



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. OBJETO

Locação de imóvel para o funcionamento das instalações da Secretaria de Educação, Esporte e Cultura de Grão-Pará.

1.2. DETALHAMENTO DO OBJETO

Atender às necessidades da Secretaria de Educação, Esporte e Cultura assegurando um espaço adequado para o atendimento dos profissionais na área da educação assim como atendimento ao interesse público. O local deve estar, preferencialmente, em área central ou de fácil acesso, com estacionamento disponível nas proximidades. Além disso, é fundamental que as instalações ofereçam condições funcionais, acessíveis e seguras, garantindo que a Secretaria de Educação, Esporte e Cultura possa otimizar o atendimento e o suporte espaço adequado para a elaboração de projetos, planejamento pedagógico, reuniões e demais atividades essenciais.

Conforme especificações e valores determinados a seguir:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	A locação de imóvel para o funcionamento das instalações da Secretaria de Educação, Esporte e Cultura é imprescindível para atender às demandas de sua equipe técnica, proporcionando espaço adequado para a elaboração de projetos, planejamento pedagógico, reuniões e demais atividades essenciais	MESES	12	R\$ 1.800,00	R\$ 21.600,00
VALOR TOTAL					R\$ 21.600,00

1.3. NATUREZA DA CONTRATAÇÃO





A presente contratação destina-se ao fornecimento contínuo de bens e serviços considerados comuns, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021. Esses bens possuem características padronizadas e desempenhos amplamente disponíveis no mercado, atendendo às especificações técnicas necessárias para garantir qualidade e eficiência. Tal serviço deve ser realizado de forma ininterrupta, assegurando a manutenção e a continuidade dos serviços públicos municipais.

1.4. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO 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 locação de imóvel para o funcionamento das instalações da Secretaria de Educação, Esporte e Cultura é imprescindível para atender às demandas da própria secretaria. A Secretaria de Educação, Esporte e Cultura necessita de um imóvel que atenda às demandas de sua equipe técnica, proporcionando espaço adequado para a elaboração de projetos, planejamento pedagógico, reuniões e demais atividades essenciais. O imóvel em questão apresenta características compatíveis com tais exigências, sendo o único na região que atende integralmente aos critérios estabelecidos. Em conformidade com o artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, a locação do imóvel se caracteriza como situação de inexigibilidade de licitação, uma vez que as características específicas de localização e instalação tornam a escolha indispensável, não havendo viabilidade de competição. Diante dos fatores expostos, a contratação por inexigibilidade de licitação se mostra a solução mais adequada para atender às necessidades da Secretaria de Educação, garantindo condições adequadas de trabalho para a equipe técnica e contribuindo para a melhoria da gestão educacional no município. A escolha do imóvel se baseia em critérios técnicos e operacionais, assegurando a eficiência administrativa e o atendimento ao interesse público.



3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução apresentada contempla a locação de um imóvel situado na Rua Dr. Nereu Ramos, no Bairro Centro, em Grão-Pará/SC, registrado sob a matrícula nº 13.914, com uma área total de 1000m². Este espaço será destinado às atividades e o suporte adequado para a elaboração de projetos, planejamento pedagógico, reuniões e demais atividades essenciais.

A Prefeitura Municipal de Grão-Pará não dispõe de um imóvel próprio que atenda aos requisitos necessários para essa finalidade, o que torna a locação indispensável para a continuidade e qualidade dos serviços oferecidos. A escolha do imóvel foi baseada em critérios estratégicos, sendo o único localizado na região central capaz de atender plenamente às demandas da Secretaria de Educação, Esporte e Cultura, especialmente no que diz respeito à adequação de espaço, infraestrutura e acessibilidade.

A localização central do imóvel proporciona maior praticidade e segurança aos usuários no deslocamento diário. Para garantir a regularidade e continuidade dos serviços prestados à comunidade, é essencial formalizar um contrato administrativo. Dessa forma, a locação do imóvel não apenas supre uma necessidade operacional, mas também reafirma o compromisso da gestão municipal com o desenvolvimento educacional e o bem-estar da população atendida.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 REQUISITOS PARA A FUTURA CONTRATAÇÃO:

1. **Imóvel e Localização:** O imóvel deve possuir uma estrutura apropriada para abrigar as atividades da Secretaria de Educação, Esporte e Cultura, oferecendo infraestrutura adequada para atender tanto aos usuários quanto aos funcionários. Além disso, sua localização deve ser de fácil acesso para os munícipes de Grão-Pará.
2. **Infraestrutura:** O imóvel deve possuir condições adequadas de segurança, acessibilidade e higiene, com instalações elétricas e hidráulicas em conformidade com as normas técnicas vigentes.
3. **Documentação Regular:** O imóvel deverá apresentar documentação regular, incluindo escritura e certidões negativas de débitos do proprietário.
4. **Valor da Locação:** O valor da locação deverá estar de acordo com os valores de mercado para imóveis com características similares na região central de Grão-Pará, considerando a área e as condições do imóvel. O pagamento deverá ser efetuado de acordo com o cronograma acordado no contrato.

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. 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 da Secretaria de Educação, Esporte e Cultura quanto o bem-estar dos usuários e a adequação do imóvel para o cumprimento das suas funções.

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 contratação será formalizada por meio de um termo de contrato, elaborado em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133/2021 e contendo todas as cláusulas previamente acordadas entre as partes. Tanto o órgão ou entidade contratante quanto a contratada assume total responsabilidade pelas consequências decorrentes da inexecução parcial ou total do contrato.

Todas as comunicações entre as partes deverão ser realizadas por escrito, atendendo às exigências de formalidade. O uso de mensagens eletrônicas será permitido, desde que observado o cumprimento das condições legais e contratuais aplicáveis. Eventuais cláusulas específicas relacionadas à gestão do contrato estarão descritas no instrumento contratual, assegurando transparência e conformidade com a legislação vigente.

A gestão do contrato será de responsabilidade do Secretário Municipal da Administração e Fazenda, Edmar Kemper Nandi, enquanto a fiscalização ficará a cargo do Secretária de Educação, Esporte e Cultura, Sabrina Miguel Ascari. O Fiscal será responsável por garantir o pleno cumprimento das condições contratuais, promovendo os melhores resultados para a Administração.

Em caso de descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal deverá tomar medidas imediatas para solucionar os problemas, comunicando o gestor do contrato sempre que necessário para adoção das providências cabíveis.

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\$ 21.600,00 (Vinte e um e seiscentos reais), com pagamento mensal no valor de R\$ 1.800,00 (Hum mil e oitocentos 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 instalação da Secretaria de Educação, Esporte e Cultura.
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:

22.001.2017.3.3.90.00.00.00.00.1.500.1001.0000 – código 83.

Grão-Pará, 07 de fevereiro de 2025.

Sabrina Miguel Ascari
Secretária de Educação, Esporte e Cultura