

TERMO DE REFERÊNCIA

Órgão responsável: Secretaria Municipal de Educação Cultura e Esporte

1. OBJETO

Locação de imóvel para o **NAP – Núcleo de Apoio Psicoemocional da Secretaria Municipal de Educação Cultura e Esporte**

2. JUSTIFICATIVA

2.1 Da necessidade da contratação

Justifica-se a presente contratação e locação do imóvel, tendo em vista que o município através da Sec. Mun. de Administração e Planejamento não dispõe de um imóvel para atender à demanda, ou seja alocar o **NAP – Núcleo de Apoio Psicoemocional da Secretaria Municipal de Educação Cultura e Esporte**. Conforme certidão nº **019/2024** recebida após análise do setor de Patrimônio, o qual responde sobre os bens moveis e imóveis do município de Conceição do Coite nos informou sobre a inexistência de imóveis públicos, aptos, vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse dessa Municipalidade conforme anexo. Vale ressaltar que o referido imóvel ora em questão encontra-se em perfeito estado de conservação, não havendo necessidade de adaptações e possui segurança, boa ventilação e iluminação e serviços públicos de abastecimento de água, luz e coleta de lixo regular. A localização deste imóvel é propícia ao objetivo proposto, oferecendo condições legais para um melhor serviço. Deste modo, a razão para escolha deste imóvel se deve ao fato de ser o único imóvel dos que foram encontrados e visualizados apto que apresenta características que atendem aos interesses e necessidades. O referido imóvel possui um número de salas que excede as expectativas, sendo formidável para o que fora pensado para o **NAP**. É importante também ressaltar a inexistência de outros imóveis aptos com características apropriadas para a funcionalidade destacada.

Pelo exposto, portanto, este é um imóvel que atende as finalidades precípuas da referida Secretaria cujas necessidades de instalação e localização condicionaram a escolha, possuindo o preço compatível com o valor de mercado.

2.2 Da inviabilidade de competição.

A inexigibilidade de licitação tem fundamento geral na impossibilidade de competição entre propostas, afigurando-se sempre que for inviável uma avaliação puramente objetiva da qualidade do contratado, em face da natureza do objeto contratual, sob pena de não ser atendido o interesse público subjacente à contratação.

2.3. Avaliação previa do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização e do prazo de amortização dos investimentos.

A avaliação previa do bem, portanto, deve ser realizada, no âmbito desta Municipalidade, pela Comissão de Avaliação de Imóveis, a quem compete realizar a avaliação de imóveis e precificar o valor mensal dos aluguéis, conforme Decreto Municipal nº 3338 de 12 de agosto de 2021 que cria a COMAVI. Nesse sentido, segue em anexo laudo nº 019/2024 datado de 11 de dezembro de 2024, o qual consta as condições do imóvel, suas características, registros fotográficos e valor de mercado.

2.4 Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido

O setor de (Patrimônio) informou através de Certidão nº 19/2024 que foi realizada uma busca e análise minuciosa em nos arquivos e documentos de possíveis imóveis que pudessem atender as necessidades de instalação da secretaria municipal de Comunicação e Relações Institucionais, o qual atestou para os devidos fins que se fizerem necessários da inexistência de imóvel próprio do município de Conceição do Coite disponível e adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante. Logo, foi certificado nos autos que não há um imóvel público apto vago e disponível para essa finalidade, conforme documento em anexo.

2.5. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

O objeto é singular quando ele é único, ou seja, quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ele como um equivalente perfeito; o objeto é singular por ser único, especial, particular.

A escolha pelo imóvel em comento foi justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação, e o preço praticado foi compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. Diante das justificativas apresentadas faz-se necessário a contratação por Inexigibilidade de Licitação, nos termos exigidos no inciso V, do art. 74, da Lei nº14.133/2021.

3. DO ENQUADRAMENTO LEGAL

3.1. O presente termo de referência tem como base legal a Lei Federal 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações), especificadamente seu artigo art. 74, inciso V.

3.2. O procedimento observado obedece ao disposto no artigo 72, incisos I a VIII, bem como o Decreto Municipal Nº 3557, DE 07 DE JANEIRO DE 2022

3.7. Por se tratar de um objeto comum, onde existe a possibilidade de aferição dos padrões de desempenho e qualidade pretendidos mediante as informações contidas neste termo de referência, entendemos pela desnecessidade do estudo técnico preliminar e análise de riscos.

ESPECIFICAÇÕES / DETALHAMENTO

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID	QUANT. TOTAL	QUANT ANUAL (12 meses) de:	V. TOTAL (12 meses)
1	Locação de imóvel para NAP – Núcleo de Apoio Psicoemocional da Secretaria Municipal de Educação Cultura e Esporte, durante o exercício de 2024	12	12 meses	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00
VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS					

O valor estimado da contratação é de R\$ 3.000,00

4. DA RAZÃO E ESCOLHA DO IMÓVEL

4.1. No que diz respeito a razão da escolha do imóvel, em atendimento ao que preconiza o artigo 72, VI da Lei 14.133/2021, justifica-se a escolha do imóvel sobretudo pela sua localização e funcionalidade, observando-se inclusive o fato da inexistência de outros imóveis similares aptos e adequados que atendessem aos requisitos mínimos satisfatórios para instalação e funcionamento do **NAP – Núcleo de Apoio Psicoemocional da Secretaria Municipal de Educação Cultura e Esporte**.

4.2. Ademais, houve cumprimento dos requisitos estabelecidos no art. 74 § 5º da Lei nº 14.133/21, conforme os documentos anexados.

5. DA JUSTIFICATIVA DOS PREÇOS / DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. No que diz respeito a JUSTIFICATIVA DE PREÇOS, em atendimento ao que preconiza o artigo 72, VII da Lei 14.133/2021 e mediante o Decreto Municipal nº Decreto Municipal Nº 3557, DE 07 DE JANEIRO DE 2022,

Conforme certidão/ laudo nº 002/2024 recebida da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis – COMAVI, a qual realizou avaliação prévia quanto as condições do imóvel de terceiros a partir de Vistorias ao referido imóvel a qual constatou seu valor de mercado para efeitos de locação.

Declarando assim que o preço/valor praticado para a presente contratação que é de **R\$ 3.000,00, (três mil reais)**, é compatível com o mercado sendo considerado justo para esta administração conforme avaliação de imóveis na mesma área.

5.2. A justificativa de preços, foi mediante avaliação previa do imóvel pela Comissão de Avaliação de Imóveis que emitiu parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado em **R\$ 3.000,00, (três mil reais)**, conforme Certidão nº 019/2024 de 11 de dezembro de 2024, anexado aos autos.

5.3. Sendo assim, declara-se que o preço praticado para a presente contratação é compatível com o mercado, sendo considerado justo para esta Administração.

O valor Global de **R\$ 36.000,00 (Trinta e Seis Mil Reais)** foi encontrado com base no valor mensal do aluguel, conforme Laudo de Avaliação de Imóvel.

6. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

6.1. A descrição da solução como um todo, abrange a locação de imóvel para o **NAP – Núcleo de Apoio Psicoemocional da Secretaria Municipal de Educação Cultura e Esporte da Secretaria Municipal de Educação Cultura e Esporte**

A locação mostra-se a solução mais viável, em razão da indisponibilidade orçamentária de adquirir/ ou construir novos imóveis.

6.2. A contratação em tela visa dar continuidade aos serviços públicos que dão sustentabilidade à otimização e adequação das atividades da administração pública, em suas atribuições finalísticas.

6.3. Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na Minuta do Contrato de Locação anexada aos autos.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. Para que o objeto da contratação seja atendido, é necessário o atendimento de alguns requisitos mínimos necessários, dentre eles os de qualidade e capacidade de execução pelo contratado, nos termos do artigo 72, da Lei Federal 14.133/2021.

7.2. Tendo em vista que o objeto comercial é o bem imóvel a ser locado, a habilitação técnica e financeira tem pouco relevo para fins administrativos. Desta forma, diante do disposto no art. 72, V, da Lei n. 14.133/21, entende-se pela sua desnecessidade, afinal são aspectos em relação ao imóvel que permitirão a inexigibilidade, e não a pessoa de

seu (a) proprietário (a). Por outro lado, obrigatoriamente, torna se necessário exigir a habilitação jurídica (art. 66), fiscal e social (art. 68, I, III e IV) da pessoa física a qual é proprietária do referido imóvel.



9.3. Sendo assim, os documentos exigidos foram:

1. Cédula de identidade e inscrição no cadastro de pessoa física do locador
2. Regularidade perante a Fazenda Municipal;
3. Regularidade perante a Fazenda Estadual;
4. Regularidade perante a Fazenda Federal;
5. Regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS,
6. Escritura Pública de Registro do Imóvel;
7. Certidão Negativa de débitos - CND imobiliária;
8. Comprovante de residência do locador;
9. Dados bancários para pagamento.
10. Justificativa de preços (proposta de locação)

8. MODELO DE FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

8.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do LOCATÁRIO, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

8.2. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

8.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

8.4. LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

9. DO PAGAMENTO

9.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

9.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

9.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

9.4. Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do LOCADOR nos sites oficiais, devendo seu resultado ser impresso, e juntado ao processo de pagamento.

9.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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



9.7. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

10. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

10.1. Os custos com a presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Órgão:06

Unidade: 0606

Projeto/atividade: 2007

Elemento de despesa: 339036

Fonte:1500

11. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

11.1. A seleção do imóvel foi baseada nos requisitos previstos neste termo de referência, tendo cumprido todos os requisitos legais.

12. DO PRAZO CONTRATUAL

12.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data de 02/01/2025 e encerramento em 31/12/2025, nos termos do art. 3º Lei n. 8.245/1991 c/c art. 102 da Lei nº 14.133/2021, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

12.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

13. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

13.1. O LOCADOR obriga-se a:

13.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

13.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

13.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

13.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

13.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

13.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

13.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

13.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

13.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas do sistema hidráulico e a rede elétrica;

13.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;

13.1.11. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.



14. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

14.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

14.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, como água e energia, se houver no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

14.1.2. 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;

14.1.3. 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;

14.1.4. 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;

14.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

14.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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;

14.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

14.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

14.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

14.1.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

14.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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.

15. DA SUBCONTRATAÇÃO

15.1. Não será admitida a subcontratação total do objeto.

16. DO REAJUSTE

16.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

16.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

16.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.



17. DAS SANÇÕES:

17.1. Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar à CONTRATADA, sanções previstas na Lei nº 14.133/21, sempre respeitando com contraditório e ampla defesa.

18. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

18.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

18.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

18.4. O Município de Conceição do Coité- BA reserva-se no direito de impugnar os serviços prestados, se esses não estiverem de acordo com as especificações contidas neste Termo de referência.

18.5. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133/21, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

18.6. A presente despesa deverá correr de acordo com a legislação aplicada ao fornecimento de bens e as respectivas obrigações contratuais, estando a Administração Pública Municipal à disposição para os esclarecimentos e/ou informações que se fizerem necessárias.

18.7. Pagamento: Até 20 (vinte) dias após a emissão da nota fiscal.

Conceição do Coité – BA, em 12 de dezembro de 2025

EGNALDO SOS SANTOS OLIVEIRA
Secretário de Educação, Cultura e Esporte
Decreto nº 4423 de 15/12/2023