

LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR INEXIGIBILIDADE

TERMO DE REFERÊNCIA

1 – ÓRGÃO DEMANDANTE

1.1 Fundo Municipal de Educação de Santa Filomena/PE.

2 – DO OBJETO

2.1 - A presente solicitação tem por objeto a locação de imóvel na cidade de Santa Filomena-PE, com fulcro no **art. 74, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021**, a fim de ser utilizado pela Secretaria Municipal de Educação para funcionamento da creche escolar.

2.2 - O imóvel encontra-se situado na Rua José Horácio Melo, Nº 347, Distrito do Socorro, Santa Filomena/PE, tendo como proprietária a Sra. Maria da Conceição Silva de Souza, CPF nº 797.595.054-87, conforme documentos anexados ao processo.

3 – DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1 Da necessidade e justificativa da contratação:

A locação do imóvel é necessária devido ao fato da municipalidade não dispor de imóvel próprio na cidade de Santa Filomena-PE com características necessárias para ser utilizado pela Secretaria Municipal de Educação para dar funcionamento a creche escolar.

4 - DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DO ORGÃO:

4.1 - Considerando a publicação da Nova Lei de Licitações, a Lei Federal nº 14.133 em 01 de abril de 2021, que estabelece a necessidade de regulamentação de diversos institutos e procedimentos, dentre os quais o Plano de Contratações Anual (PCA);

4.2 – Portanto, as demandas encaminhadas durante o ano de 2024 não estarão contempladas no PCA em 2024, cujas ausências nos instrumentos pré-licitatórios, justificam-se em razão que o mesmo somente estará implementado a partir de 2025.

5 JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE:

5.1 - A estratégia de contratação dar-se-á por **Inexigibilidade de Licitação**, com fundamento no **inciso V, do art. 74 da Lei n.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 instalação e de localização tornem necessária sua escolha.**"*;

5.2 - Trata-se de um imóvel com preços compatíveis aos de mercado, as quais não foram encontradas em patrimônio público. Sendo assim, se justifica a locação.

6 – VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

6.1. O valor global anual para a locação do imóvel é de **R\$ 800,00 (oitocentos reais)**, baseada na avaliação do imóvel feita pela Secretaria Municipal de Educação de Santa Filomena/PE:

6.2 Justificativa de aceitabilidade do preço: Nos termos do disposto no art. 23, §4º, da Lei 14.133/2021, a estimativa do valor dar-se-á pela pesquisa de mercado imobiliário, conforme declaração expedida pelo Fundo Municipal de Educação de Santa Filomena/PE. Assim, foi realizada pesquisa de mercado imobiliário da cidade de Santa Filomena-PE, tendo sido avaliado o aluguel no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) mensais, 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais) ao ano, importância que foi aceita pela proprietária, conforme contrato.

7. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. As despesas em decorrência do objeto do contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária, conforme descritos abaixo:

FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Unidade Orçamentária: 02.08.01

Programa Atividade: 12.361.0012.2018

Elemento de Despesa: 3.3.90.36

Ficha: 801

8. DOS PRAZOS, DO LOCAL E DAS CONDIÇÕES DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

8.1. Esta locação de imóvel terá **vigência de 12 meses**, contados da data de assinatura do contrato;

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

8.3. Os contratos firmados com vigência inicial superior a um exercício deverão prever reavaliação da vantajosidade econômica do contrato, por meio de pesquisa de preços, observado o estabelecido no art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021.

9. DA FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

9.1. O pagamento será efetuado mensalmente, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, mediante apresentação da documentação necessária a sua liquidação ao setor competente.

10. DO REAJUSTE

10.1 O valor do contrato será reajustado anualmente a partir de 01 (um) ano de vigência contratual, por meio de aplicação do IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

11. DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

11.1. As disposições contidas no presente termo de referência terão valor de contrato, constituindo direitos e obrigações tanto para o contratado quanto para o contratante;

11.2. Por ocasião da contratação será verificada a regularidade do cadastramento e da habilitação parcial do contratante, sendo o resultado destes procedimentos juntado ao respectivo processo.

12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

12.1 Atestar mensalmente através da fiscal demandante que o referido imóvel será utilizado pelo Fundo Municipal de Educação para o funcionamento da creche escolar.

12.2 Efetuar o pagamento relativo ao aluguel no prazo e forma estabelecidos neste termo de referência;

12.3 Efetuar os pagamentos relativos as despesa de energia elétrica e água até os respectivos vencimentos;

12.4 Levar ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele seja incumbida, bem como eventuais turbações de terceiros;

12.5 Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel provocados por seus agentes;

12.6 Cientificar o locador de cobranças de tributos, de qualquer intimação, multa ou exigências de autoridades públicas, ainda que dirigida a ele, locatário;

12.7 Restituir o imóvel ao término do prazo de locação no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

12.8 Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo locador;

12.9 Comunicar previamente ao locador qualquer alteração física que pretenda realizar no imóvel.

13 DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

13.1 Cumprir todas as exigências constantes no termo de referência e seu anexo;

13.2 Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente a Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização e o acompanhamento dos fiscais do contratante;

13.3 Cumprir as exigências das autoridades públicas;

13.4 Pagar impostos, taxas e multas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel;

13.5 Fornecer mensalmente recibo do valor pago pelo locatário referente ao aluguel do imóvel;

13.6 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

13.7 Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas;

13.8 O locador deverá entregar mensalmente o recibo ao locatário;

13.9 Aprovar qualquer alteração física no imóvel que o locatário pretenda realizar.

14 MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “f” da Lei nº 14.133/21)

14.1 Rotinas de fiscalização contratual:

14.1.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

14.1.2 Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

14.1.2.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, conforme disposto na Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput.

14.1.2.4. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021)

14.1.2.5. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

14.1.2.6. O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local da obra ou do serviço para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

14.1.2.7. A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.

14.1.2.8. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

14.1.2.9. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

14.1.2.10. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

14.1.2.11. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

14.1.2.12. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

14.1.2.13. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

14.1.2.14. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, que poderá ser constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021. - Certidões de regularidade fiscal, social e trabalhista.

14.1.2.15. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Municipais e Prova de regularidade para com a Fazenda do Estado ou Distrito Federal caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.

14.1.2.16. O contrato terá como gestor o Sr. Isaias Souza Lopes, funcionário público.

14.1.2.17. O contrato terá como fiscal o Sr. Marcos Henrique Coelho da Silva funcionário público.

15. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. Ocorrendo alguma das hipóteses elencadas no art. 155 da Lei 14.333/2021, fica o contratado infrator sujeito a aplicação das seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

15.2. Para a aplicação das sanções, serão observadas as normas contidas nos artigos 156 a 163 da Lei 14.133/2021, assegurado ao contratado infrator o direito ao contraditório e a ampla defesa.

15.3. Nas hipóteses de cometimento de qualquer infração administrativa, poderão ser aplicadas ao locador, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal as seguintes sanções:

- a) Advertência, pelo cometimento da infração tipificada no art. 155, I da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) Multa de 10 % (dez por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, I e II da Lei 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato);
- c) Multa de 20 % (vinte por cento) sobre o valor contratado pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, III da Lei 14.133/2021 (inexecução total do contrato);
- d) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III, V e VI, do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

15.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos VIII, IX, X e XII da Lei 14.133/2021 bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave.

16. CONSIDERAÇÕES FINAIS

16.1. A execução dos serviços deverá ser feita através de pessoas idôneas, capacitadas e qualificadas, assumindo a empresa/instituição contratada total responsabilidade por quaisquer danos ou faltas que venham a ser cometidos durante a vigência contratual;



16.2. Este Termo de Referência deverá ser plenamente observado quando da execução dos serviços, cabendo o Fundo Municipal de Educação a fiscalização das atividades.

Santa Filomena/PE, 28 de março de 2025.

Adriana Eva de Oliveira
Secretária Municipal de Educação

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FILOMENA-PE



Rua Genesio Marinho, SN - Centro -
Santa Filomena - PE, CEP: 56210-000



<https://santafilomena.pe.gov.br>