

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL (CEI) ACONCHEGO III, UNIDADE DE BERÇÁRIO, VISANDO ATENDER A DEMANDA DE EDUCAÇÃO INFANTIL DO MUNICÍPIO DE GRÃO-PARÁ.

1.2. DETALHAMENTO DO OBJETO

Contratação de serviços de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil (CEI) Aconcheço III, uma unidade de berçário, visando suprir a demanda de educação infantil no Município de Grão-Pará. O imóvel deverá possuir infraestrutura adequada e acessibilidade, oferecendo um ambiente seguro, confortável e propício ao desenvolvimento integral das crianças, conforme as normas vigentes para estabelecimentos educacionais.

Conforme especificações e valores determinados a seguir:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CEI ACONCHEGO III, NO MUNICÍPIO DE GRÃO-PARÁ.	MESES	12	R\$ 1.510,00	R\$ 18.120,00

1.3. NATUREZA DA CONTRATAÇÃO

A contratação refere-se ao fornecimento contínuo de bens e serviços comuns, conforme definido pela Lei Federal 14.133/2021. Esses bens possuem características e padrões de desempenho amplamente disponíveis no mercado, com especificações técnicas que garantem a qualidade e a eficiência necessárias para a prestação do serviço.

Adicionalmente, trata-se de um serviço de natureza continuada, uma vez que a locação do imóvel para o funcionamento de uma creche de berçário deve ocorrer de forma ininterrupta, assegurando a continuidade dos serviços públicos municipais.

1.4. PRAZO DE VIGÊNCIA DA ATA DE REGISTRO DE PREÇO E POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO:

O contrato terá um prazo de vigência inicial de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por mútuo acordo entre as partes, conforme o disposto nos artigos 106 e 107 da Lei 14.133/2021. A prorrogação do contrato deve atender aos requisitos e limites estabelecidos pela legislação vigente,



garantindo que todas as condições e obrigações contratuais permaneçam em conformidade com as normas legais aplicáveis.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO.

A contratação em questão visa atender a necessidade da Prefeitura Municipal de Grão-Pará de locar um imóvel para a continuidade do funcionamento do Centro de Educação Infantil (CEI) Aconchego III, unidade voltada para o atendimento de crianças em fase de berçário. A escolha do imóvel se justifica pelo fato de o município não dispor de imóvel próprio com as características estruturais e de localização adequadas para a instalação da unidade.

O imóvel selecionado atende a todos os requisitos estruturais e funcionais exigidos pela Secretaria Municipal de Educação, oferecendo um ambiente seguro, confortável e adequado para o desenvolvimento integral das crianças. As características da infraestrutura pedagógica e administrativa do imóvel asseguram um ambiente apropriado para o atendimento das necessidades educacionais e de assistência da instituição. A localização do imóvel, por sua vez, facilita o acesso das crianças e de suas famílias, promovendo maior frequência e engajamento nas atividades escolares.

Conforme o artigo 74, inciso V, da Lei 14.133 de 2021, que torna inexigível a licitação quando há inviabilidade de competição, a locação de imóvel é justificada quando as características de instalação e localização tornam a escolha necessária. Neste caso, a unidade já está em funcionamento no referido imóvel, o qual apresenta as condições adequadas para continuar a operação, sem interrupção e com manutenção do ambiente de qualidade para os alunos.

Diante da inexistência de prédios próprios que atendam aos requisitos mínimos para o funcionamento adequado de escolas de educação infantil, a locação do imóvel, portanto, se mostra como a opção mais adequada, sendo imprescindível para a manutenção da qualidade dos serviços prestados e o atendimento às necessidades da população.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta envolve a locação de um imóvel situado na Rua Francisco de Oliveira Souza, no Bairro Centro, em Grão-Pará/SC, registrado sob a matrícula nº 6.970, com uma área total de 400m². O imóvel será destinado às atividades do Centro de Educação Infantil (CEI) Aconchego III, focado no atendimento de crianças em fase de berçário. Atualmente, a Prefeitura Municipal de Grão-Pará não dispõe de um imóvel próprio adequado para abrigar o CEI, o que torna necessária a locação para assegurar a continuidade das atividades.

A escolha do imóvel foi baseada em critérios estratégicos, pois é o único disponível na região central que atende plenamente às exigências da Secretaria de Educação em termos de



espaço, infraestrutura e localização. Este imóvel facilita o acesso dos pais, promovendo maior comodidade e segurança no deslocamento diário das crianças.

Vale ressaltar que o CEI Aconchego III já funciona neste local desde 2023, atendendo a demanda do município. Para manter a regularidade do serviço e garantir a continuidade do atendimento às crianças, torna-se essencial a formalização de um novo contrato administrativo. A continuidade do uso desse espaço pelo CEI Aconchego III é fundamental para proporcionar uma educação de qualidade e garantir oportunidades igualitárias de desenvolvimento social e educacional para as crianças da região.

Essa locação, portanto, não apenas atende a uma necessidade básica de espaço, mas também reforça o compromisso com o desenvolvimento infantil e a inclusão educacional, assegurando um ambiente acolhedor e seguro para os pequenos alunos e suas famílias.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a futura contratação de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Educação Infantil (CEI) Aconchego III, Unidade de Berçário, visando atender à demanda de educação infantil no município de Grão-Pará, alguns requisitos essenciais devem ser considerados para garantir que o imóvel atenda às necessidades pedagógicas, de segurança, conforto e acessibilidade. Aqui estão alguns pontos que podem ser incluídos nos requisitos para a locação:

4.1 REQUISITOS PARA A FUTURA CONTRATAÇÃO:

1. Estado de Conservação e Higiene: O imóvel deve estar em perfeitas condições de higiene e conservação, oferecendo um ambiente seguro, confortável e adequado para a utilização como berçário. Não poderá apresentar rachaduras nas paredes, pisos soltos ou danificados, vazamentos em calhas, telhados ou forros, e deve estar livre de problemas estruturais, como portas e janelas com defeitos de funcionamento.
2. Localização: O imóvel deverá estar situado dentro do zoneamento apropriado ou em área próxima ao centro da cidade de Grão-Pará/SC, preferencialmente em regiões centrais ou de fácil acesso, proporcionando comodidade para as famílias. A localização deverá ser em áreas residenciais, com baixo risco de tráfego intenso, garantindo a segurança e tranquilidade das crianças e seus responsáveis.
3. Espaço e Estrutura: O imóvel deve dispor de espaço adequado para acomodar a demanda do berçário, com ambientes amplos, bem ventilados e iluminados, garantindo o conforto e bem-estar das crianças. O espaço deve ser planejado para atender às necessidades de diferentes atividades pedagógicas e de desenvolvimento infantil, como áreas dedicadas a atividades motoras, cognitivas, de descanso e convivência.

4. Adequação para Atividades Pedagógicas: O ambiente deve permitir o desenvolvimento de atividades diversas, com infraestrutura que favoreça a aprendizagem e o crescimento das crianças, incluindo áreas específicas para atividades físicas, cognitivas e interativas, além de espaços seguros e acolhedores para o descanso.
5. Manutenção e Conservação: Durante todo o período do contrato, o imóvel deverá ser mantido em boas condições, com a responsabilidade do locador pela execução de reparos e conservação do espaço, assegurando que o ambiente permaneça adequado para o uso contínuo e seguro.
6. Viabilidade Econômica: A locação do imóvel deve ser financeiramente viável, respeitando o orçamento destinado à educação infantil no município, garantindo que o custo seja compatível com os recursos disponíveis e com a qualidade das condições oferecidas para o funcionamento do berçário.

4.2. NÃO SERÃO ACEITAS AS SEGUINTE PARTICIPAÇÕES:

1. Interessados declarados inidôneos ou sujeitos a suspensão do direito de licitar ou contratar com a Administração Pública por qualquer motivo;
2. Interessados inadimplentes com as obrigações junto ao órgão fiscalizador da classe ou que possuam alguma nota desabonadora emitida pelo mesmo;
3. Consórcios de pessoas jurídicas.
4. Empresas que não apresentarem toda a documentação exigida no Edital.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A prestação dos serviços de locação deverá iniciar-se imediatamente após a assinatura do contrato e terá uma vigência inicial de 12 meses, prorrogável conforme a Lei 14.133/2021. Para cada prorrogação, será realizada uma avaliação do cumprimento das obrigações contratuais, considerando tanto a eficácia da locação em atender às necessidades operacionais do CEI Aconchego III quanto o bem-estar das crianças atendidas, assegurando que o imóvel continue a atender aos objetivos educacionais e de acolhimento.

Não será permitida a subcontratação de terceiros para quaisquer atividades relacionadas ao contrato, de modo que o locatário deverá manter a responsabilidade integral pela execução das obrigações contratuais.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A formalização da contratação será efetuada por meio de um termo de contrato, que deverá seguir rigorosamente as cláusulas acordadas, conforme estipulado pela Lei nº 14.133/2021. As partes contratantes assumem a responsabilidade por quaisquer consequências resultantes da

inexecução total ou parcial do contrato. Todas as comunicações entre o órgão ou entidade contratante e a contratada devem ser realizadas por escrito, sempre que a formalidade assim exigir.

O uso de mensagens eletrônicas para essas comunicações será permitido, desde que respeitadas as condições legais e contratuais aplicáveis. Cláusulas adicionais referentes à gestão do contrato serão especificadas no contrato específico, assegurando transparência e conformidade com a legislação vigente.

A gestão do contrato ficará a cargo da Secretária Municipal da Educação, sob a coordenação da secretária Iracilda da Silva, já a fiscalização do contrato será realizada pela servidora Patricia Heidemann Inácio, que terá a função de garantir o cumprimento rigoroso de todas as condições estabelecidas, com o objetivo de assegurar os melhores resultados para a Administração. A fiscal do contrato será responsável por gerenciar os serviços, supervisionando e controlando os veículos nas rotas e linhas estabelecidas neste Termo de Referência.

Em caso de descumprimento das obrigações contratuais, a fiscal do contrato deverá agir prontamente para resolver a situação, comunicando ao gestor do contrato sempre que a questão ultrapassar sua competência, a fim de que sejam adotadas as medidas cabíveis para regularizar a execução contratual.

Adicionalmente, todos os envolvidos na gestão e fiscalização do contrato devem manter registros detalhados de suas atividades, garantindo a rastreabilidade das ações e decisões tomadas, o que facilitará auditorias e avaliações futuras.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO

Os aluguéis serão pagos ao LOCADOR mensalmente, mediante a apresentação de nota fiscal emitida de acordo com a legislação vigente.

7.2. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO:

O pagamento será efetuado até o dia 10 de cada mês, via ordem bancária, com crédito na conta corrente indicada pelo contratado, no banco e agência previamente informados.

8. FORMAS E CRITÉRIOS DA SELEÇÃO DO FORNECEDOR.

Para a presente contratação, será adotado o procedimento de **Inexigibilidade de Licitação**, em conformidade com o artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, que torna inexigível a licitação quando há inviabilidade de competição. Essa modalidade é aplicável em situações específicas, como a locação de imóvel, em que as características de instalação e localização tornam a escolha necessária e restrita a um determinado imóvel ou fornecedor. O processo de inexigibilidade garante

transparência e agilidade, assegurando que a Administração Pública obtenha as condições mais vantajosas de preço e qualidade.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

Para estimar o valor da contratação, foi realizado um levantamento de preços no mercado. Com base nessa análise, definiu-se o valor total estimado de R\$18.120,00 (dezoito mil, cento e vinte reais), com pagamento mensal no valor de R\$1.510,00 (um mil, quinhentos e dez reais).

10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

1. Durante toda a vigência do contrato, a contratada deve garantir que todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação estejam em conformidade com as obrigações assumidas.
2. A contratada deve executar fielmente o objeto do contrato e comunicar qualquer fato que impeça o cumprimento das obrigações, informando antecipadamente o gestor do contrato e respondendo prontamente às solicitações da Contratante.
3. A contratada será responsável por danos causados diretamente à Contratante e/ou a terceiros, resultantes de culpa ou dolo no cumprimento do contrato.
4. A contratada deve entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, adequado para o funcionamento da Unidade de Berçário e para atender à demanda de educação infantil do município.
5. Pagar todas as obrigações de natureza fiscal, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

1. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, sendo responsabilidade do fiscal do contrato garantir o cumprimento dessa obrigação.
2. Efetuar os pagamentos conforme os prazos e condições estabelecidos.
3. Garantir que o valor da locação esteja de acordo com o praticado no mercado.
4. Informar à Contratada sobre qualquer irregularidade identificada no cumprimento de suas obrigações.
5. Zelar pela conservação do imóvel locado, realizando, às suas próprias custas, as obras necessárias para reparar danos causados, exceto aqueles decorrentes do uso normal.
6. Assegurar a conservação, higiene e reparação de elementos que incidam sobre o imóvel locado.
7. Responsabilizar-se pelo pagamento das despesas relativas ao fornecimento de água e energia elétrica.



8. Ao término do contrato, entregar o imóvel nas mesmas condições em que foi recebido.
9. Não realizar alterações no imóvel sem comunicar previamente o locador e obter sua aprovação.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

As despesas decorrentes do presente certame correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

22.001.2.015.3.3.90.00.00.00.00.00.1.500.1001.0000 (código 71)

Grão-Pará, 13 de novembro de 2024.

IRACILDA DA SILVA

Secretária Municipal da Educação, Esporte e Cultura



Assinado eletronicamente por:

* IRACILDA DA SILVA (***.735.289-**)

em 13/11/2024 14:41:09 com assinatura qualificada (ICP-Brasil)

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://graopara-e2.ciga.sc.gov.br/#/documento/191903dd-1684-4ecb-8dac-9e5fa38001fb>

