

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo a locação de um imóvel com a finalidade de sediar o almoxarifado da Secretaria de Educação.

1.2. O objeto deste termo, atenderá as demandas da Secretaria Municipal de Educação.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA NECESSIDADE

2.1- Justificativa da necessidade da contratação:

2.1.1. Considerando a necessidade constante que a secretaria de educação desempenha no armazenamento e distribuição de materiais essenciais para o funcionamento das unidades escolares, como mobiliários, materiais pedagógicos, expediente, dentre outros, a locação de um imóvel garantirá um espaço estratégico, com infraestrutura apropriada para a logística de recebimento, armazenamento e distribuição, evitando prejuízos decorrentes de acondicionamento inadequado e atrasos nas entregas.

2.1.2. Ademais, a SEDUC necessita de um prédio que atenda a requisitos específicos, como metragem compatível com o volume de materiais armazenados, acessibilidade para veículos de carga e proximidade das principais vias de distribuição, visando facilitar todo o funcionamento da logística operacional.

2.1.3. Assim, a locação de um imóvel garantirá a continuidade das atividades do almoxarifado sem interrupções que possam comprometer o abastecimento das unidades escolares. Do contrário, a ausência de um espaço pode resultar em atrasos na entrega de materiais, dificultando o funcionamento das escolas e impactando diretamente a qualidade da educação. Dessa forma, a escolha de um imóvel que atenda às necessidades específicas do almoxarifado evita custos adicionais com adaptações estruturais e logísticas, garantindo maior eficiência na gestão de estoques e na distribuição dos insumos educacionais.

2.1.2. Portanto, considerando que a SEDUC precisa de um espaço físico que proporcione uma estocagem organizada dos produtos e materiais pertencentes a instituição, promovendo agilidade e a execução eficiente dos serviços, a locação pretendida se mostra como indispensável.

2.2. Fundamentação Legal

2.2.1. O prédio contratado será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na Lei 14.133 de 01 de abril de 2021, que regulamenta o artigo 37, inciso XXI da Constituição Federal, e institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

2.2.2. O objeto em questão será contratado com fundamento no artigo 74 da referida lei, inciso V, que assim dispõe: “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.”

2.3. Diante do exposto, entende-se que a inexigibilidade é o meio mais adequado para a locação do imóvel, tendo em vista as características desejadas para atender as necessidades da implementação do almoxarifado. Assim, tendo em vista a inviabilidade de competição, dentro de critérios objetivos entre os prédios optou-se pela locação de forma inexigível.

2.4. Justificativa do quantitativo estimado:

2.4.1. O objeto do processo de inexigibilidade trata-se de uma locação de imóvel, se tornando dispensável mensurar quantitativos para tal contratação.

3. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL NOS TERMOS DO ART. 74 §º 5, III DA LEI 14.133/21

3.1. Para a locação foi escolhido o imóvel da Sra. Jaqueline Maria de Holanda Soares, pessoa física, com sede na Rua Reverendo Júlio Leitão de Melo, nº75, Moacir Soares, Cupira-PE, inscrito no CPF sob o nº 012.284.054-25.

3.2. A referida escolha decorreu pelo fato de o imóvel possuir espaço físico que atende as especificações solicitadas pelo município, uma vez que a administração não possui outros imóveis disponíveis para este fim. Ademais, o prédio possui excelente localização, o que facilita o acesso dos usuários pretendidos, como também o tráfego de veículos. Dessa forma, os imóveis disponíveis no mercado não atendem simultaneamente a esses critérios, tornando inviável um processo competitivo e justificando a contratação direta de um espaço que atenda plenamente às necessidades operacionais do almoxarifado.

3.3. Portanto, considerando que o Município de Cupira/PE não dispõe das especificidades para instalação do referido Programa, haja vista, que o imóvel selecionado, atende todos os requisitos mínimos e adequados para um bom funcionamento das atividades da instituição.

4. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes desta contratação estão programadas nas seguintes dotações orçamentárias:

20 PODER EXECUTIVO

13 FUNDEB – FUNDO NACIONAL DE EDUCAÇÃO BÁSICA

12.361.1211.2102.0000 GESTÃO ADMINISTRATIVA DO FUNDEB 30%

33.90.36.00.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA FÍSICA

5. DA FORMA DE CONTRATAÇÃO/PREÇO E VALOR ESTIMADO

5.1. A contratação será realizada através da inexigibilidade de licitação, regida pela Lei Federal nº 14.133/21.

5.2. A combinação dos parâmetros da forma de contratação mostra-se adequada e eficiente para seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajosa para a Administração Pública, uma vez que o referido imóvel está com valores médios praticados pelo mercado, qual seja, o de R\$ 1.000,00 (um mil reais) mensais, conforme documentação comprobatória em anexo, atendendo as características desejadas para o almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT.	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM INSTALAÇÕES E DIMENSÕES QUE POSSIBILITEM O FUNCIONAMENTO ADEQUADO DO ALMOXARIFADO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO.	12 MESES	R\$ 1.000,00	R\$ 12.000,00

5.3 - O valor total estimado da contratação é de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

6. ANÁLISE DO IMÓVEL

6.1 - Se configura como características necessárias para locação do imóvel:

6.2 - Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

6.3 - Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização.

6.4 - Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo).

6.5 - Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.

- 6.6 - Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras.
- 6.7 - Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.
- 6.8 - Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais.
- 6.10 - Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel.
- 6.11 - Teto, piso e paredes deverão estar em perfeito estado, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras.

7. DA FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

7.1. Compete à fiscalização do instrumento contratual:

- 7.1.1 - Acompanhar e fiscalizar a entrega do imóvel.
- 7.1.2 - Notificar ao locador as eventuais irregularidades no cumprimento dos requisitos e especificações do termo de referência, bem como em possíveis falhas na entrega.
- 7.1.3 - Solicitar a troca dos itens em que se verifiquem a impossibilidade de utilização do imóvel.
- 7.2. A fiscalização será exercida por um representante da contratante, para acompanhar e fiscalizar a entrega, a servidora designada abaixo, a qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem e de tudo dará ciência a contratante (art. 117 da Lei nº 14.133/2021).

- Servidora municipal a Sra. Edna Ferreira Calado Torres, matrícula: 329124, conforme ciente: _____, sob qualquer forma, não isenta ou diminui a responsabilidade do locatário, que anotarà em sistema próprio os acontecimentos considerados relevantes, bem como as providências tomadas para sanar as falhas identificadas, e corrigindo-as no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas.

8. DAS EXIGÊNCIAS HABILITATÓRIAS

- 8.1. Para fins de contratação deverá o fornecedor comprovar os seguintes requisitos de habilitação:
- 8.2. Jurídica:
- 8.2.1 - Do locador pessoa física.
- 8.2.2 - Cópia de documento oficial com foto e CPF.
- 8.2.3 - Certidão de casamento.

8.2.4 - Cópia do comprovante de residência atualizado.

8.2.5 - Do locador pessoa jurídica:

8.2.6 - Registro comercial, ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito privado;

8.2.7 - Publicação oficial, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito público;

8.2.8 - Cópia de documento oficial com foto do representante legal;

8.2.9 - Cópia do comprovante de residência do representante legal.

8.2.10 - Do imóvel:

8.2.11 - Documento comprobatório de propriedade ou posse do imóvel;

8.2.12 - Certidão negativa de débitos quanto aos tributos municipais (imposto e taxa);

8.3 – Técnica:

8.3.1 - Não será exigido documentos de comprovação de qualificação técnica, justificado ao fato desse objeto não está dentro das exigências elencadas no art. 67 da lei 14.133/2021.

8.4 – Fiscal, social e trabalhista:

8.4.1. Será dispensada a exigência de tal documentação, haja vista, a natureza do objeto da presente contratação.

8.5 – Econômico-financeiro:

8.5.1. Será dispensada a exigência de tal documentação, haja vista, a natureza do objeto da presente contratação.

9. DA DOCUMENTAÇÃO PROVIDENCIADA PELA CONTRATANTE

9.1 - Termo de vistoria.

9.2 - Planta de layout do imóvel que represente a localização dos setores do órgão ou entidade locatária.

9.3 - 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; (art. 74, §º 5, I).

9.4 - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; (Art. 74, §º 5, II).

10. DA PROPOSTA – PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA

10.1 - Proposta de valor para locação, datada e assinada, contendo, no mínimo: valor mensal da locação, destacando o valor do aluguel dos demais valores que compõem a locação, conforme o caso.

10.2- Vigência da locação, preferencialmente em meses.

10.3 - Condições assumidas quanto aos encargos (contas de consumo, tributos e demais encargos incidentes sobre a locação).

10.4 - Declaração de inexistência de impedimento legal para contratar com a administração pública.

11. CONDIÇÕES DE PAGAMENTOS

11.1 - O pagamento será realizado mensalmente, comprovada todas as especificações contidas neste termo de referência e de acordo com a ordem cronológica estabelecida pelo prazo máximo 30 (trinta) dias.

11.2 – O locador deverá o enviar os dados bancários para depósito mensal, como também informar a locatária caso haja mudança de conta bancária.

11.3 - Havendo erro na apresentação dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

11.4 - Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

11.5 - O setor financeiro verificará as hipóteses de retenção na fonte de encargos tributários. Os tributos relativos ao faturamento serão descontados do locatário no momento da liquidação da despesa e recolhidos diretamente ao poder público competente.

11.5.1 – Empresas não optante pelo simples nacional (no caso de pessoa jurídica), ficam desde já informadas que haverá retenção conforme Decreto Municipal Nº 043/2023:

11.6 – O locador é responsável pelo pagamento dos tributos e taxas de qualquer natureza no âmbito municipal e estadual.

12. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Comete infração administrativa o locatário que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

12.1.1 Dar causa à inexecução parcial do contrato;

12.1.2 Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

12.1.3 Dar causa à inexecução total do contrato;

- 12.1.5 Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 12.1.6 Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação;
- 12.1.7 Ensejar o retardamento da entrega do imóvel sem motivo justificado;
- 12.1.8 Apresentar declaração ou documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- 12.1.10 Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 12.1.11 Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar o objeto;
- 12.1.12 Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 12.2. O locador que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:
- a) Advertência pela falta do subitem 12.1.1 deste TR, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
 - b) Multa de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor estimado do(s) item(s) prejudicado(s) pela conduta do fornecedor, por qualquer das infrações dos subitens 12.1.1 a 12.1.12;
 - c) 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 dos subitens 12.1.2 a 12.1.7 deste TR, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
 - d) 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 dos subitens 12.1.8 a 12.1.12, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;
- 12.3. Na aplicação das sanções serão considerados:
- 12.3.1 a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - 12.3.2 as peculiaridades do caso concreto;
 - 12.3.3 as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - 12.3.4 os danos que dela provierem para a Administração Pública;
 - 12.3.5 a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 12.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.
- 12.5. A aplicação das sanções previstas deste TR, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.
- 12.6. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

12.7 Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.

12.8 A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

13. DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS

13.1 - O locador terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da convocação, para assinar o contrato, e em conformidade com o art. 90, parágrafo 1º da Lei 14.133/2021.

13.2 - O locatário deverá, durante a execução contratual, manter todas as condições de habilitação exigidas na licitação, sob pena de rescisão do instrumento de contratação.

13.3 - O contrato terá vigência da data de sua assinatura, até o dia 02/04/2025, podendo ser prorrogado por meio de Termo Aditivo nas hipóteses previstas nos artigos art. 107 a 114, da Lei Geral de Licitações e Contratos nº 14.133/2021 no que couber para a contratação, mediante justificativa prévia e por escrito nos autos do processo.

13.5 - Fica assegurado ao locador o direito a reajuste em sentido estrito, dos valores pactuados entre CONTRATANTE e CONTRATADA, que será realizado mediante expressa solicitação, sendo observado para tanto o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE, e o interregno mínimo de um ano, contados da data-base da realização da pesquisa de preços.

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

13.7 - Os casos de rescisão contratual deverão ser formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

13.8 - Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem, com base no Art. 106. III - Lei 14.133/2021, § 1º a extinção mencionada no inciso III, ocorrerá apenas na próxima data de aniversário do contrato e não poderá ocorrer em prazo inferior a 2 (dois) meses, contado da referida data.

13.9 - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA

poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.10 - A rescisão administrativa ou amigável deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

14.1. Constituem obrigações do contratante:

14.1.1 - Pagar pontualmente o aluguel;

14.1.2 - Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

14.1.3 - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

14.1.4 - Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

14.1.5 - Entregar imediatamente a locadora os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, locatária;

14.1.6 - Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;

14.1.7 - Efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, encargos sociais, bem como as despesas relativas ao consumo de gás, água, energia elétrica e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente a locadora.

15. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

15.1- Entregar a locatária o imóvel alugado em perfeito estado para uso ao que se destina e na data fixada neste instrumento.

15.2 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

15.3- Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação.

15.4 - Fornecer a locatária comprovantes discriminado as importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica.

15.5 - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.



16.DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. Casos omissos serão resolvidos pelas partes contratantes, de comum acordo, com base na Lei 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

Cupira-PE, 14 de março de 2025.

Josefa Maria dos Santos
Secretária de Educação
CPF: 027.122.934-82

Josefa Maria dos Santos
Secretária de Educação



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE PREDIOS PÚBLICOS LOCADOS - 2025
MUNICÍPIO DE CUPIRA

PREDIO:	Deposito da Educação
ENDEREÇO:	Av. Reverendo Júlio Leitão de Melo, nº 75, Moacir Soares
TESTADA PRINCIPAL (LARGURA):	12.00 M
PROFUNDIDADE PRINCIPAL (COMPRIMENTO):	20.00 M
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL (EM M²):	240 M²
ÁREA CONSTRUIDA (EM M²):	480 M²
NÚMERO DE PAVIMENTOS:	Térreo
OBSERVAÇÃO: AVALIAÇÃO VALIDA POR 90 DIAS	FOTO DA FACHADA: 
VALOR (MERCADO): R\$ 250.000 mil reais	VALOR SUGERIDO PARA LOCAÇÃO: ENTRE R\$1.000 A R\$1.500 MIL REAIS

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de locação por parte do Poder Público Municipal. Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, sendo visitado e tendo sido aferidas as áreas em campo, por nossa equipe de avaliação. Para efeitos, a propriedade foi considerada livre de penhoras, arrestos, hipotecas, títulos e protestos, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza. O imóvel possui transcrição, em cartório de imóveis, bem como existe Escritura de Compra e venda e tem cadastro imobiliário, (conforme doc. em anexo), os documentos comprobatórios que foram levantados, são verídicos e atesta as descrições da área do imóvel.

FABIO LESSA
FISCAL AVALIADOR

DEIVID HENRIQUE
FISCAL AVALIADOR

Cupira, março de 2025
Rafaela Rívica
Diretora de Serviços de Engenharia
CUPIRA/PE
Prefeitura Municipal de Cupira
RAFAELA SANTOS
FISCAL AVALIADOR