



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

TERMO DE
REFERÊNCIA



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO**

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

1.1. O presente termo de referência tem por objeto a Locação de imóvel para instalação da garagem de veículos do transporte escolar da Secretaria Municipal de Educação - SEMED, através de inexigibilidade de licitação com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Prefeitura Municipal de Lagarto, estado de Sergipe, por meio da Secretaria Municipal de Educação – SEMED, necessita de imóvel para funcionamento da garagem de veículos do transporte escolar, para isso pretende alugar por inexigibilidade de licitação.

2.1. Considerando que a Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 74, inciso V, determina que é inexigível a licitação, in verbis:

V – Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessárias sua escolha.

2.3. Considerando que fora apresentada a demanda de um imóvel da garagem de veículos do transporte escolar da Secretaria Municipal de Educação - SEMED.

2.4. Nesse contexto, realizou-se um estudo técnico para identificar qual a solução adequada para sanar o problema. Concluiu-se então que a opção de locação seria mais viável à esta administração, como demonstrado no ETP deste processo.

2.5. Do Imóvel



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

2.5.1. O imóvel a ser locado, será destinado ao funcionamento da garagem da Secretaria Municipal de Educação – SEMED, adequado abrigar os veículos do transporte escolar deste município, sendo sua estrutura satisfatória para atender esta demanda.

2.6. Da Realização de Estudo Técnico Preliminar

2.6.1. A Lei Federal nº 14.133/2021, precisamente em seu artigo 72, inciso I, nos traz que os processos de contratação direta, nos casos de inexigibilidade e dispensa de licitação, deverão ser instruídos com documentos que dentre outros constam o Documento de Formalização de Demanda e se for o caso, o Estudo Técnico Preliminar (ETP).

2.6.2. O estudo técnico preliminar desempenha um papel crucial em processos de contratação regidos pela Lei nº 14.133/2021, etapa fundamental para garantir a eficiência, transparência e legalidade dos procedimentos de contratação realizados pela Administração Pública.

2.6.3. Outro aspecto importante é que o estudo técnico preliminar fornece subsídios para a elaboração dos termos de referência ou projeto básico, documentos essenciais que orientam o processo licitatório ou a contratação direta.

2.6.4. O estudo técnico preliminar anexo a este Termo de Referência, conclui que a locação o imóvel apresenta vantagens técnicas e operacionais, proporcionando um melhor custo e continuidade na oferta de serviços em comparação com outras opções disponíveis no mercado.

3.DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

3.1. O formato de locação de imóvel, com intuito em atender o objeto deste processo, que consiste em um ambiente adequado para funcionamento da garagem de veículos do transporte escolar da SEMED, mostrou-se mais benéfico ao erário público municipal, uma vez que demandará da parte contratada quaisquer adaptações e/ou manutenções que venham a ser necessárias para uso desta administração.

Para além do exposto, há também o fato de não haver a possibilidade de aquisição de imóveis e também não existirem propriedades pertencentes ao município de Lagarto/SE na região central deste município.

Sendo assim, sugere-se a opção de locação de imóvel como mais viável ao interesse público municipal.

Ainda nesse intento, tem-se por base legal a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização, como exposto abaixo:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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.

§ 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 às 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.

(Lei Nº 14.133/2021)

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. O imóvel precisa ter uma estrutura que tenha sido construída com bons materiais e esteja em bom estado de conservação, com padrões de largura e comprimento consideravelmente satisfatórios, com opções de aproveitamento eficiente das áreas privativas e comuns, além da subdivisão entre os ambientes do imóvel para que sirvam para uso administrativo, além de banheiros e uma área ampla para circulação dos veículos do transporte escolar e área coberta para abrigar os mesmos. Via pública com local para estacionamento, abastecimento de água, rede elétrica, iluminação pública, transporte passando próximo, serviço de coleta de lixo, sinal de TV e internet.

5. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

5.1. É necessário entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos no contrato, em conformidade com as especificações exigidas pelo Órgão:

5.2. Garantir a manutenção e conservação do imóvel durante o período de locação e atender as solicitações, caso haja, sobre problemas estruturais ou reparos solicitados pela CONTRATANTE;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

5.3. Fornecer ao Órgão todos os documentos necessários para comprovar a propriedade do imóvel e sua regularidade fiscal como escritura do imóvel e certidão negativa de IPTU;

5.4. Faz-se fundamental que todas essas obrigações sejam claramente estipuladas no contrato de locação celebrado entre a Semed e o locador, garantindo transparência e clareza sobre as responsabilidades de cada parte ao longo da vigência do contrato.

6. DAS ATRIBUIÇÕES DA CONTRATANTE

6.1. Fiscalizar e acompanhar a execução do objeto contratual;

6.2. Realizar o pagamento do aluguel nos prazos estipulados no contrato de locação;

6.3. Utilizar o imóvel para os fins específicos descritos no contrato de locação, respeitando as condições estabelecidas;

6.4. Comunicar ao locador qualquer problema estrutural ou necessidade de reparo que ultrapasse a manutenção ordinária;

6.5. A administração Pública não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculado à execução do presente Termo de Referência, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da futura Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados;

7. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO

7.1. 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 cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;

7.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e a Contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal titular João Henrique Monteiro Bispo, CPF 014.XXX.XXX-01 e o fiscal substituído por Jislaine dos Santos Carvalho, CPF 053.XXX.XXX-01 (Lei nº 14.133 de 2021, art 117, caput).

7.4. A gestão do contrato será feita por **LEONARDO VINNICIUS MARQUES SANTOS, CPF 064.XXX.XXX-62.**



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO**

8. DO PAGAMENTO DA CONTRATAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

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

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

8.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável;

8.4. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente;

8.5. O contrato regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar;

8.6. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

8.7. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133 de 2021.

8.8. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até dez dias úteis, contados da fiscalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77 de 2022.

9. HABILITAÇÃO

9.1. São necessários apresentações de Certidões Negativas previstas na legislação vigente, relacionadas a **CONTRATADA** e a regularidade do imóvel perante o Município. Comprovando assim, a Habilitação jurídica, Habilitação fiscal, social e trabalhista, Qualificação Econômico-Financeira.



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO**

10. DO RELATÓRIO DE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas com o pagamento do referido objeto correrão por conta do Orçamento – Prefeitura Municipal de Lagarto, obedecendo à seguinte classificação:

Órgão: 0222 - Prefeitura Municipal de Lagarto

Unidade Orçamentária: 0208 -- Secretaria Municipal de Educação - SEMED

Ação: 12.361.0005 2045 – Manutenção e Desenvolvimento da Secretaria Municipal de Educação – SEMED.

Elemento de Despesa: 33903600 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

Fonte: 15001001 – Identificação das despesas com manutenção e desenvolvimento do ensino.

12. DO(A) CONTRATADO(A)

12.1. Considerando as características necessárias para a instalação de garagem da Secretaria Municipal de Educação em imóvel adequado para o bom funcionamento, de forma que não interrompa a prestação dos serviços.

13. DA VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO:

13.1 O contrato decorrente desta contratação terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogada, conforme o art. 105, caput, da lei 14.133/2021.

Lagarto/SE, em 21 de fevereiro de 2025.

Terezinha Machado Lisboa Monteiro
Diretora do Departamento de Administração
Responsável Pela Elaboração