

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Justifica ainda, o Diretor Presidente solicitante, que o Município não disponibiliza de imóvel próprio para a instalação mencionada, conforme declaração que atende o requisito do inciso "II" do § 5º do Artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Quanto a singularidade do objeto, fica demonstrado a vantagem da locação específica e o valor estabelecido no laudo técnico expedido.

3.1. DO PREÇO AVALIADO DO IMÓVEL E DO PRAZO:

O preço fora estabelecido através de Laudo de Avaliação técnica (em anexo) a quem compete avaliação dos imóveis que são destinados a atender as necessidades desta secretaria, tomado por base os preços que são praticados no Município;

O preço proposto para a locação é de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensal, perfazendo o valor global de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), compatível, portanto, com o preço de mercado demonstrado no laudo técnico;

O prazo para a locação é de 12 (Doze) meses, período suficiente para que a Administração analise e decida sobre a continuidade ou não da locação.

3.2. CONTRATADO:

MÁRIO ALVES DA SILVA, inscrito no CPF nº 260.452.142-34, imóvel localizado na Rua Benedito Costa, entre as Ruas Círio de Nazaré e Rua do Campo, CEP 68.350-063, município de Canaã dos Carajás, estado do Pará.

4. SINGULARIDADE DO OBJETO:

4.1. O Imóvel definido fora constituído pela localização e principalmente com repartições mais adequadas para o funcionamento das atividades esportivas da Fundação Municipal de Cultura, Esporte e Lazer, para atender aos usuários que necessitam desses serviços pela localização privilegiada do imóvel e estrutura física com dimensões capazes de atender aos reclamos e interesse da Administração, conforme consta no laudo de avaliação técnica, em anexo;

4.2. A promoção e apoio a eventos de esporte, lazer e inclusão social de participação de natureza comunitária e interdisciplinar viabilizam a participação em eventos, possibilitando a iniciação e a vivência esportiva com a ampliação de acesso ao esporte a todas as faixas etárias por meio do apoio a eventos de esporte e lazer.

5. DO VALOR:

5.1. O preço apresentado pela empresa, em sua proposta inicial, solicita o valor Total de **R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)**.

5.2. Ressaltando que o preço ajustado entre as partes é bruto, sem nenhum ônus adicional, cabendo à empresa contratada assumir todos os encargos de natureza fiscal, trabalhista, comercial, secundário e previdenciário;

5.3. Nestes termos a proposta pleiteada pelo locatário enquadra-se no âmbito deste município, não comprometendo o orçamento de 2024, conforme estabelece na Lei Federal 14.133/2021.

6. RAZÃO DA ESCOLHA:

6.1. Considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei nº 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação

para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha.

6.2. A Fundação Municipal de Cultura, Esporte e Lazer de Canaã dos Carajás - PA, pessoa jurídica de direito público, devidamente inscrito no CNPJ-MF 11.690.164/0001-04, com sede na Avenida Weyne Cavalcante, 1220, sala 205, 2º andar, Bairro Novo Horizonte – Canaã dos Carajás – PA CEP: 68537- 000, representado neste ato pelo Sr. Antônio Carlos da Silva Ribeiro, Diretor Presidente, nomeado pela portaria Nº 500/2021-GP, vem por meio desta, tornar público que está realizando inexigibilidade de processo de licitação em conformidade com o artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21, para atender as necessidades da FUNCEL no intuito de locar um imóvel que servirá para práticas esportivas.

6.1. A escolha recaiu-se sobre o imóvel localizado na Rua Benedito Costa, entre as Ruas Círio de Nazaré e Rua do Campo, CEP 68.350-063, município de Canaã dos Carajás, CEP 68.350-063, Canaã dos Carajás - PA. Considerando o Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel, atestando a adequação do imóvel escolhido à satisfação da necessidade do ente municipal, bem como, à compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado. Assim os requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel pela municipalidade;

6.2. A Fundação optou pela contratação do Imóvel pertencente ao Sr.: MÁRIO ALVES DA SILVA, dada as características do imóvel e sua localização, privilegiando o acesso de entrega das mercadorias.

7. DA FORMALIZAÇÃO E VIGENCIA DO CONTRATO:

7.1. Para a prestação de serviços inerentes ao objeto será formalizado Contrato Administrativo, estabelecendo em suas cláusulas todas as condições, obrigações e responsabilidades entre as partes, em conformidade com a legislação vigente.

7.2. A vigência contratual será de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura.

8. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS:

8.1. A execução dos serviços será acompanhada e fiscalizada pela Sra. **Andréa Gomes dos Santos Siqueira**, nomeada pela portaria nº 0015/2024-FUNCEL.

8.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior.

8.3. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados.

8.4. A verificação da adequação da prestação do serviço deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência e na proposta de preços apresentadas, ao qual integrarão o contrato para fins de dirimir casos omissos no mesmo.

8.5. O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

8.6. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

8.7. A fiscalização do contrato abrange, ainda, as seguintes rotinas:

- ✓ Intervir na programação dos serviços para melhor adequá-la às necessidades da contratante;
- ✓ Solicitar a substituição de empregado da Contratada que dificultar a ação fiscalizadora ou cuja permanência nas dependências do órgão julgar inconveniente, a seu critério, sem que tal fato acarrete quaisquer tipos de ônus para o órgão contratante;
- ✓ Reprovar serviços executados em desacordo com as especificações;
- ✓ Paralisar todo o serviço que essa sendo executado sem condições de segurança ou em desacordo com as especificações,

8.8. Caso a contratada, quando acionada pela fiscalização, não cumprir suas determinações serão aplicadas as sanções previstas no Contrato e na legislação vigente.

9. META FISICA:

9.1. Viabilizar Locação de imóvel localizado na Rua Benedito Costa, entre as Ruas Círio de Nazaré e Rua do Campo, CEP 68.350-063, município de Canaã dos Carajás, CEP 68.350-063, Canaã dos Carajás - PA, destinado ao recebimento de atividades esportivas e realizações de eventos, atendendo as necessidades da Fundação Municipal de Cultura, Esporte e Lazer – FUNCEL.

10. PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS:

10.1. O prazo de execução dos serviços será de 12 (doze) meses, a contar a partir da assinatura do contrato;

10.2. Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e 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.

11. RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

11.2. Manter a compatibilidade com as obrigações assumidas durante todo o processo de locação;

11.3. No ato da entrega do imóvel para a contratada, o locador deverá apresentar documentos que comprovem a inexistência de qualquer débito anterior a locação atual;

11.4. Manter a compatibilidade com as obrigações assumidas durante toda a execução dos serviços e vigência contratual;

11.5. Disponibilizar-se a prestar quaisquer esclarecimentos solicitados pela Administração ao longo da vigência do contrato;

11.6. Responsabilizar-se pela fiel execução dos serviços no prazo estabelecido;

11.7. Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela Administração, durante a execução e vigência contratual;

11.8. Realizar os serviços de acordo com o Termo de referência.

12. RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

12.2. Efetuar o pagamento das contas de água e luz do imóvel durante o período de locação, exceto o pagamento do IPTU;

12.3. Efetuar o pagamento na forma e no prazo estabelecido no Contrato e/ou Empenho.

12.4. Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

12.5. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal, e que o Locatário poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução.

13. PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

13.2. A licitante vencedora está sujeita à multa de 0,3% (zero vírgula três por cento) sobre o valor total do contrato por dia por descumprimento de obrigações fixadas neste termo de referência. A multa tem de ser recolhida pela licitante vencedora no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da comunicação;

13.3. Pela inexecução total ou parcial do objeto deste Termo de Referência, a Administração poderá garantir a prévia defesa, aplicar à licitante vencedora as seguintes sanções:

- ✓ Advertência;
- ✓ Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto contratado, recolhida no prazo de 15 (quinze) dias, contado da comunicação oficial;
- ✓ Suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até 05 (cinco) anos.

13.4. Ficará impedida de licitar e de contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até 05 (cinco) anos, garantido o direito prévio da citação e da ampla defesa, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, a licitante que:

- ✓ Deixar de assinar o contrato;
- ✓ Ensejar o retardamento da execução do objeto deste termo de referência;
- ✓ Não manter a proposta, injustificadamente;
- ✓ Comportar-se de modo inidôneo;
- ✓ Fizer declaração falsa;
- ✓ Cometer fraude fiscal;
- ✓ Falhar ou fraudar na execução do contrato.

13.5. As sanções de advertência e de impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública poderão ser aplicadas à licitante vencedora juntamente com a de multa, descontando-a dos pagamentos a serem efetuados.

14. DO VALOR:

14.2. O valor máximo proposto a ser pago pela Fundação Municipal de Cultura, Esporte e Lazer para execução total dos serviços é de **R\$ 240.000,00** (duzentos e quarenta mil reais).

14.3. Nestes termos, em média, cada mês gerará o custo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

14.4. Ressaltando que o preço ajustado entre as partes é bruto, sem nenhum ônus adicional, cabendo ao locador assumir todos os encargos de natureza fiscal, trabalhista, comercial.

15. ORIGEM DO RECURSO E DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA:

15.2. As despesas serão pagas com recursos próprios, conforme abaixo discriminado e planilhas em anexo:

Órgão: 19 Fundação Mun. de Cultura, Esporte e Lazer;

Unidade Orçamentária: 1929 Fundação Mun. de Cultura, Esporte e Lazer;

Projeto/Atividade: 27 392 14102.187 Manter o Projeto de Iniciação Cultural - NIC;

Classificação Econômica: 3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física;

Subelemento: 3.3.90.36.15 Locação de imóveis;

Fonte de Recurso: 15000000;

Valor Total: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

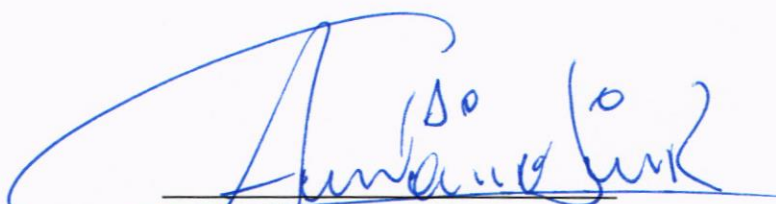
16. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

16.2. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

16.3. Nenhum pagamento será efetuado a Empresa Contratada se a mesma não estiver em dia com suas regularidades fiscal e trabalhista.

PLANILHA DESCRITIVA

Nº	DESCRIÇÃO DOS ITENS	UND.	QUANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel localizado na Av. Rio Branco, entre as ruas Paraná e Niquelândia, s/nº, Bairro Novo Horizonte, destinado ao recebimento de atividades esportivas (artes marciais) e realizações de eventos, para atender as necessidades do NIES – Núcleo de Iniciação Esportiva, junto a Fundação Municipal de Cultura, Esporte e Lazer.	Meses	12	R\$ 20.000,00	R\$ 240.000,00
TOTAL GERAL				R\$ 240.000,00	



Antônio Carlos da Silva Ribeiro
Portaria. Nº 500/2021-GP
Diretor Presidente