

TERMO DE REFERÊNCIA EMEB PIAÇACÁ 98/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
98/2024	980615-PREF.MUN.DE SANTANA	ANTHONY DE ARAUJO PEREIRA	30/10/2024 11:08 (v 2.1)
Status	PUBLICADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	62/2024	1.133/2024

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Escola Municipal de Educação Básica Piaçacá, tal alocação vai atender a rede de ensino da Secretaria Municipal de Educação/PMS, atendendo especificamente a demanda localizada na comunidade água branca do Piaçacá.

DA NATUREZA DA CONTRATAÇÃO

1.2. Trata-se de uma contratação de ALTA PRIORIDADE, pois impacta diretamente na atividade fim da Secretaria Municipal de Educação. A partir do momento que se efetivar apresente contratação, os alunos da escola poderão estar estudando em um ambiente adequado.

DOS QUANTITATIVOS

1.3. Os quantitativos encontram-se demonstrados no tópico 9;

DO PRAZO DO CONTRATO

1.4. Esta locação de imóvel terá vigência de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do contrato;

1.5. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo;

1.6. O prazo de execução será de 12 (doze) meses, contados a partir do recebimento do imóvel;

1.7. O prazo de execução poderá ser prorrogado dentro da vigência contratual;

1.8. Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do contratado, a inexistência de sanções vigentes impeditivas para licitar ou contratar com a Administração Pública, emitir as certidões negativas de idoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo;

1.9. Os contratos firmados com vigência inicial superior a um exercício deverão prever reavaliação da vantajosidade econômica do contrato, observado o estabelecido no art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021;

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

DA FUNDAMENTAÇÃO/JUSTIFICATIVA

2.1. A presente necessidade decorre da demanda escolar na região sul do município de Santana-AP, na Escola Municipal de Educação Básica Piaçacá, localizada na comunidade água branca do Piaçacá, Nº:s/n, bem como da necessidade em ofertar um local adequado aos servidores e aluno matriculados nesta unidade de ensino, assim como garantir a continuidade dos serviços prestados.

2.2. A EMEB Piaçacá oferta ensino de Educação Infantil e Ensino Fundamental do 1º ao 9º ano. O Memorando 14.796/2024 apresenta a necessidade de atende hoje aproximadamente 70 crianças, distribuídas em 6 turmas, sendo que a maioria das salas de aula contemplam o ensino multisseriado. Geralmente a locomoção é realizado por meio fluvial, e a distância pode ser considerável entre as comunidades adjacentes: Santa Rita do Piaçaca, Água Azul do Piaçaca, Água Branca do Piaçaca, Piaçaca de Baixo.

2.3. Além disso, a edificação com estrutura mista em madeira de lei e alvenaria onde o educandário está em funcionamento com sua estrutura física comprometida, apresentando problemas estruturais, dificultando as atividades educacionais e colocando em risco o bem estar dos alunos e profissionais. Assim, havendo a necessidade de reforma em todos os requisitos estruturais da EMEB Piaçacá para proporcionar melhor qualidade de ensino e contribuir no desenvolvimento educacional na zona rural.

2.4. Assim, faz-se necessária a locação de um espaço, para atender a demanda escolar da comunidade do Piaçacá, com base no artigo 74, inciso V, da lei 14.133/2021, no artigo 2, inciso IV, Decreto 10.947/2022 e no artigo 24, inciso I, Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, 30 de Dezembro de 2022, em que trata o objeto para um período indeterminado, sendo que, em caso de locação, o contrato inicial poderia ser de 12 meses com previsão para novos períodos de igual duração.

2.5. Portanto, torna-se necessário buscar soluções para atender às necessidades da demanda educacional da comunidade do Piaçacá, garantindo à comunidade rural escolar uma infraestrutura adaptada que permita a continuidade de suas atividades educacionais e complementares, bem como um ambiente propício para o aprendizado e o desenvolvimento integral dos alunos.

2.6. Considerando tal necessidade da SEME, após vislumbrar a possibilidade de locação de imóvel para atendimento da demanda, procedeu-se pela busca de imóvel com as características necessárias para recepcionar a contento a demanda escolar da EMEB Piaçacá. Onde, a partir de direcionamentos e esforços das equipes de trabalho da SEME, constatou-se a disponibilidade do imóvel que fora objeto de Avaliação Mercadológica, vinculada aos autos, realizada por técnica engenheira civil do Departamento de Rede Física - DEREFE/SEME, a qual concluiu com o referido imóvel preenche todas as exigências e necessidades estruturais, além de possuir características próprias e singulares que se amoldam aos anseios da SEME.

2.7. A instalação pretendida e avaliada, fora escolhida levando-se em consideração, além dos fatores elencados no item 2.2, o espaço físico, conforme expõe a referida Avaliação Mercadológica, eis que o mesmo está devidamente regularizado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, Matão do Piaçacá na Comunidade Santa Rita, fator importante por se tratar de demanda da zona rural do município de Santana-AP. Além disso, está localizado nas proximidades do imóvel principal que entrará em processo de reforma, o que minimiza possíveis transtornos no que diz respeito a locomoção de transporte fluvial.

2.8. Ressaltando-se que o imóvel possui salas podendo ser salas de aula, ambientes que poderão ser adaptados para salas administrativas, possui banheiros masculino e feminino, cozinha, circulações internas. Portanto os custos para adaptações do local são menores comparados à locação de outro imóvel rural. Haja vista que o imóvel avaliado é provisório, estando dentro dos padrões exigíveis no critério de estado de conservação, e está apto para atender as necessidades da EMEB Piaçacá. Tendo-se chegado ao valor estimado de R\$ 3.500,00 para locação do prédio, após tratativas com o proprietário do imóvel a partir da realização da referida avaliação feita pelo DERE/SEME, valor esse balizado e próximo aos limites de valores praticados pela Administração, em especial, na comunidade rural em que o imóvel se encontra.

2.9. Além de possuir uma infraestrutura adequada ao funcionamento de uma escola, o imóvel está localizado próximo à demanda existente.

2.10. Com isso, a continuidade dos serviços escolares da unidade escolar da comunidade rural, atendendo comunidades adjacentes, possibilitará a promoção na melhoria na qualidade de vida e acesso à educação para os moradores da região.

2.11. Dessa forma, resta mais do que justificada a necessidade de locação do referido imóvel para funcionamento da EMEB Piaçacá, em observância aos Princípios de Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa, uma vez que o imóvel escolhido apresenta singularidades em suas características estruturais, de instalações e de localização, não presentes em outros imóveis na região, tornando necessária a sua escolha, como forma de atender a demanda educacional relativo a referida EMEB, seguindo as orientações e manuais técnicos do FNDE, legislações e normativas brasileiras.

DO PROCEDIMENTO

2.12. Nos termos do art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021, a inexigibilidade encontra-se como a modalidade pertinente ao presente caso, haja vista ser inexigível a licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

2.13. O referido imóvel deverá atender às necessidades da SEME, em virtude da singularidade de suas características.

DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E DA ANÁLISE DE RISCO

2.14. O Estudo Técnico Preliminar está inserido à ordem do **Despacho 9** do Memorando - **14.796/2024**.

DO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.15. A pretensa contratação está alinhada com as metas do Plano Anual de Contratações (PAC) da Secretaria Municipal de Educação (SEME), elaborado segundo preceitos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021 e encaminhado para a Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Santana, como previsão de aquisição ou locação de imóveis para atender as demandas escolares e administrativas das unidades vinculadas a SEME.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Por meio desta contratação pretendemos atender a demanda da EMEB Piaçacá, resguardando a segurança dos alunos que poderão estar estudando em um ambiente adequado para o seu desenvolvimento educacional.

3.2. Com esta contratação, buscam-se as seguintes metas:

3.2.1. Atender integralmente às demandas da região em destaque, e, sem dúvidas, proporcionar um ambiente com estrutura adequada aos servidores e alunos desta escola.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Por meio desta contratação pretendemos resguardar a segurança de quem frequenta o interior da unidade, visto que se tem necessidade de uma reforma para atender a EMEB Piaçacá em Santana/AP;

4.2. Outro objetivo é atender integralmente às demandas da região em destaque, e, sem dúvidas, proporcionar um ambiente com estrutura adequada aos servidores e alunos desta escola;

4.3. Além de uma infraestrutura adequada ao funcionamento de uma escola, o imóvel deve estar localizado próximo à demanda existente, ou seja, na comunidade água branca do Piaçacá em Santana/AP;

4.4. O espaço físico (conforme consta no relatório técnico no ETP) foi levado em consideração na escolha da instalação pretendida, por ser ampla, bem como a localização do imóvel para facilitar a logística dos funcionários e alunos.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do Contrato, reparando todo e qualquer dano ou deterioração das estruturas físicas do imóvel, bem como responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

5.1.1. Em caso de não cumprimento, o LOCATÁRIO poderá, após Notificação Extrajudicial, efetuar a redução proporcional do aluguel para suprir os gastos decorrentes da execução dos reparos necessários, mediante contraprestação das notas fiscais ou recibos dos referidos serviços;

5.2. Ao LOCATÁRIO é facultada a realização de obras de ampliação e adaptação que julgar necessárias para atender à finalidade pública, sempre com o consentimento por escrito do LOCADOR;

5.2.1. As despesas deverão ser feitas à custa do LOCADOR e sob sua inteira responsabilidade, as quais, findada a locação, ficarão incorporadas ao imóvel, sem que lhe caiba direito à indenização pelas mesmas;

5.3. Quando necessário acrescer o espaço locado, sendo este de propriedade do LOCADOR e que faça parte do imóvel em questão, o mesmo deverá ser feito através de Termo Aditivo, tendo como parâmetro o valor do m² avaliado no Laudo de Avaliação de Imóvel;

5.4. O LOCADOR fica obrigado a custear e/ou ressarcir as obras comprovadamente úteis ou necessárias à conservação e manutenção do imóvel, conforme disposto no art. 578 da Lei Federal nº 10.406/2002, bem como no art. 35 da Lei Federal nº 8.245/1991;

5.5. O Termo de Recebimento do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato, no ato de recebimento das chaves, momento este que será dado início à vigência da contratação;

5.6. Comporá o Termo de Recebimento do Imóvel o Relatório Técnico elaborado por servidor(a) engenheiro(a) do Locatário, detalhando as condições do imóvel que será recebido, devendo conter fotografias, bem como ser conclusivo quanto a aprovação das instalações a serem ocupadas;

5.7. O Termo de Devolução do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato quando da desocupação do imóvel ao final do Contrato, devendo ser assinado pelo Locador, momento em que será dada a quitação de todas as obrigações advindas do Contrato;

5.8. Deverá ser constituído relatório final, de que trata a alínea “d” do inciso VI do § 3º do art. 174 da Lei Federal nº 14.133/2021, com as informações obtidas durante a execução do contrato, como forma de aprimoramento das atividades da Administração;

5.8.1. O relatório deverá ser divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas em até 30 (trinta) dias após a extinção do contrato;

5.9. A extinção desta contratação poderá se dar nos termos do art. 137 e 138 da Lei Federal nº 14.133/2021;

5.9.1. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório;

5.10. No caso de rescisão provocada por inadimplemento do LOCADOR, o LOCATÁRIO poderá reter, cautelarmente, os créditos decorrentes da contratação até o valor dos prejuízos causados, já calculados ou estimados;

5.11. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;

5.12. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação;

5.13. O termo de rescisão deverá ser publicado no sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. As atividades de fiscalização da execução das contratações compreendem um conjunto de ações que objetivam:

6.1.1. Aferir o cumprimento dos resultados estabelecidos pela Administração para os objetos contratados;

6.1.2. Verificar a regularidade das obrigações previdenciárias, fiscais e trabalhistas se for o caso;

6.1.3. Prestar apoio à instrução processual e o encaminhamento da documentação pertinente ao gestor de contratos para a formalização dos procedimentos relativos à repactuação, alteração, reequilíbrio, prorrogação, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção dos contratos, dentre outras, com vista a assegurar o cumprimento;

6.1.4. Encaminhar ao gestor de contratos soluções e sugestões com vistas a assegurar o cumprimento das cláusulas avençadas e a solução de problemas relativos ao objeto do contrato;

6.2. Entre as atribuições, compete ao fiscal de contrato e seu substituto:

6.2.1. Acesso aos autos do contrato e do procedimento licitatório que o antecedeu, sempre que solicitado, podendo solicitar cópia dos documentos necessários à fiscalização;

6.2.2. Informar ao gestor do contrato, de ofício ou a requerimento, todas as ocorrências relevantes referentes à execução contratual, inclusive eventuais atrasos e descumprimentos, sugerir as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais;

6.2.3. Solicitar ao Contratado os documentos exigidos para a prestação do serviço ou fornecimento do bem, a correção de falhas na execução contratual, inclusive o cumprimento da legislação aplicável, substituição de produtos defeituosos ou repetição de serviços executados em desconformidade com as normas aplicáveis;

6.2.4. Informar às autoridades competentes as ilegalidades e irregularidades que constatar;

6.2.5. Elaborar relatório registrando as ocorrências sobre a prestação dos objetos referentes ao período de sua atuação quando do seu desligamento ou afastamento definitivo;

6.2.6. Receber cópias dos documentos essenciais da contratação pelo setor de contratos, a exemplo do ato convocatório e seus anexos, do contrato, da proposta da contratada/planilha de custos e formação de preços, da garantia, quando houver, e demais documentos indispensáveis à fiscalização;

6.3. A aferição do cumprimento da entrega dos objetos contratados deverá ser feita por meio de nota técnica elaborada pelo fiscal do contrato, que ateste a execução dos serviços ou entrega dos bens no prazo previsto e em conformidade com a qualidade e as especificações pactuadas;

6.4. Caso fique demonstrada irregularidade nos documentos de habilitação, na execução ou entrega dos bens e serviços contratados, o fiscal do contrato deverá notificar o contratado para regularização;

6.4.1. A manutenção da irregularidade, sem justificativa ou com justificativa não aceita pela Administração, poderá resultar em rescisão contratual;

6.5. Nos contratos em que houver a exigência de garantia contratual, somente depois que esta for prestada o gestor poderá emitir o termo de recebimento de imóvel, salvo justificativa expressa juntada ao processo do respectivo contrato;

6.6. A fiscalização/gestão será exercida por servidores designados por Portaria pelo LOCATÁRIO, aos quais competirá acompanhar a execução da contratação e sanar as dúvidas que surgirem, nos termos do art. 104 e 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.7. A atuação do fiscal deverá contar com o apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno para o desempenho das funções essenciais;

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. O objeto será medido de **forma mensal** através de relatório da fiscalização atestando a utilização do imóvel.

7.2. O pagamento será realizado a partir do atesto pelo Fiscal do Contrato, mediante crédito em conta corrente do LOCADOR e estabelecido no tópico **13**;

8. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO CONTRATADO

8.1. Não poderão disputar licitação ou participar da execução de contrato, direta ou indiretamente (Art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021):

8.1.1. Autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;

8.1.2. Empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;

8.1.3. Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

8.1.4. Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação;

8.1.5. Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei Federal nº 6.404/1976, concorrendo entre si;

8.1.6. Pessoa física ou jurídica que, nos 05 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

8.2. Nos termos da legislação vigente, para locação de imóvel é necessário (Art. 74, inciso V, §5º da Lei Federal nº 14.133/2021): 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;

8.3. Ademais, faz-se necessário para a instrução processual (Art. 72, incisos I a VIII da Lei Federal nº 14.133/2021): I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo; II - estimativa de despesa; III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos; IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido; V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária; VI - razão da escolha do contratado; VII - justificativa de preço; VIII - autorização da autoridade competente;

8.4. Para fins de habilitação Jurídica o proponente deverá apresentar:

8.4.1. Registro comercial, no caso de empresa individual, ou estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva e, no caso de sociedade por ações, acompanhada da documentação de eleição dos seus administradores;

8.4.2. Cédula de identidade ou outro documento de identificação com foto do representante da empresa licitante e do procurador, se houver;

8.4.3. Procuração válida, se for o caso;

8.4.4. Na contratação de pessoa física não se aplica o disposto no item **8.4.1**;

8.5. Para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista o proponente deverá apresentar:

8.5.1. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ;

8.5.2. Certidão de regularidade fiscal perante a União, inclusive quanto a débitos inscritos em dívida ativa;

8.5.3. Certidão de regularidade fiscal perante o Estado do Amapá e perante o Estado de domicílio ou sede do licitante, inclusive quanto a débitos inscritos em dívida ativa;

8.5.4. Certidão de regularidade fiscal perante o Município de domicílio ou sede do licitante, inclusive quanto a débitos inscritos em dívida ativa;

8.5.5. Certidão de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, dispensada para pessoas físicas;

8.5.6. Certidão de regularidade de débitos trabalhistas, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho;

8.6. Como condição para a habilitação da contratação direta, deverá ser verificada a inexistência de sanções vigentes impeditivas para licitar ou contratar com a Administração Pública, mediante a pesquisa realizada no:

8.6.1. Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS da Controladoria Geral da União - CGU;

8.6.2. Tribunal de Contas do Estado do Amapá - TCE;

8.7. O proponente deverá apresentar também:

8.7.1. Proposta e Documentação relativa ao imóvel comprovando a propriedade ou direito real de uso;

8.7.2. Declaração para todos os efeitos legais, que atende plenamente os requisitos de habilitação exigidos no processo licitatório ou contratação direta, sob pena das sanções cabíveis;

8.7.3. Declaração que não possui em seu quadro de pessoal e societário servidor do órgão ou entidade LOCATÁRIA em qualquer função, nos termos do art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 14.133 /2021;

8.7.4. Declaração que não há sanções vigentes que legalmente o proíbam de licitar e/ou contratar com o órgão ou entidade LOCATÁRIA;

8.7.5. Declaração do pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais da contratação, constantes do procedimento;

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. Descrição técnica dos objetos oriundos desta demanda, bem como os quantitativos e valores estimados, segundo especificações constantes no Estudo Técnico Preliminar vinculado aos autos:

ESTIMATIVA DE VALOR PARA AQUISIÇÃO						
ITEM	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	QUANTIDADE MINÍMA	REFERÊNCIA	PREÇO MÉDIO M² DO IMÓVEL PESQUISADO (R\$/M²)	MÉDIA DO VALOR TOTAL DO ITEM POR MÊS (R\$) (135*25,19)	MÉDIA DO VALOR DO ITEM POR ANO (R\$) (3.400,65*12)
01	IMÓVEL LOCALIZADO NA COMUNIDADE SANTA RITA DO PIAÇACÁ	135M²	PESQUISA IN LOCO.	25,19	3.400,65	40.807,80

Valores aproximados*

9.2. Conforme a Tabela, a média total do m² para locação de imóvel comercial, na comunidade do piçacá, é de aproximadamente R\$14,78 para cada m² de área construída. O que totaliza uma média mensal de aluguel estimada de **R\$ 3.400,65 (três mil e quatrocentos reais e sessenta e cinco centavos)**.

9.3. Com isso, o aluguel anual referencial de uma edificação nas áreas de interesse tem valor médio de **R\$ 40.807,80 (quarenta mil oitocentos e sete reais e oitenta centavos)**.

9.4. Cabe ressaltar que os preços foram levantados em pesquisa no mercado local, no período entre de 02 de setembro a 17 de setembro de 2024 para fins de estimativa de custos. Caberá à Administração realizar a pesquisa de preço, conforme legislação vigente em etapa futura.

9.5. Para efeito de comparação com outras contratações similares feitas por órgãos e entidades públicas, utilizou-se o portal governamental Comprasnet, pesquisando contratos de locação. A pesquisa (nº 272/2024, atualizada em 21/06/2024) contemplou 50 contratos vigentes ou em fase de assinatura nos últimos 12 meses, abrangendo órgãos e entidades de todo o país. Na consolidação dos preços cotados, o menor preço encontrado foi de R\$ 171.140,00 (cento e setenta e um mil, cento e quarenta reais) e a média de preço foi de R\$ 823.155.949,60 (oitocentos e vinte e três milhões, cento e cinquenta e cinco mil, novecentos e quarenta e nove reais e sessenta centavos). Portanto, observa-se que o levantamento apresentado neste ETP, de R\$ 40.807,80 (quarenta mil oitocentos e sete reais e oitenta centavos), está abaixo da média e do menor preço cotado na pesquisa no Comprasnet.

9.6. Selecionado o imóvel, por suas características singulares e sua exclusividade, tornando-se necessária a sua escolha, procedeu-se a Avaliação Mercadológica do mesmo, documento

vinculado a presente contratação, produzido por profissional técnica, engenheira civil, onde concluiu-se: Valor Venal do Aluguel é de R\$ 3.326,22 (três mil, trezentos e vinte e seis reais e vinte e dois centavos).

9.7. De posse de tais informações, a Administração procedeu com tratativas junto ao proprietário do imóvel, as quais necessitaram ser readequadas e atualizadas, chegando consensualmente no valor mensal de aluguel de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), totalizando no período de 12 (doze) meses, período previsto para a contratação, o montante estimado de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).

9.8. Logo, o valor estimado da contratação é de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), para o período de 12 (doze) meses.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento deste Secretaria para o exercício de 2024.

11. LOCAIS DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

11.1. O imóvel está localizado na comunidade água branca do Piaçacá em Santana/AP.

11.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves;

11.3. Salvo quando houver disposição diversa em contrato, o recebimento se dará:

11.3.1. Inicial, mediante vistoria e relatório detalhado, para atestar a conformidade do imóvel com a especificação contratual, e demais complementações que enseje ações corretivas no imóvel;

11.3.2. Mensalmente, mediante realização de atestado da conformidade do imóvel com a especificação contratual;

11.3.3. Anualmente, mediante nova vistoria e relatório detalhado, para atestar a conformidade do imóvel com a especificação contratual, e demais complementações que enseje ações corretivas no imóvel;

11.3.4. Final, mediante nova vistoria e relatório detalhado, para fins de devolução do imóvel;

11.4. O recebimento final não deverá exceder o prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do encerramento do contrato;

12. DA GARANTIA EXIGIDA E DAS CONDIÇÕES

12.1. Fica dispensada a prestação de garantia para execução da contratação, conforme faculta o art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021;

13. FORMAS, CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO

13.1. O pagamento dos valores pactuados será realizado pela Secretaria Municipal de Educação, a partir do atesto, pelo Fiscal do Contrato, mediante crédito em conta corrente do LOCADOR, obedecendo aos critérios da legislação vigente ou instrução normativa/portaria;

13.2. Estando com a documentação correta, o atesto do fiscal ou gestor deverá ocorrer no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, a contar do protocolo da respectiva nota, fatura, recibo ou documento equivalente, instruído com os documentos exigidos;

13.3. O pagamento da obrigação deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da liquidação da despesa, não podendo ultrapassar o prazo de 2 (dois) meses, a contar da emissão da nota fiscal, fatura ou documento equivalente;

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

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

13.6. Havendo erro na apresentação dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a LOCADOR providencie as medidas saneadoras;

13.6.1. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO;

13.6.2. A emissão antecipada do documento de cobrança não implicará adiantamento para o pagamento da despesa;

13.7. O LOCADOR deverá indicar, nome do banco, agência e número da conta onde deverá ser feito o pagamento, via ordem bancária;

13.8. O LOCATÁRIO reserva-se o direito de reter qualquer quantia ou crédito porventura existente em favor do LOCADOR, enquanto existirem obrigações não cumpridas;

13.8.1. É facultada a retenção dos créditos decorrentes dos contratos, até o limite dos prejuízos causados à Administração Pública e das multas aplicadas, nos termos do inciso IV do art. 139 da Lei Federal nº 14.133/2021;

13.9. As despesas bancárias decorrentes de transferência de valores para outras praças serão de responsabilidade do LOCADOR;

13.10. A simplificação do procedimento de pagamento não exonera a Administração do dever de fiscalização contratual, inclusive quanto à manutenção do cumprimento dos requisitos de habilitação e qualificação por parte do LOCADOR;

13.11. Qualquer irregularidade que impeça a liquidação da despesa será comunicada ao LOCADOR, ficando o pagamento pendente até que se providenciem as medidas saneadoras;

13.12. Na hipótese de fatos impeditivos do pagamento decorrentes de caso fortuito ou força maior que impeça a liquidação ou o pagamento da despesa, o prazo para o pagamento será suspenso até a interrupção destes fatos;

13.13. A não manutenção das condições exigidas para a habilitação, durante a execução contratual não permite a retenção do pagamento devido ao LOCADOR;

13.13.1. Cabe ao respectivo fiscal ou gestor adotar as providências para apuração de possível descumprimento contratual;

13.14. Na ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pelo LOCATÁRIO, o valor devido ao LOCADOR deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

$$I = (TX/100)/365$$

EM = I x N x VP, onde:

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso;

13.15. Caso seja pertinente ao objeto da contratação **poderá** ser submetida ao reajustamento de seus preços, tendo como data-base vinculada à data de assinatura do contrato;

DO REAJUSTE

13.16. Poderá ser concedido o reajuste do preço contratado, a requerimento do LOCADOR e depois de transcorrido um ano da assinatura do contrato, de acordo com o índice de correção monetária geral ou setorial contratualmente definido, neste caso o IPCA-IBGE, restando sua análise de competência do LOCATÁRIO;

13.16.1. Reajuste é a recomposição do equilíbrio econômico financeiro alterado em decorrência de variação ordinária de preços através da aplicação de índice inflacionário geral ou setorial previamente definido em contrato, que ocorrerá nos contratos em que não houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante previsão de índices específicos ou setoriais;

13.16.2. Excepcionalmente, na ausência dos índices específicos ou setoriais, previstos no subitem anterior, adotar-se-á o índice geral de preços mais vantajoso para a Administração, calculado por instituição oficial que retrate a variação do poder aquisitivo da moeda;

13.17. O deferimento do reajuste acima descrito somente terá incidência no preço contratado a partir da data do protocolo do pedido de reajuste;

13.18. O preço poderá ser reajustado novamente somente após 12 (doze) meses do anterior, incidindo sobre o valor atualizado do contrato;

13.19. Nos reajustes subsequentes o termo inicial do período de correção monetária ou reajuste será a data a que o reajuste anterior tiver se referido;

13.20. São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, na apuração do índice de reajuste, produzam efeitos financeiros equivalentes aos de reajuste de periodicidade inferior à anual;

13.21. A prorrogação contratual sem a solicitação do reajuste implica a preclusão deste, sem prejuízo dos futuros reajustes nos termos pactuados;

13.22. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica o LOCADOR obrigado a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer;

DA REVISÃO/REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

13.23. Também durante a vigência da contratação, o LOCADOR **poderá** solicitar a revisão dos preços para manter a equação econômico-financeira do contrato, mediante a comprovação dos fatos, inclusive com demonstração em planilhas de custos;

13.23.1. Revisão é a recomposição do equilíbrio econômico financeiro alterado em decorrência de variação extraordinária de preços;

13.24. Cabe ao LOCADOR fazer requerimento fundamentado que indique o fato extraordinário imprevisível e desequilíbrio de preços e insumos, este último devidamente acompanhado de documentação comprobatória da variação de preços;

13.25. Protocolado o pedido, caberá ao LOCATÁRIO confirmar a ocorrência de fato extraordinário, bem como realizar nova pesquisa de preços atualizada;

13.26. Os preços contratados que sofrerem revisão não poderão ultrapassar os preços praticados no mercado, de acordo com pesquisa de preços realizada pelo LOCATÁRIO, mantendo-se pelo menos a diferença percentual apurada entre o valor originalmente constante na proposta com aquele vigente no mercado à época da licitação ou contratação direta;

13.27. Constatado pelo LOCATÁRIO que o preço contratado está superior à média dos preços de mercado, em pesquisa realizada, solicitará formalmente ao LOCADOR a redução do preço de forma a adequá-lo ao praticado no mercado;

DA ANÁLISE CONTÁBIL E JURÍDICA DOS REAJUSTES/REVISÃO

13.28. Os pedidos de revisão ou reajuste dos preços contratados passarão por análise contábil e jurídica do LOCATÁRIO, cabendo ao representante do LOCATÁRIO a decisão sobre o pedido;

13.28.1. Após o pedido, o LOCATÁRIO terá o prazo de 30 (trinta) dias para resposta/conclusão do procedimento;

13.29. Deferido o pedido pela autoridade competente, a revisão será registrada por aditamento ao contrato, e o reajuste mediante apostilamento;

13.30. Nos aditivos e apostilamentos para reajuste e prorrogação contratual, o preço contratual poderá ser definido mediante simples reajuste do valor indicado no contrato, de acordo com o índice de reajuste previsto no respectivo contrato ou, quando não previsto, pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, o que for menor;

13.30.1. É vedada a definição do preço estimado mediante simples reajuste do valor indicado no laudo oficial quando este tiver cinco anos ou mais, na data da renovação ou prorrogação;

14. OBRIGAÇÕES CONTRATADO E DO CONTRATANTE

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

14.1. Pagar o valor do aluguel;

14.2. Utilizar o imóvel para o atendimento da finalidade pública proposta;

14.3. Levar ao conhecimento do LOCADOR, imediatamente, o surgimento de qualquer dano ou defeito para que seja realizada a reparação;

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

14.5. Fica o LOCATÁRIO responsável pelas contas de luz e água;

14.6. Fica o LOCATÁRIO responsável pela quitação do IPTU, proporcional ao período da locação

14.7. Havendo interesse na renovação da vigência contratual, deverá o LOCATÁRIO manifestar-se com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

14.8. Outras obrigações expressas no art. 23 da Lei Federal nº 8.245/1991 e demais dispositivos pertinentes;

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

14.9. O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o espaço pronto, conforme tratativas realizadas e expostas na contraproposta apresentada;

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

14.11. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

14.14. Comunicar ao LOCATÁRIO a manifestação de não renovar o Contrato, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, para que a finalidade pública do presente instrumento não seja prejudicada ou interrompida, dando tempo hábil para que seja providenciado novo local;

14.15. O LOCADOR deverá aceitar a alteração da finalidade pública a ser atendida pela presente Locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão contratual, multa ou dever de pagar qualquer indenização;

14.16. Atender as demais obrigações e responsabilidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e quando for o caso, a Consolidação das Leis do Trabalho e Convenção Coletiva de Trabalho da categoria;

14.17. Outras obrigações expressas no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/1991 e pelos art. 566, 567 e 568 da Lei Federal nº 10.406/2002;

14.18. Nos termos do art. 122 da Lei Federal nº 14.133/2021, o LOCADOR não poderá subcontratar quaisquer partes desta contratação;

14.19. O LOCADOR reconhece os direitos do LOCATÁRIO relativos a contratação:

14.20. Aumentar ou diminuir os quantitativos contratados nos limites legais;

14.20.1. Rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados no art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021;

14.20.2. Fiscalizar sua execução;

14.20.3. Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial da contratação;

14.21. É dever do LOCADOR cumprir todos os dispositivos legais e contratuais, devendo ainda:

14.21.1. Manter as condições de habilitação durante toda a execução contratual;

14.21.2. Substituir, corrigir ou refazer objetos prestados de forma inadequada;

14.21.3. Manter preposto para representá-lo na execução do objeto contratual, bem como endereço de e-mail atualizado por meio do qual se estabelecerá comunicação e receberá notificações;

14.21.4. Responsabilizar-se por danos causados à administração ou a terceiros em decorrência de vício do objeto contratual ou sua execução;

14.21.5. Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato, se for o caso;

15. DESCUMPRIMENTOS DAS OBRIGAÇÕES

15.1. A inexecução total ou parcial do Contrato enseja a sua rescisão, com as consequências contratuais, e as previstas em lei ou regulamento à parte que der causa à rescisão;

15.2. Caso o LOCADOR der causa à rescisão injustificada, por desrespeitar o estabelecido que comprometa a efetividade da presente locação, haja vista a importância do bem imóvel, para a continuidade dos serviços prestados pela unidade desconcentrada, deverá pagar multa referente ao valor de 01 (um) mês de aluguel;

15.3. Havendo a comunicação tempestiva do interesse por rescindir o Contrato, respeitando os prazos estabelecidos, a parte que der causa à rescisão ficam as partes isentas do pagamento da multa contratual;

15.4. Considerando que a necessidade na locação do presente imóvel é provisória, ficará acordado entre as partes que caso haja o término prematuro da reforma no imóvel, HAVERÁ o distrato amigável sem aplicação de penalidades;

15.5. Advindo qualquer intempérie sobre o imóvel decorrente de ações judiciais, extrajudiciais ou administrativas que obrigue o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel antes do encerramento do Contrato, fica o LOCADOR obrigado a indenizar o Locatário por qualquer ônus que esse possa sofrer pela desocupação do imóvel;

15.6. Aplica-se, no que couber, as infrações previstas no art. 155, da Lei Federal nº 14.133/2021, apuradas em regular processo administrativo com garantia de contraditório e ampla defesa;

16. DA CLÁUSULA ANTICORRUPÇÃO

16.1. Para a execução deste ajuste, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios de qualquer espécie, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada.

17. DOS CASOS OMISSOS

17.1. Na contratação, caso ocorra qualquer omissão nas cláusulas pactuadas neste ajuste, os impasses deverão ser dirimidos conforme o caso e de acordo com a Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, e demais normas aplicáveis e subsidiariamente as normas e Princípios Gerais dos Contratos;

18. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Considerando que o desenvolvimento nacional sustentável é um dos três pilares das compras públicas conforme o art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, torna-se necessário que o LOCADOR observe as exigências ambientais e sociais inerentes envolvida no objeto da presente contratação, contida nas legislações correlatas;

18.2. No tocante a recursos, representações e pedidos de reconsideração, deverá ser observado o disposto no art. 165 da Lei Federal nº 14.133/2021;

18.3. Qualquer comunicação pertinente ao contrato, a ser realizada entre o LOCADOR e o LOCATÁRIO, inclusive para manifestar-se, oferecer defesa ou receber ciência de decisões sancionatórias ou sobre rescisão contratual, deve ocorrer por escrito, preferencialmente por meio eletrônico, admitida a comunicação por aplicativo de mensagens instantâneas, se devidamente comprovado o recebimento pelo particular;

18.4. As partes CONTRATANTES elegem o foro de Santana/AP como competente para dirimir quaisquer questões oriundas da contratação, inclusive os casos omissos que não puderem ser resolvidos pela via administrativa, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja;

19. DA LEGISLAÇÃO

19.1. Lei Federal nº 14.133/2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos;

19.2. Decreto Federal nº 11.317/2022 - Atualiza os valores estabelecidos na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021;

19.3. Lei Federal nº 8.245/1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

19.4. Demais normas aplicadas ao caso;

20. DOS AGENTES DE CONTRATAÇÃO

20.1. Agente de Contratação no âmbito desta Secretaria Municipal de Educação ficara responsável pela fiscalização anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, podendo ser auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração;

21. DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À INSTRUÇÃO

21.1. Pareceres Técnicos;

21.2. Laudo de Avaliação e Declarações do LOCATÁRIO conforme item **8.2**;

21.3. Documentos comprobatórios de habilitação **8.4** e **8.5**;

21.4. Inexistência de sanções vigentes e impeditivas de contratar **8.6**;

21.5. Proposta, Declarações e Documentações do LOCADOR conforme item **8.7**;

22. DO ENCAMINHAMENTO À AUTORIDADE

22.1. Finalizado a presente peça técnica, em disposições com as normas vigentes, submete-se à apreciação da Autoridade Competente para sua deliberação.

23. DATA DE FINALIZAÇÃO

Santana, 30 de Outubro de 2024.

24. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ANTHONY DE ARAUJO PEREIRA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 30/10/2024 às 11:08:23.

