

TERMO DE REFERÊNCIA

01. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

1.1. O objeto desta inexigibilidade de licitação é a LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA LOCALIDADE DE MUNDAÚ PARA FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DA EEIF MARGARIDA MARIA BARBOSA DE VASCONCELOS, NO ATENDIMENTO DOS ALUNOS DO ENSINO FUNDAMENTAL II (6º AO 9º ANO).

1.2. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, mediante aditamento, nos termos da Lei.

1.3. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

02. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Inicialmente informamos que a Secretaria de Educação não possui espaço próprio que possa abrigar e atender aos alunos e demais profissionais da educação vinculados à EEIF MARGARIDA MARIA BARBOSA DE VASCONCELOS, conforme Declaração de inexistência de imóvel disponível, anexo aos autos deste processo de inexigibilidade.

A escolha recaiu no imóvel situado na localidade de Mundaú, neste município de Uruburetama por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo.

O imóvel referido foi avaliado pelo Engenheiro Civil da Prefeitura Municipal de Uruburetama, o Sr. Max Wendell Lima Cunha dos Santos, CREA – CE: 329996, tendo o valor de avaliação para locação estimado em **R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)** mensais, perfazendo o valor global de **R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais)** compreendendo os meses de novembro de 2024 a outubro de 2025, podendo ser prorrogado por motivo de conveniência administrativa.

CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições necessárias para o atendimento alunos e demais profissionais da educação da EEIF MARGARIDA MARIA BARBOSA DE VASCONCELOS, haja vista a localização, acessibilidade e a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para o projeto supracitado.

Assim, diante do exposto restou comprovado através de Laudo de avaliação do imóvel por ser o valor médio de mercado praticado com pela Secretaria Municipal de Educação.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que o mesmo está compatível com a realidade do mercado em se tratando de produto similar, podendo a Secretaria Municipal de Educação contratar sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

Foi certificado da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração evidenciando vantagem na locação do referido imóvel, através de inexigibilidade de licitação.

A contratação encontra ainda fundamento no art. 74 inciso V da Lei 14.133/2023.

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.

03. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL: O imóvel a ser locado está previsto no Plano Anual de Contratação da Secretaria Municipal de Educação.

04. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, o Estudo Técnico Preliminar que compõe a instrução deste processo de inexigibilidade, sugere que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

05. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E MODELO DE EXECUÇÃO

5.1. O Termo de Referência, elaborado a partir das recomendações do Estudo Técnico Preliminar deverá prever a **inexigibilidade de licitação** LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA LOCALIDADE DE MUNDAÚ PARA FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DA EEIF MARGARIDA MARIA BARBOSA DE VASCONCELOS, NO ATENDIMENTO DOS ALUNOS DO ENSINO FUNDAMENTAL II (6º AO 9º ANO), objetivando o atendimento dos alunos no desenvolvimento das suas atividades escolares, bem como, dos demais profissionais da educação.

5.1.1. O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - Identificação do locador, através da apresentação dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
- b) Documentação do imóvel com identificação do responsável legal.
- c) Comprovante de endereço em nome do locador;

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

- a) Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, Art. 115, § 5º).
- b) A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, Art. 117, caput).
- c) O fiscal do contrato anotar 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, art. 117, §1º).

d) 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).

e) O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, Art. 118).

f) 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).

g) 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).

h) As comunicações entre o órgão 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;

06. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

6.1. O município pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de **R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)** mensais, perfazendo o valor global de **R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais)**.

6.2 O pagamento será efetuado, até o 20º (vigésimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

6.3 Havendo erro ou falta de apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, outro fator causado pelo **LOCADOR (A)** que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a situação seja saneada. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a **LOCATÁRIA**.

07. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR

a. O locador será selecionado por meio da realização de procedimento **INEXIGIBILIDADE** de licitação, consoante Art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.

08. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1 O custo estimado total da contratação é de R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais).

09. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 A despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº 08.03.12.368.0171.2.069.0000 - FDB30 - GESTÃO ADMINISTRATIVA DA EDUCAÇÃO BÁSICA e elemento de despesa 3.3.90.36.00 Outros Serviços De Terceiros - Pessoa Física.

a. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante termo de apostilamento, conforme previsão no Art. 136 inciso IV, da Lei 14.133/2021.

09. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, (Lei de acesso à informação), o presente Estudo não se classifica como sigiloso.

9.2. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na [Lei nº 14.133/2021](#), e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na [Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor](#) – e normas e princípios gerais dos contratos.

Uruburetama – CE, 12 de novembro de 2024.


CELMA MARIA MARQUES DA SILVA
Ordenadora de Despesas
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO