

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

Locação de imóvel, situado a Avenida Celso Lisboa, S/N, Centro, na cidade de Passa e Fica, neste Estado. Para o funcionamento do anexo escolar da Escola Municipal Governador Mário Covas, em virtude do crescente número de matrículas para o ano letivo de 2025, como também para possibilitar a execução das atividades extracurriculares do Ensino em Tempo Integral, implantado na referida instituição no ano letivo de 2024 pela Secretaria Municipal de Educação de Passa e Fica/RN.

2. DA JUSTIFICATIVA

A Escola Municipal Governador Mário Covas, inaugurada em Março de 2002, está situada a Rua Gabriel Soares de Oliveira, S/N, no Bairro São Pedro, no município de Passa e Fica/RN. Foi construída em um bairro residencial cercada por imóveis de moradores residentes no referido bairro. É a maior instituição de ensino de nossa rede, funciona nos turnos matutino, vespertino e noturno nos segmentos do Ensino Fundamental I e II e com a Educação de Jovens e Adultos (EJA), recebe diversos alunos das outras instituições de ensino e pela falta de espaço para possíveis ampliações vem sofrendo com salas com expressivo número de alunos matriculados e sem espaço adequado para a realização de atividades recreativas, principalmente para os alunos do Ensino Fundamental I (1º ao 5º ano) que necessitam urgentemente de espaços voltados para o seu pleno desenvolvimento. Existe ainda a falta de um espaço amplo e adequado para o refeitório escolar, ocasionando desconforto no momento das refeições escolares.

Nossa demanda justifica – se para atendimento da comunidade escolar como um todo, que vem solicitando desta administração por mais espaço nas dependências da referida escola, mais amplo e produtivo para a realização das atividades extracurriculares oferecidas na grade curricular da Escola Municipal Governador Mário Covas. Visto que no ano letivo de 2024, a instituição implantou através da Secretaria Municipal de Educação de Passa e Fica/RN, o Ensino em Tempo Integral, com isso os espaços ficaram ainda mais reduzidos e sufocados, impossibilitando o pleno desenvolvimento social e intelectual de nossas crianças. A inexistência de mais espaço físico para ampliação das dependências da Escola Municipal Governador Mário Covas, Por si só, justifica a locação de um imóvel a particulares, considerando também o alto índice de matrículas para o ano letivo de 2025.

Com a implementação do Ensino em Tempo Integral, permitiu - nos a inclusão de novas atividades extracurriculares aos nossos alunos, que passaram a ter aulas de reforço escolar, teatro, capoeira, handebol, atletismo, aulas de robótica, artes, danças, percussão, violão, karatê, educação física, futsal e muitas outras atividades. Não há no município de Passa e Fica/RN, imóveis pertencentes a Secretaria Municipal de Educação ou da Prefeitura Municipal de Passa e Fica/RN, com condições de acomodar o anexo de uma instituição de ensino para cerca de 300 crianças matriculadas para o Ensino Fundamental I.

A partir desses dilemas, surge a proposta de locação de um imóvel situado a Avenida Celso Lisboa, S/N, Centro, na cidade de Passa e Fica, neste Estado. Conforme Contrato de

Compra e Venda registrado em Cartório de Registros do Município de Passa e Fica, da Comarca do município de Nova Cruz/RN.

Com características físicas necessárias e adequadas para o funcionamento do anexo escolar da Escola Municipal Governador Mário Covas, visto que o imóvel anteriormente estava sendo ocupado por uma instituição particular de ensino. O dito imóvel tem uma área total de terreno de 2.981,1 m² (Dois mil noventos e oitenta e um, dez metros), e área total construída de 876,4 m² (Oitocentos e setenta e seis, quarenta metros), com uma estrutura com 09 (nove) salas de aula suficientes para atender as necessidades da nossa solicitação de locação do imóvel, banheiros, espaço para refeitório e um amplo espaço para realização de atividades, possibilitando ainda mais a adequação necessária para o funcionamento do anexo escolar da Escola Municipal Governador Mário Covas.

3. METAS FÍSICAS

O fornecimento/serviços descritos no item 4 deste Termo de Referência, precisam levar em consideração as informações e especificações contidas na relação apresentada abaixo, observando - as na Ordem de Serviço emitida por servidor devidamente autorizado por meio de portaria da Prefeitura Municipal de Passa e Fica/RN.

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTIDADES

Item	Descrição	Unid.	Quant.
1	Locação de um imóvel, situado a Avenida Celso Lisboa, S/N, Centro, na cidade de Passa e Fica, neste Estado. Para o funcionamento do anexo escolar da Escola Municipal Governador Mário Covas, em virtude do crescente número de matrículas para o ano letivo de 2025	Mês	12

5. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

O prazo de vigência da locação é de 12 meses, contados a partir da data da publicação do contrato, prorrogável por até 05 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, com possibilidade de rescisão antecipada atrelada à hipóteses acordadas.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Durante a construção deste Estudo Técnico Preliminar, iniciou - se a pesquisa de provalveis imóveis de propriedade da Administração Pública ou da Secretaria Municipal de Educação de Passa e Fica/RN, que fossem passíveis para o funcionamento do anexo escolar com espaço suficiente para acomodação de cerca de 300 alunos matriculados no Ensino Fundamental I da Escola Municipal Governador Mário Covas. Sendo constatado que a citada pasta não possui nenhum imóvel de sua propriedade ou mesmo da Administração que pudessem atender essa necessidade em estudo, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender nossa demanda.

Quanto a singularidade, durante a pesquisa de um imóvel adequado para acomodação e funcionamento do anexo escolar do Ensino Fundamental I da Escola Municipal Governador Mário Covas, se buscou um imóvel cujo suas instalações atendam às necessidades do objeto e

que fosse localizado em ponto estratégico para facilitar o traslado dos alunos utilizando os transportes da frota do departamento de transportes desta Secretaria, logo, o imóvel encontrado situa - se na avenida principal do nosso município, permitindo acesso rápido para dar celeridade ao deslocamento de funcionários, população e alunos matriculados.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os bens/serviços de locação de imóveis tem natureza de bens/serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, dado a especificidade necessária para a contratação do local indicado neste Estudo Técnico Preliminar e no Documento de Formalização de Demanda, pois se faz necessária pela proximidade do local a ser locado da escola de origem de onde virão os alunos do Ensino Fundamental I para frequentarem as aulas em turno integral.

Para que o objeto da contratação seja atendido, alguns requisitos basilares devem ser seguidos, vejamos:

Requisitos Legais:

- a) Lei Federal 14.133/2021 – Art. 74, inciso V, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação, dentre outros casos, inclui a locação de imóvel;
- b) Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- c) Lei 10.406/2002 – Código Civil.

Requisitos de Negócio:

- a) Locação de imóvel para sediar o funcionamento do anexo escolar do Ensino Fundamental I da Escola Municipal Governador Mário Covas com aulas em turno integral.

Requisitos Técnicos:

- a) Atendimento às especificações contidas neste Estudo Técnico Preliminar e no Documento de Formalização da Demanda.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

O órgão ou entidade poderá convocar representante do imóvel para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Após a assinatura do contrato, o órgão poderá convocar o representante do imóvel locado para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

8.1 Da Fiscalização:

- a) A fiscalização do objeto contratado serão realizadas pelo fiscal de contratos ou seu respectivo suplente nomeados conforme Portaria N° 01/2025 – SME, de 17 de janeiro de 2025, e nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por fiscal (is) ou por seu (s) respectivo (s) substituto (s);
- b) Compete ao Fiscal do Contrato exercer a verificação concreta do objeto, devendo o servidor designado verificar a qualidade e procedência da prestação do objeto respectivo, encaminhar informações ao gestor do contrato, atestar documentos fiscais, exercer o relacionamento necessário com a contratada, dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, etc. Dentre as responsabilidades do (s) fiscal (is) está a necessidade de anotar, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, inclusive quando de seu fiel cumprimento, determinando o que for necessário para a regularização de eventuais faltas ou defeitos observados;
- c) As decisões e providências que ultrapassarem a competência da fiscalização deverão ser solicitadas pelos(as) fiscais do contrato, em tempo oportuno, à diretoria competente, para a adoção das medidas que julgar convenientes;
- d) A ação de fiscalização não exonera o Locador de suas responsabilidades contratuais;
- e) O Locador será responsável pelos danos que causar 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).

8.2 Do Gestor de Contratos:

- a) Compete ao Gestor do Contrato exercer a administração do contrato, com atribuições voltadas para o controle das questões documentais da contratação, quais sejam, verificar se os recursos estão sendo empenhados conforme as respectivas dotações orçamentárias, acompanhar o prazo de vigência do contrato, verificar a necessidade e possibilidade da renovação/prorrogação, bem como estudar a viabilidade de realização de reequilíbrio econômico - financeiro e da celebração dos respectivos termos aditivos, etc.
- b) O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso;
- c) O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração;
- d) O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

9. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

9.1 Do prazo e das formas de pagamento:

- a) O aluguel mensal será pago no mês subsequente ao vencido, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento, pelo Locatário, da fatura emitida pelo Locador, através de depósito bancário na conta-corrente indicada por este último;
- b) Como dito acima, o prazo de liquidação e pagamento da despesa será de até 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento da fatura mencionada no subitem anterior;
- c) Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como: data da emissão, dados do contrato, o período respectivo de execução do contrato, o valor a pagar e eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis;
- d) Havendo erro na apresentação da fatura ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o Locador providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao Locatário;
- e) Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável;
- f) Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

9.2 Da Antecipação de pagamento:

- a) Não haverá a antecipação de pagamento por qualquer solicitação de fornecimento ou prestação de serviços indicados neste Termo de Referência.

9.3 Da cessão de crédito:

- a) Não haverá cessão de crédito devido às peculiaridades do processo licitatório e aquisição dos itens/prestação de serviços.

9.4 Do reajuste:

- a) Havendo prorrogação do contrato os valores acima serão reajustados conforme o índice INPC/IBGE, ou o qual o vier a substituí-lo, nos termos do §3º do art. 92 da Lei nº 14.133/21;
- b) Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste;
- c) Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou, de qualquer forma, não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor;
- d) Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10. ESTIMATIVA DETALHADA DOS PREÇOS

Para fins de comparação objetiva do preço e avaliação do valor do imóvel constatada com os preços sugerido para a futura locação, estima - se um valor global de R\$ 84.000,00 (Oitenta e quatro mil reais), compreendendo o período de locação de 12 (Doze meses). Sendo realizada avaliação prévia do bem comprovando que o valor da locação mensal é compatível com os valores praticados no mercado, constatando - se ainda, economia no valor mensal do aluguel.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Orgão:	02 – Poder Executivo
Unidade Orçamentária:	02.004 – Secretaria Municipal de Educação
Função:	12 - Educação
Sub-função:	122 – Administração Geral
Programa:	0012 – Educação para o futuro
Elementos de Despesa	2035 – Manutenção do Ensino Fundamental – Recursos Próprios: 3.3.90.3.6 – Outros serviços de terceiros – Pessoa Física (154001001 – Recursos não vinculados de impostos – Despesas com manutenção do Ensino Fundamental).

12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

São obrigações do órgão locatário, além daquelas dispostas em lei:

- a) Emitir ordem de serviço estabelecendo quantidade, local e demais informações que achar pertinentes para o bom cumprimento do objeto;
- b) Proporcionar todas as facilidades indispensáveis à boa execução das obrigações decorrentes do contrato;
- c) Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, comunicando ao Locador as ocorrências que, a seu critério, exijam medidas corretivas;
- d) Proceder à publicação do contrato e seus aditivos no site do Tribunal, na página destinada a essa finalidade, bem como no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP;
- e) Zelar pelo imóvel locado;
- f) Devolver o imóvel, ao término da locação, no estado em que recebeu, salvo o desgaste decorrente do uso normal do bem;
- g) Pagar as despesas de água, luz, telefone e serviços de internet consumidas durante a locação;
- h) Efetuar o pagamento, a partir da apresentação da respectiva Nota Fiscal juntamente com as certidões negativas do FGTS e INSS;
- i) Designar, servidor gestor do contrato, ao qual caberá a responsabilidade de acompanhar, fiscalizar e avaliar a execução do contrato, conforme legislação vigente;
- j) Comunicar à empresa sobre possíveis irregularidades observadas na realização de prestação de serviço, para imediata correção;
- k) Notificar ao locador de qualquer irregularidade encontrada no fornecimento do Objeto;
- l) Responsabilizar-se pela manutenção e conservação de todas as instalações do prédio;
- m) Devolver o imóvel, ao término da locação, no estado em que recebeu, salvo o desgaste decorrente do uso normal do bem.

13. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

São obrigações do Locador, além daquelas dispostas em leis e normas pertinentes:

- a) Não transferir sua responsabilidade para outras entidades, sejam fabricantes, representantes ou quaisquer outros, exceto naquilo que for autorizado nos termos deste documento;
- b) Garantir que o imóvel locado e os itens que o guarnecem atendam plenamente à legislação vigente, sobretudo no tocante às questões sanitárias e ambientais;
- c) Garantir o mais rigoroso sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos e especificações que venham a ter acesso em razão desta contratação, não podendo, sob qualquer pretexto, revelá-los, divulgá-los ou reproduzi-los;
- d) Atuar em conformidade com a legislação vigente sobre proteção de dados relativos a uma pessoa física identificada ou identificável (“Dados Pessoais”) e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), e incluindo, entre outros, a Lei nº 12.965 (Marco Civil da Internet), de 23 de abril de 2014, o Decreto Federal nº 8.771, de 11 de maio de 2016, a Política de Privacidade e Proteção de Dados Pessoais do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região instituída pelo Ato TRT5 nº 468/2022, no que couber, e demais leis e regulamentos aplicáveis. No caso de situações não definidas nesta cláusula, aplica-se o disposto na Lei nº 13.709/2018;
- e) Responder integralmente por perdas e danos que vier a causar ao imóvel em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou dos seus prepostos, independentemente de outras combinações contratuais ou legais a que estiver sujeito;
- f) Manter, durante toda a vigência do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- g) Pagar tributos e demais encargos sobre o imóvel, especialmente o IPTU;
- h) Autorizar a realização de benfeitorias necessárias e úteis à adaptação do imóvel para o fim a que se destina a locação;
- i) Responsabilizar - se por qualquer dano ao imóvel decorrente de causas alheias à utilização deste, como defeito de construção e decurso do tempo ou outras causas para as quais o Locatário não tenha concorrido.

14. DA RESCISÃO DO CONTRATO

- a) O contrato extingue - se quando vencido o prazo de vigência nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas, ou não, as obrigações de ambas as partes contraentes;
- b) O desrespeito a qualquer das cláusulas deste contrato acarretará a sua rescisão de pleno direito, mediante envio de aviso extrajudicial, cabendo à parte que der causa o pagamento dos danos e prejuízos apurados, das multas contratualmente previstas e dos honorários advocatícios/despesas judiciais porventura devidos;
- c) A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021);
- d) A contratação vincula - se ao ato que a autorizar e à respectiva proposta, sendo - lhe aplicável a Lei 14.133/2021, seus regulamentos e demais normativos que regem as licitações e contratos administrativos.

15. DAS PENALIDADES

- a) Resguardados os direitos que a Administração tem de aplicar as penalidades legalmente previstas, no caso de inadimplemento parcial ou total do objeto do presente certame, serão aplicadas as seguintes multas;
- b) Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal do contrato, até o limite de 30 (trinta) dias, em caso de inexecução parcial do objeto;
- c) Compensatória de 10% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;
- d) Será considerada inexecução total do contrato se, por alguma ação ou omissão do Locador, ficar impossibilitada a utilização do imóvel.

Passa e Fica/RN, 25 de Fevereiro de 2025.



Maria Célia Félix Soares
Secretária Municipal de Educação
Matrícula: 100254



Lindemberg Ribeiro dos Santos
Responsável Técnico
Matrícula: 509

Recebido em: 25 / 02 / 2025

Por: 

Andreia Canuto Andre
Agente de Contratação
Mat.61