



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objeto a Locação do imóvel situado na Rua Severina Leite Amazonas, nº 124, centro, São Lourenço da Mata/PE para a finalidade de abrigar um galpão para o funcionamento do Setor de Almojarifado atendendo as necessidades da Secretaria de Educação deste município, conforme especificações constantes neste instrumento.

2. DA JUSTIFICATIVA

A presente locação justifica-se para atender à necessidade de um imóvel destinado ao funcionamento de galpão como ponto de referência logístico e de manutenção preventiva e corretiva de materiais permanentes oriundos da Secretaria de Educação, bem como os seguintes pontos aqui destacados:

I - Armazenamento adequado: almoxarifado bem localizado e estruturado permite armazenar os materiais escolares, equipamentos, mobiliário e outros recursos de forma organizada e segura, garantindo sua preservação e fácil acesso quando necessário.

II - Eficiência operacional: espaço adequado e bem distribuído facilita o fluxo de entrada e saída de materiais, agilizando os processos de recebimento, conferência, armazenamento e distribuição dos itens necessários para as escolas.

III - Controle de estoque: um almoxarifado bem planejado permite um controle mais eficiente do estoque, evitando excessos ou faltas de materiais, garantindo que as escolas tenham sempre o que precisam para suas atividades.

IV - Economia de recursos: ao centralizar o armazenamento de materiais em um único local, é possível otimizar os recursos financeiros e físicos, evitando a dispersão de estoques em diversos pontos, o que pode resultar em desperdício e custos desnecessários.



V - Segurança: um imóvel adequado proporciona condições de segurança para os materiais armazenados, protegendo contra furtos, danos causados por intempéries ou outras eventualidades.

VI - Atendimento às demandas educacionais: um almoxarifado bem equipado e abastecido contribui para garantir que as escolas tenham os recursos necessários para o bom funcionamento de suas atividades, promovendo assim a qualidade da educação oferecida.

VII - Cumprimento de normas e regulamentos: a locação de um imóvel para o almoxarifado deve levar em consideração as normas e regulamentos relacionados à segurança, saúde e meio ambiente, garantindo que o local atenda a todos os requisitos legais.

Neste intuito, a locação ora em comento, objetiva assegurar a eficiência operacional, a segurança dos materiais, o controle de estoque e o atendimento às demandas educacionais e administrativas da Secretaria Municipal de Educação.

3. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que é uma licitação com inviabilidade de competição, conforme previsto no inciso V do Art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021:

“V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

O imóvel sendo o prédio localizado na Rua Severina Leite Amazonas, nº 124, centro, São Lourenço da Mata/PE, sendo o único prédio em uma distância de um raio de 500 m da sede administrativa da Secretaria de Educação, que atende os seguintes requisitos:

- a) Área construída entre 115 a 120 m², no mínimo.



PREFEITURA DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Paço Municipal

- b) Prédio que contenha paredes laterais, laje, janelas e portas, sendo em um estilo de Galpão.
- c) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- d) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento.
- e) Imóvel em perfeitas condições de uso, devendo estar ausente de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- f) Sistema elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais.

5. DA CONTRATAÇÃO

As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de Licitação serão formalizadas por instrumento de contratual, celebrado entre o Locador e a Secretaria Municipal de Educação de São Lourenço da Mata/PE, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e das demais normas pertinentes.

6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

O prazo de vigência do CONTRATO será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, admitida a prorrogação, no interesse da Administração, por períodos sucessivos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A prorrogação da vigência será formalizada em termo aditivo e fica condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que o há interesse na manutenção do imóvel e de que as condições e os preços, considerados eventuais reajustes incidentes, permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR.



PREFEITURA DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Paço Municipal

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

PARÁGRAFO TERCEIRO: É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência deste contrato, bem como sua prorrogação por prazo indeterminado, mesmo na hipótese de utilização irregular do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo de vigência acordado.

7. DO PREÇO

O valor do aluguel está condicionado a avaliação realizada pela Engenheira Civil Luíses Rodrigues Ferreira de Almeida – CREA-PE 1815069791 (cópia anexa), que consta memorial descrito, fotos e avaliação de valor. Sendo estimado em um valor mensal é de R\$ 3.000,00 (três mil reais), perfazendo um valor total de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (taxas de condomínios, água, esgoto, energia elétrica, tributos etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, no primeiro mês de vigência contrato, até a data de devolução delas, no momento do encerramento do contrato, devendo ser efetuado o pagamento pelo LOCATÁRIO diretamente às entidades competentes.

8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da locação do imóvel correrão por conta orçamentária própria, prevista no orçamento da Prefeitura Municipal de São Lourenço da Mata, para o exercício de 2024, na classificação dos seguintes códigos orçamentários:

02.00 - PODER EXECUTIVO

02.09 - SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO



PREFEITURA DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Paço Municipal

1212200212.036 - GESTÃO TÉCNICA E ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA

33903600 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O **LOCADOR** é obrigado a:

- I. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;
- II. 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;
- III. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- IV. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- V. 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 pré-existentes na instalação elétrica, etc.;
- VI. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;
- VII. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- VIII. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- IX. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;
- X. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar alocação;
- XI. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O **LOCATÁRIO** é obrigado a:

- I. Pagar pontualmente o aluguel e demais encargos exigíveis, nos prazos e condições estipuladas neste instrumento
- II. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no §1º da cláusula primeira deste instrumento;
- III. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- IV. Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- V. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- VI. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VII. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, de água e esgoto, bem como as



obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;
VIII. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.

11. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

O **LOCATÁRIO** poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias, ainda que sem prévia autorização ou conhecimento do **LOCADOR**, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As benfeitorias necessárias que forem executadas nas situações descritas no Parágrafo Primeiro, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas, serão indenizadas pelo **LOCADOR** e permitem o exercício do direito de retenção.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do **LOCADOR**, é facultado ao **LOCATÁRIO** a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado.

PARÁGRAFO TERCEIRO: As benfeitorias voluptuárias apenas serão realizadas quando justificadas pelo interesse público e autorizadas previamente pelo **LOCADOR**, hipótese em que caberá indenização.

PARÁGRAFO QUARTO: Caso não haja acordo sobre a indenização, as benfeitorias úteis e voluptuárias poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

PARÁGRAFO QUINTO: O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO SEXTO: Caso as modificações ou adaptações feitas pelo **LOCATÁRIO** venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às suas expensas.

12. DA RESCISÃO CONTRATUAL

O instrumento contratual poderá ser extinto nas seguintes hipóteses:

- I. Por mútuo acordo entre as partes;
- II. Término do prazo aludido na Cláusula Segunda;
- III. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do **LOCATÁRIO** no



- imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;
- IV. No interesse do serviço público;
 - V. Na ocorrência de caso fortuito ou força maior;
 - VI. Por inadimplemento contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento dos aluguéis correspondentes ao restante do Contrato ou quaisquer outras indenizações/multas, desde que notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

PARÁGRAFO SEGUNDO: A extinção do contrato por razões de interesse público ou em decorrência de caso fortuito ou força maior, desde que ausente culpa do **LOCADOR**, ensejará o ressarcimento dos prejuízos por este regularmente comprovados;

PARÁGRAFO TERCEIRO: A extinção antecipada do contrato pelo **LOCATÁRIO**, em caso de descumprimento total ou parcial de cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR** se dará sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas neste instrumento, permitida a retenção dos créditos até o limite dos prejuízos causados e das multas aplicadas.

PARÁGRAFO QUARTO: Durante o prazo de vigência do contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

13. DA GESTÃO CONTRATUAL

O **LOCATÁRIO** designará a servidora **Milena Barbosa dos Santos**, Mat. N° 875877 da Secretaria de Educação como responsável pela gestão do **CONTRATO**, que, entre outras, terá seguintes atribuições:

- a) Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;
- b) Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação da penalidade cabível, garantindo a defesa prévia ao **LOCADOR**, quando for o caso;
- e) Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais;
- f) Providenciar o pagamento das despesas decorrentes da ocupação do imóvel;
- g) Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente em virtude de reparos realizados que eram de responsabilidade do **LOCADOR**;
- h) Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados;
- i) Informar à autoridade demandante o prazo final do contrato para as devidas



PREFEITURA DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Paço Municipal

providências de elaboração de termo aditivo de prorrogação contratual, se for o caso.

14. DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

O **LOCATÁRIO** obriga-se a entregar o imóvel locado ao fim do contrato, nas mesmas condições em que o recebeu. Se forem constatados danos ou obras a realizar, somente depois de sanadas as eventuais irregularidades é que se considerará liberado o **LOCATÁRIO**.

15. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Não há no Município de São Lourenço da Mata – PE, imóveis pertencentes à Secretaria Municipal de Educação para acomodar as necessidades do seu Setor de Almojarifado.

São Lourenço da Mata, 18 de março de 2024.

Milena Barbosa dos Santos

Matrícula: 875877