

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA E DESPORTO.

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO:

- 1.1.** Contratação Direta, por meio de Inexigibilidade de Licitação, para Locação de imóvel para implantação do Centro Educacional de Cultura e Desporto da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto.

2. JUSTIFICATIVA:

- 2.1.** A Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto necessita realizar a locação de um imóvel para a implantação do Centro Educacional de Cultura e Desporto. Este centro é essencial para a aplicação de atividades extracurriculares aos alunos matriculados na rede ensino, garantindo assim, o processo de aprendizagem mais eficaz nas escolas e proporcionando atividades desportivas e musicais às crianças.
- 2.2.** Atualmente, a secretaria não dispõe de um espaço físico apropriado para o funcionamento deste centro. Dessa forma, a locação de um imóvel que atenda às especificações necessárias para realizar estas funções se mostra indispensável. O imóvel deve possuir espaço suficiente para serem realizadas diversas atividades extraclasses, e também, com capacidade para uma quantidade considerável de alunos, além de estar localizado em uma área de fácil acesso, facilitando o deslocamento até o local.
- 2.3.** A contratação é justificada pela necessidade de garantir a realização de atividades que compõem a grade curricular das escolas municipais de Pacaraima. Portanto, a locação do imóvel para implantação do Centro Educacional de Cultura e Desporto é uma medida necessária para o bom funcionamento dos processos ensino aprendizagem do município de Pacaraima.

3. ESPECIFICAÇÕES E QUANTIDADES:

- 3.1.** A tabela abaixo relaciona os serviços, suas características e quantitativos que deverão ser adquiridos, conforme especificações do levantamento que segue:

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	PREÇO UNIT. (R\$)	PREÇO TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel para implantação do Centro de Cultura e Desporto da Secretaria Municipal de	12	Mês	R\$ 23.000,00	R\$ 276.000,00

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA E DESPORTO.

	Educação, Cultura e Desporto.				
Especificação: Locação de imóvel para implantação do Centro Educacional de Cultura e Desporto da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto, localizado na Júlia Moreira de Albuquerque, s/n, bairro Vila Velha, Pacaraima – RR.					
TOTAL: R\$ 276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais).					

- 3.2. No momento da avaliação técnica e na locação, o imóvel deve estar em perfeito estado.
- 3.3. Possuir entrada principal voltada para logradouro público, em rua pavimentada ou calçada.
- 3.4. Possuir limites laterais e fundos murados;
- 3.5. Paredes: livres de imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos, tais como: infiltração, rachaduras, trincas.
- 3.6. Um espaço físico adequado e bem dimensionado, que atenda aos requisitos de conforto, funcionalidade e segurança.

4. DA LEGALIDADE JURÍDICA:

- 4.1. O embasamento legal da presente contratação direta, é por **inexigibilidade de licitação**, fundamentada **no inciso V, do artigo 74, da Lei Federal nº 14.133/21**, que diz ser inexigível a licitação para contratação que envolva:

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. (Lei nº 14.133/21).

- 4.2. E, ainda, o parágrafo 5º, do artigo citado determina os requisitos mínimos obrigatórios a serem cumpridos:

Art.74.

(...)

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA E DESPORTO.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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. (Lei nº 14.133/21)

4.3. Em que se pese, as inexigibilidades serem dispensadas de estudo técnico preliminar e matriz de riscos, para garantir que os requisitos vinculados a singularidade do imóvel fossem obedecidos, bem como, subsidiar o feito do presente, foi feito estudo técnico em que se especificou todas as ações a serem executadas para garantir que o imóvel a ser locado efetivamente tivesse características que o tornassem "único".

5. DA VIGÊNCIA:

5.1. A contratação direta terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, desde que seja comprovada a vantajosidade do preço prorrogado, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/2021.

5.2. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses da Administração, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

6. DA EXECUÇÃO CONTRATUAL:

6.1. Compete ao LOCADOR:

6.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

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

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTE.

- 6.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 6.1.5. **Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;**
- 6.1.6. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 6.1.7. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios preexistentes na instalação elétrica, etc;
- 6.1.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 6.1.9. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- 6.1.10. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada à quitação genérica;
- 6.1.11. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 6.1.12. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
- a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e) Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f) Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 6.1.13. Entregar, **em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);**
- 6.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 6.1.15. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 6.1.16. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA E DESPORTO.

relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

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

6.2. Compete ao LOCATÁRIO:

- 6.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 6.2.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 6.2.3. Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, **fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;**
- 6.2.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 6.2.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- 6.2.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 6.2.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durarem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 6.2.8. **Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;**
- 6.2.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 6.2.10. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 6.2.11. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA E DESPORTO.

encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

6.2.12. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

- a) Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

6.2.13. Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto, taxas e impostos;

6.2.14. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

6.2.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

7. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

7.1. Os recursos destinados à execução deste objeto correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto.

FUNÇÃO PROGRAMÁTICA: 12.361.0010.7301.0000

ELEMENTOS DE DESPESAS: 3.3.90.36.00

FONTE DE RECURSO: Manutenção do Ensino Fundamental 30%.

VALOR: R\$276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais).

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA E DESPORTO.

8. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO:

- 8.1.** Observado o disposto no artigo 117, da Lei Federal nº 14.133/21, a fiscalização será exercida pelos servidores designados como fiscais, formalmente nomeados para o acompanhamento da contratação.
- 8.2.** Aos servidores investidos na função de fiscal, especialmente designados pela Administração, compete:
- 8.2.1.** Exercer de modo sistemático a fiscalização e o acompanhamento da execução da contratação, objetivando verificar o cumprimento das disposições contratuais, técnicas e administrativas, em todos os seus aspectos;
 - 8.2.3.** Anotar em registro próprio, comunicando ao preposto do LOCADOR as irregularidades constatadas, informando prazo para sua regularização, propondo à Administração, quando for o caso, a aplicação das penalidades previstas na legislação pertinente.
- 8.3.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência da fiscalização da contratação serão submetidas à apreciação da autoridade superior para adoção das medidas cabíveis, consoante disposto no art. 117, §§ 1º e 2º, da Lei nº 14.133/2021;
- 8.4.** Exigências da fiscalização, respaldada na legislação aplicável, no TR, deverão ser imediatamente atendidas pelo LOCADOR;
- 8.5.** O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pelo LOCADOR ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste TR e na legislação vigente;
- 8.6.** A fiscalização será exercida no interesse exclusivo da Prefeitura de Pacaraima, e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR por qualquer irregularidade;
- 8.7.** A fiscalização do contrato será auxiliada pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.
- 8.8.** A prestação dos serviços do objeto deste Termo de Referência, somente se efetivará com a atestação referida no item anterior.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA E DESPORTO.

9. DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO:

- 9.1.** A Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), perfazendo o valor global de **R\$ 276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais)**
- 9.2.** Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 9.3.** A LOCATÁRIA pagará o LOCADOR pelo objeto referido, em até 30 (trinta) dias consecutivos, após a apresentação da Nota Fiscal/Fatura correspondente, cabendo o locador comprovar sua regularidade fiscal conforme solicitado para a habilitação no certame licitatório;
- 9.4.** Por ocasião dos pagamentos deverá ser apresentado:
- a) Fatura discriminada (Nota Fiscal Eletrônica) devidamente atestada pelo(s) fiscal(ais) designado(s) pela Secretaria;
 - b) CND da União;
 - c) CND Estadual;
 - d) CND do FGTS;
 - e) CND Trabalhista;
 - f) CND Municipal.
- 9.5.** Nenhum pagamento será efetuado sem apresentação dos documentos a que alude o item anterior, bem como enquanto estiver pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que for imposta à adjudicatária, em virtude de penalidade ou inadimplemento das obrigações assumidas pela adjudicatária ou decorrente do Contrato;
- 9.6.** O pagamento somente efetuar-se-á mediante a tempestividade das certidões anteriormente mencionadas. Caso a contratada entregue certidão com data expirada ou que venha expirar-se antes da liquidação da despesa, ela será comunicada para substituir a certidão irregular por uma atualizada;
- 9.7.** Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.
- 9.8.** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA E DESPORTO.

a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

9.9. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, caso realizado em outra ocasião.

10. PENALIDADES:

10.1. Nos casos de atrasos injustificados ou inexecução total ou parcial dos compromissos assumidos com a Administração aplicar-se-ão as sanções administrativas estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

Pacaraima, 10 de fevereiro de 2025.

Responsável pela elaboração do TR:



ANA KAROLINY SIQUEIRA CALLERI

Integrante Técnico

Port, Interna nº 13/2025

De acordo:



ALSIONE P. DE AZEVEDO SULBARAN

Secretária Municipal de Educação, Cultura e Desporto

Portaria nº 008 de 02 de janeiro de 2025