

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. DO OBJETO:

Locação de imóvel para atender a instalação do Núcleo Regional de Educação, no município de Campo Mourão, com um período inicial de 12 meses, podendo ser prorrogáveis durante a sua vigência limite de sessenta meses, conforme o disposto no artigo 585 do Decreto 10.086/2022.

- **Da Especificação do Objeto**

Imóvel localizado na rua Brasil, nº 1.959, Centro, em Campo Mourão - PR, CEP 87.302-230, com Matrícula de nº 11.118, no 1º Ofício de Registro de Imóveis – Comarca de Campo Mourão, com a averbação de uma edificação para fins de ensino, à base de alvenaria, com área total averbada de 1.408,19 m². Todavia, no terreno objeto da referida matrícula, encontram-se as edificações de um prédio para o uso do Núcleo Regional de Educação de Campo Mourão.

Conforme apresentado no Laudo de Avaliação (fls. 80-96), a edificação é um prédio de alvenaria, piso cerâmico com rodapé, alguns ambientes em madeira, laje no térreo, 1º, 2º e 3º pavimento, com forro metálico apenas no 4º pavimento. Tipo de construção comercial e residencial em quatro pavimentos com área de 1.493,96 m² e uma ampliação comercial com 67,13 m², perfazendo uma área total de 1.561,09 m². Espaço para acomodar 85 servidores distribuídos em 22 ambientes aproximadamente, numa área a ser locada de 1.408,19 m². Ainda, segundo a averbação efetuada à Matrícula 11.118, inserida às Fls.188-195, Mov.74, consta uma ampliação comercial e residencial em alvenaria, sendo 5º pavimento com área de 246,19 m². Espaço para acomodar 85 servidores distribuídos em 22 ambientes aproximadamente, numa área a ser locada de 1.408,19 m².

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente Locação fundar-se-á aos ditames no inciso V do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021:

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.

3. DA JUSTIFICATIVA

3.1. Necessidade da Aquisição

Justifica-se a necessidade da locação do imóvel para o funcionamento do Núcleo Regional de Educação, município de Campo Mourão, pelo fato da inexistência de um imóvel público e de outros imóveis particulares na região de abrangência de infraestrutura exata para acomodar a demanda do NRE, as quais são imprescindíveis para a locação do imóvel, objeto deste Termo.

Além de não existir imóveis próprios desocupados que atendam as especificidades na região, e particulares com a possibilidade de permutas (consultas folhas 20-35) que proporcionem as devidas condições de uma edificação para atendimento do NRE, informamos que esta Secretaria vem utilizando o imóvel há mais de 15 anos, e que se faz necessário o Estado dar continuidade a essa locação por ainda não possuir um imóvel próprio na região que venha a atender a devida necessidade.

Atualmente o Núcleo Regional de Educação de Campo Mourão conta com 74 servidores ativos, os quais atendem a demanda de 55 estabelecimentos de ensino, distribuídos 16 municípios, dando em torno de 18.736 de alunos matriculados, além de 13 APAE's – Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais.

Cabendo ressaltar que o referido imóvel dispõe de todas as instalações e infraestrutura necessárias para um desenvolvimento pleno, com espaço e acomodações adequadas em estrutura e equipamentos para os funcionários poderem contribuir para uma eficiência de produtividade do trabalho realizado na região. Preenchendo assim, os requisitos necessários impostos pela legislação vigente, cuja aquisição ou locação de imóvel com características de instalações e de localização, tornem necessária para sua escolha, é inexigível à licitação quando inviável à competição.

3.2. Escolha do imóvel.

A necessidade desta locação se justifica pelo fato da inexistência de um imóvel público e de outros imóveis particulares na região com a abrangência e instalações adequadas para atender a demanda dessa instituição.

Apesar de Campo Mourão ser uma cidade onde existe uma boa oferta e procura de imóveis, no entanto, nenhum com uma disposição adequada para cada ambiente

indispensável na acomodação, numa área estrategicamente localizada, bem como proprietários com a documentação regular.

Como acima exposto, o imóvel apresenta ser o único a atender com satisfação integral de instalações, quanto às necessidades de utilização do Núcleo Regional de Campo Mourão, cuja área construída mostra-se suficiente e adequada ao atendimento e exigências relativas aos critérios dos incisos V, art. 74 da Lei 14.133/2021.



Figura - Fonte: <https://www.google.com/maps/place/N%C3%BACleo+Regional+de+Educa%C3%A7%C3%A3o+de+Campo+Mour%C3%A3o/@-24.0394277,-52.3823209,155m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94ed75464081ef83:0xb23d3849d491fd3d!8m2!3d-24.0394067!4d-52.3821419!16s%2F%2F11b6zwgdsn?entry=ttu> – Acesso em 04/07/2024.

1

3.3. Dos critérios de sustentabilidade

Atendendo o art. 363 do Decreto nº 10.086/2022, atinente a esta contratação, o qual conforme o laudo de avaliação apresentado às fls. 80-96, o imóvel se encontra passível de contratação devido todas as instalações (instalações elétricas, hidráulicas e esgoto) estarem em perfeitas condições de uso, sem apresentação de risco ou danos ao meio ambiente, com as adequações já providenciadas pelo proprietário conforme relato às fls. 121-123.

Além das boas condições estruturais de instalações, para a boa administração, a instituição também se compromete em adotar práticas sustentáveis como produtos de limpeza e conservação obedeçam as classificações de especificações determinadas pela ANVISA, a adoção de medidas para evitar desperdício, trabalhos pedagógicos com relação a separação adequada do lixo e compostagem de resíduos e por fim, programas

de treinamento com toda a comunidade sobre o uso sustentável de água, energia e de resíduos sólidos.

3.4. Fotos das condições do imóvel em que se encontra atualmente o Núcleo Regional de Campo Mourão:



Figura 1: Fachada, hall de entrada, estacionamento.



Figura 2: Demais setores e banheiro.

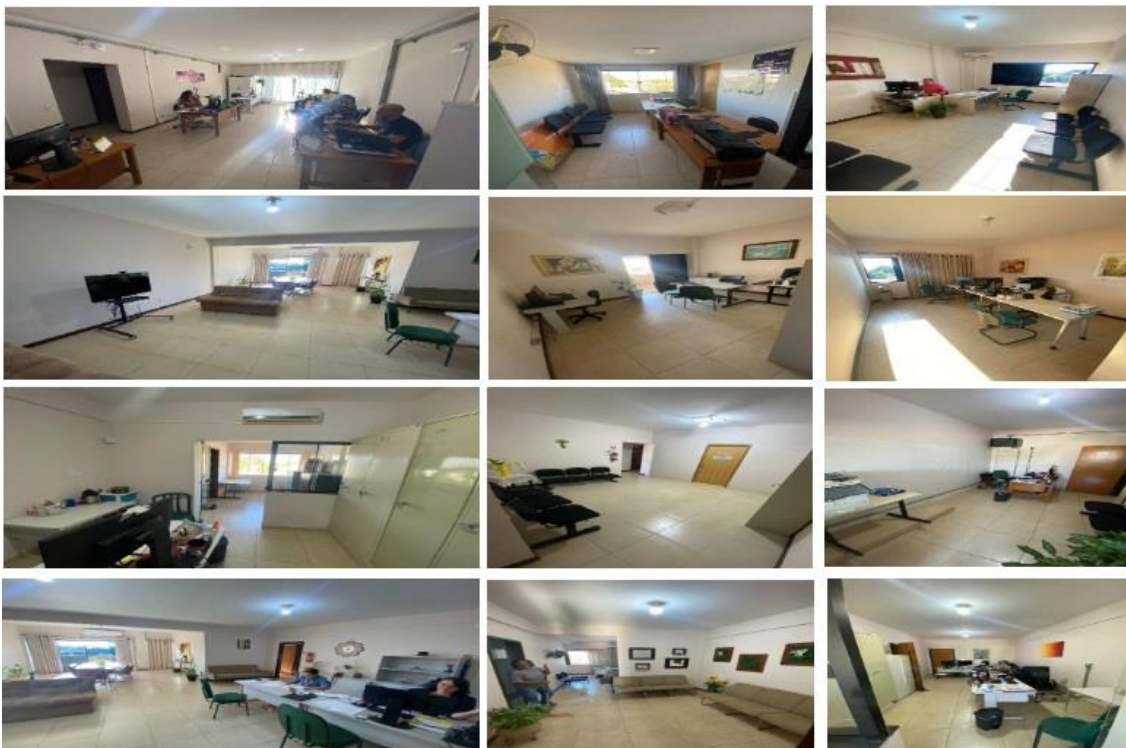


Figura 3: Demais setores.



Figura 4: Depósito, sacada, demais setores

4. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	VIGÊNCIA DO CONTRATO	VALOR ESTIMADO	
			VALOR MENSAL	VALOR TOTAL 12 MESES
1	Locação de imóvel para atender a demanda do NRE DE Campo Mourão, município de Campo Mourão-PR.	Vigência máxima definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial ou à entrega da obra com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção, este limitado a 5 (cinco) anos contados da data de recebimento do objeto inicial, autorizada a prorrogação na forma do artigo 107 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.	R\$ 31.724,14	R\$ 380.689,68
TOTAL ESTIMADO				R\$ 380.689,68

O primeiro ano de contrato foi acordado por 12 (doze) meses no valor R\$ 380.689,68 (trezentos e oitenta mil, seiscentos e oitenta e nove reais e sessenta e oito centavos), com um valor mensal de R\$ 31.724,14 (trinta e um mil, setecentos e vinte e quatro reais e catorze centavos), valor ajustado com o locador, com base no levantamento do Laudo de Avaliação (fls. 95-96), passíveis de prorrogações e reajustes no decorrer da vigência dos 60 meses.

4.1. Amostras Pesquisadas no Mercado Imobiliário

QUADRO 1

VALOR MÉDIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO POR M2:		
Valor médio do aluguel / m2 de área constr.:	R\$:	23,19 / m2 (Conforme "FICHA C", anexa ao presente)
Área Construída do imóvel proposto para locação:		1.408,19 m2
Média conforme Amostras do Mercado Imob.:	R\$:	32.650,87 MENSAL

7. Os valores, caso contratados, serão de responsabilidade do negociador, de forma a auxiliar a negociação, pode-se utilizar o campo de arbítrio com amplitude sugerida de 15% (quinze por cento), abaixo ou acima, em torno da estimativa pontual informada, com as devidas justificativas e após manifestação formalizada pelo proprietário quanto aos valores citados.
8. Seguem os Cálculos Comparativos dos Valores Médios para locação do imóvel proposto, com base na "FICHA C - AMOSTRA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CÁLCULOS" e variação citada no Item 7 deste parecer:

QUADRO 2

QUADRO COMPARATIVO ENTRE O VALOR PROPOSTO E O VALOR MÉDIO AMOSTRAS:		
(A) Valor Proposto pelo Propr. do Imóvel:	R\$:	34.300,00 MENSAL
Média do Mercado com aplicação da variação de 15% acima:	R\$:	37.548,50
(B) Média conforme Amostras - Merc. Imob.:	R\$:	32.650,87 MENSAL
Média do mercadocom aplicação de variação de 15% abaixo:	R\$:	27.753,24

QUADRO 3

PERCENTUAL (%) COMPARATIVO ENTRE O VALOR PROP. E O VALOR MÉDIO AMOSTRAS:	
O Percentual (%) Comparativo entre (A) Valor Proposto pelo Proprietário do Imóvel e (B) Média conforme Amostras do Mercado Imobiliário, é de:	
5,05%	☒ ACIMA DOS VALORES DE MERCADO IMOBILIÁRIO ☐ IGUAL AOS VALORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO ☐ ABAIXO DOS VALORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO

9. Considerando a vistoria no imóvel conforme "FICHA A - DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PROPOSTO" (anexa ao presente), informamos que em relação às condições de uso para atendimento aos objetivos da locação, o imóvel vistoriado:

- ☒ ATENDE AO USO
☐ ATENDE PARCIALMENTE AO USO, CONFORME RESSALVAS DESCRITAS NA "FICHA A"
☐ NÃO ATENDE AO USO, SENDO REJEITADO CONFORME RESSALVAS DESCRITAS NA "FICHA A"

É o parecer.

O valor da contratação foi definido após a avaliação do imóvel acima apresentada, a qual após negociação com o proprietário, indicou-se dentro do orçamento previsto no PCA (Planejamento de Contratações Anuais) e LOA (Lei Orçamentária Anual), cuja previsão para 2024 estão apontadas nos protocolos de números 20.401577-5 - PCA/SEED e 20.297.692-1 – PCA/SBI, por meio da ordem de serviço nº 1140, locação de imóveis, disposto para consulta no link: https://www.planejamento.pr.gov.br/sites/default/arquivos_restritos/files/documento/2023-11/4100%20-%20PCA%20SEED.pdf.

I. Justificativa para Parcelamento

Por se tratar de uma locação de imóvel, um item único e indivisível, não se aplica o parcelamento do objeto, haja visto que em uma contratação inexigível, o parcelamento teria como propósito ampliar a disputa de um certame e garantir à Administração uma proposta mais vantajosa, que todavia, não é o caso deste objeto.

II. Dotação Orçamentária.

As despesas para com - JDLAURANI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, devidamente representada por José Carlos Laurani, proprietário do imóvel que irá atender o Núcleo Regional de Educação, no município de Campo Mourão, estarão alicerçadas à conta por meio da indicação orçamentária a seguir:

Dotação orçamentária: **4102.12.122.32.8090**

Elemento de despesa: **3390-3910**

Fonte de Recursos: **500 Recursos não Vinculados de Impostos**

Classificação	
Digito Orçamento	41 - Secretaria de Estado da Educação
Unidade Orçamentária	4102 - Diretoria Geral
Programa de trabalho	F 12.122.32.8090 - Gestão Administrativa - SEED
Natureza	339039 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica
Subitem da Despesa	10 - Locação de imóveis (2072)
Tipo Patrimonial	14 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica
Fonte	500 - Recursos não Vinculados de Impostos
Marcatador de Fonte	1001 - COM MARCADOR
Tipo de Detalhamento	0 - SEM DETALHAMENTO
Tipo de Detalhamento de Fonte	000000 - Sem Detalhamento
Região Intermediária	4100 - Estado
Município	9999999 - Não informado
Emenda Parlamentar	00000 - Não definida
Meta Obra	0 - Não definida
Contrato	00000/0000
Evento	
Nome do Evento	
Mes	
Data Início	00/00/0000
Data Fim	00/00/0000
Etapas	
Numero do Evento	00000
Numero do Empenho	000000000000
Obra	
Intervenção	
NumeroDaObra	0
Município	
Mesorregiões IBGE	
NRE	
Ano da Obra	00000
Tercos	
Tipo Patrimonial	14 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica
Item Patrimonial	2072
Observação	
Resumo	
Descrição de Inclusão	0000
Valor Total	100.804,00

Assinatura Avançada realizada por: **Ariel Golin (XXX.648.239-XX)** em 13/09/2024 12:47 Local: SEED/NAS/LOC. Inserido ao protocolo **21.757.813-2** por: **Ariel Golin** em: 13/09/2024 12:45. Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021. A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço: <https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código: **83c5a6b054c1a151998c2f72a801ee33**.

Demonstrativo	
Ano	Valor
2024	100.804,00 (Cento e seis mil, oitocentos e quatro reais e sessenta centavos)
2025	273.585,00 (Ducentos e setenta e três mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e oito centavos)
2026	0,00 (Zero)
2027	0,00 (Zero)
2028	0,00 (Zero)
2029	0,00 (Zero)
Total	374.389,00 (Trezentos e setenta e três mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e oito centavos)

Observa-se que o valor proposto a princípio pelo proprietário em torno de 24,36 m² pelo imóvel, conseguiu-se negociar e reduzir o valor para 22,53 m², aproximando assim o valor para a média de mercado na região levantado pelo técnico na avaliação, indicada na figura supracitada, por meio de informações apresentadas pelo técnico, em pesquisa através das páginas: <https://www.monalisaimoveis.com.br/imovel>, <https://solucaoimobiliariacm.com.br/imove>, <https://www.imobiliariakffuri.com.br/imovel>

5. ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

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

DAS OBRIGAÇÕES

5.1.1. São obrigações do LOCATÁRIO:

- I. Efetuar o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, luz, água e esgoto do imóvel diretamente à administração do condomínio e às concessionárias.
- II. Eventuais encargos decorrentes de atraso nesses pagamentos serão de responsabilidade do LOCATÁRIO.
- III. Entregar ao LOCADOR, até o final de janeiro de cada ano, o comprovante relativo ao imposto de renda retido na fonte sobre o aluguel, se for o caso.
- IV. Utilizar o imóvel para as suas finalidades e de acordo com a sua natureza, vedada a sua sublocação ou cessão parcial ou total, salvo autorização expressa do LOCADOR.
- V. Conservar o imóvel e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular, de conformidade com o Formulário da Descrição das Condições Gerais do Imóvel, que passa a fazer parte integrante do presente contrato de locação.
- VI. Permitir o acesso do LOCADOR ou de seu preposto para que vistorie o imóvel sempre que achar necessário.
- VII. Autorizar a visita de interessados se o imóvel for oferecido à venda.

5.1.2. São obrigações dos LOCADORES:

- I. É responsável pelas despesas extraordinárias de condomínio, impostos, inclusive IPTU, taxas e seguros contrafogo.
- II. Consideram-se despesas extraordinárias de condomínio as que se destinarem às reformas ou acréscimos que interessam à estrutura integral do imóvel, inclusive:
- III. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- IV. Pintura das fachadas; empenas; poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- V. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- VI. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- VII. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de acessibilidade, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VIII. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- IX. Constituição de fundo de reserva e outras despesas exclusivas do locador;
- X. Providenciar o Certificado de vistoria do Corpo de Bombeiros e atualizações subsequentes.

5.3.1. Outras obrigações:

- I. Ambas as partes cumprir com todas as obrigações apresentadas em contrato.
- II. Informar o contratado quanto as imperfeições, falhas ou irregularidades no objeto
- III. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do contratado, quanto a algumas adequações e/ou documentações exigidas no decreto, quanto ao uso do objeto por intermédio de um servidor especialmente designado, por meio de portaria.
- IV. Adotar providências necessárias para a apuração das infrações administrativas, quando se constatar irregularidade que configure dano à Administração, quanto aos prazos do contrato, a não fiscalização de pendencias como Termo de Compromisso, de acordo com o que versa o inciso V do art. 589 do Decreto 10.086/2022.

V. Quanto às obrigações do contratado prevista no inciso XVII do art. 92 da Lei nº 14.133/2021, sobre os cargos em lei para pessoas com deficiência, para reabilitado da Previdência e para aprendiz, já que o locador se trata de pessoa jurídica, fl. 122.

6. DOS DEMAIS REQUISITOS

Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes. Os locadores autorizam os locatários a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

Com relação à proteção de dados pessoais, o proprietário deu ciência e consentimento para divulgação dos dados em publicações. Portanto, pelo Decreto Estadual 10.086/2022, art. 61 “A publicidade do instrumento convocatório, sem prejuízo da faculdade de divulgação direta aos fornecedores, cadastrados ou não (...)” Assim, a cláusula 12 da Minuta do contrato vem garantir a seguridade da proteção ao Locador e Locatário de acordo com o que expõe nos itens do artigo acima mencionado.

I. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, pelo Engenheiro Eder Kuhnen Machado, CREA/PR 13.626/D da SEED/CPM/SF, fixado o valor do aluguel mensal de R\$ 31.724,14 (trinta e um mil, setecentos e vinte e quatro reais e catorze centavos) mensais, conforme documento anexado aos autos.

7. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

A entrega do referido produto dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, iniciando-se a partir da data dessa entrega o período locatício.

8. DA FORMA DE PAGAMENTO

- I. Os pagamentos serão feitos no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos da apresentação do recibo/fatura devidamente atestado e do Certificado de Regularidade Fiscal (CRF), emitido por meio do Sistema de Gestão de Materiais, Obras e Serviços - GMS, destinado a comprovar a regularidade com os Fiscos Federal, Estadual (inclusive do Estado do Paraná para licitantes sediados em outro Estado da Federação) e Municipal, com o FGTS, INSS e negativa de débitos trabalhistas (CNDT), ou na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sites eletrônicos oficiais, observadas as disposições deste Termo de Referência.
- II. Nenhum pagamento será efetuado sem a apresentação dos documentos exigidos, bem como enquanto não forem sanadas irregularidades eventualmente constatadas no recibo/fatura ou no cumprimento de obrigações contratuais.
- III. Os pagamentos ficarão condicionados à prévia informação pelo credor, dos dados da conta corrente junto à instituição financeira Contratada pelo Estado, conforme o disposto no Decreto Estadual n.º 4.505/2016, ressalvadas as exceções previstas no mesmo regulamento.
- IV. O pagamento pela locação deverá estar em compatibilidade com as obrigações assumidas e deverá ser efetuado mediante a apresentação de recibo/fatura, devidamente atestada e aprovada pela Administração, conforme disposto na Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Estadual nº 10.086/2022, observado ainda os seguintes procedimentos:
- V. O recibo/fatura será obrigatoriamente acompanhado das seguintes comprovações:
 - Da regularidade fiscal, constatada através de consulta "on-line" ao Sistema de Gestão de Materiais Obras e Serviços – GMS/SEAP/DEAM, através do módulo Cadastro

Unificado de Fornecedores do Estado do Paraná, nominalmente Certificado de Regularidade de Situação Fiscal (CRF), ou na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sites eletrônicos oficiais.

- VI.** O recibo ou fatura deverá obrigatoriamente apresentar a descrição da locação, mês de referência, período a ser pago, valor total do pagamento pretendido, nomes e CPF dos Locadores e Procurador, se for o caso;
- VII.** Os recibos ou faturas deverão ser apresentadas em moeda corrente nacional.
- VIII.** Nenhum pagamento será efetuado enquanto estiver pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe tenha sido imposta pelo locatário, em decorrência de penalidade ou inadimplência, nos termos da legislação vigente e deste Termo de Referência.
- IX.** No caso de ser constatada irregularidade de natureza formal ou de prazo nos recibos ou na documentação apresentada, a LOCATÁRIA deverá formalizar expediente com os fundamentos da devolução dos documentos enviados ao LOCADOR, para as devidas correções e a documentação será considerada como se não tivesse sido apresentada;
- X.** Ocorrendo esta hipótese, o prazo de pagamento será automaticamente postergado, considerando-se novo prazo de 10 (dez) dias úteis após a solução das respectivas pendências;
- XI.** A LOCATÁRIA verificará as condições de habilitação do LOCADOR, nos termos da legislação pertinente, sendo que as certidões que estiverem vencidas deverão ser apresentadas pelo LOCADOR, com prazo de validade em conjunto com o recibo ou fatura, para que, só então, seja efetuado o pagamento correspondente por meio de crédito na conta-corrente bancária indicada pelo LOCADOR, até o

10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da apresentação do recibo.

9. DO REAJUSTE

- I. O valor do aluguel poderá ser reajustado a cada doze meses contados da assinatura do contrato ou do último reajuste ou revisão de equilíbrio econômico e financeiro, pela variação do IGPDÍ ou substitutivo.
- II. O reajuste será efetuado por apostila ao contrato, de forma automática, independente de solicitação do locador, e calculado com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, ou, se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da Administração.
- III. O reajuste será concedido mediante simples apostila, conforme dispõe o art. 136 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021.”.
- IV. Outrossim, para o primeiro reajuste, o início do critério temporal (data-base), qual seja, a assinatura do contrato.

10. RESCISÃO DO CONTRATO

- V. O presente contrato poderá ser rescindido, de acordo com o previsto no Decreto Estadual 10.086/2022:
- VI. Por denúncia unilateral escrita do LOCATÁRIO, com antecedência mínima de trinta dias.
- VII. Amigavelmente, por acordo entre as partes, reduzidas a termo no respectivo procedimento administrativo, desde que haja conveniência para o LOCATÁRIO; ou
- VIII. Judicialmente, nos termos da Lei.

IX. No caso de rescisão amigável a parte que pretender rescindir o Contrato comunicará sua intenção à outra, por escrito.

11. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

- a. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados da sua assinatura, prorrogáveis até o limite legal de 60 (sessenta meses), nos termos do art. 585 do Decreto Estadual nº 10.086/2022.
- b. Anualmente, o setor administrativo verificará se o contrato permanece vantajoso para o interesse público: havendo redução da vantagem inicialmente verificada, facultar-se-á ao Locatário renegociar o valor do aluguel à luz das novas condições do mercado ou, frustrada a negociação, rescindir o contrato sem ônus para o Erário.

12. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

O acompanhamento, gestão e fiscalização do contrato será realizado de acordo com o disposto na Portaria nº 56/2023 DG/SEED, cuja certificação do Agente de Contratação ser um funcionário público, encontra-se identificado no Dossiê Histórico Funcional da funcionária, às fls. 23-29, do protocolado nº 20.697.040-5, indicado na Resolução nº 4348/2023.

- a. Onde a gestão ficará a cargo da chefia do Núcleo Regional de Educação local.
- b. E a fiscalização a cargo de um servidor fiscal e um servidor fiscal suplente, indicados pela chefia do núcleo correspondente.

13. PARCELAMENTO DO OBJETO

Por se tratar de uma locação de imóvel, um item único e indivisível, não se aplica o parcelamento do objeto, haja visto que em uma contratação inexigível, o parcelamento teria como propósito ampliar a disputa de um certame e garantir à Administração uma proposta mais vantajosa, e que, todavia, não é o caso deste objeto.

14. SUSTENTABILIDADE

13.1 Após a contratação a instituição de ensino realizara a destinação dos resíduos gerados nas atividades diárias. Os profissionais que atuam na escola e os estudantes são instruídos quanto ao comprimento da coleta seletiva de resíduos sólidos, onde essa secretaria disponibiliza nas dependências do imóvel lixeiras seletivas.

13.2 Eficiência na utilização dos recursos naturais com água e energia elétrica, visando a otimização no consumo diário e consequentemente a economia ao Estado, considerando o recurso financeiro destinado a este fim.

15. CONTRATAÇÃO DE MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

Não se aplica em contratações de locação de imóveis, visto que não são passíveis de definição, comparação e julgamento de objetos.

16. SUBCONTRATAÇÃO

Não se aplica, pois em locação de imóveis a contratação é feita diretamente por um locador, não tem como transferir parte de serviço para ser executado por um terceiro.

17. ALTERAÇÃO SUBJETIVA

Não se aplica, pois não haverá alteração nas cláusulas contratuais ao longo do contrato, pois a minuta de contrato está condicionada dentro do decreto assinado pelo Governador, impossibilitando a alteração por qualquer uma das partes.

18. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

A contratação pretendida está alinhada no Plano de Contratações Anual do Estado – PCA-E 2024 conforme abaixo descrita:

Número de ordem: 1088

Tipo de item: Locação de Imóvel

Disposto para consulta no Link :

https://www.planejamento.pr.gov.br/sites/default/arquivos_restritos/files/documento/2023-11/4100%20-%20PCA%20SEED.pdf

Página: 25

19. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O Locador que incorra em infrações sujeita-se às sanções administrativas previstas no art. 156 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021 e nos artigos 193 ao 227 do Decreto Estadual n.º 10.086, de 17 de janeiro 2022, sem prejuízo de eventuais implicações penais nos termos do que prevê o Capítulo II-B do Título XI do Código Penal.

Curitiba, *datado e assinado eletronicamente.*

Os servidores que subscrevem este Termo de Referência atestam que observaram integralmente a regulamentação estabelecida pelo Decreto Estadual nº 10.086/2022; cuja Diretoria Geral deste órgão reconhece a contratação que conforme o exposto, apresenta-se na situação adequada nos critérios dos incisos V. art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021 e requisitos elencados no art. 584 do mesmo Decreto Estadual.

Elaborado por:

Ariel Golin
Apoio Técnico NAS/LOCAÇÕES

Documento: **TERMODEREFERENCIAPARALOCACAODEIMOVELrevisadoNRECAMPOMOURAO.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Ariel Golin (XXX.648.239-XX)** em 13/09/2024 12:47 Local: SEED/NAS/LOC.

Inserido ao protocolo **21.757.813-2** por: **Ariel Golin** em: 13/09/2024 12:45.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
83c5a6b054c1a151998c2f72a801ee33.