



TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 18120002/24
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

1. DO OBJETO

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO DEPÓSITO DA MERENDA ESCOLAR PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE JAGUARIBARA/CE.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO R\$	VALOR TOTAL R\$
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL P/ FUNCIONAMENTO DO DEPÓSITO DA MERENDA ESCOLAR Especificação: Serviço de locação de imóvel urbano, destinado ao funcionamento do depósito da merenda escolar das escolas da rede pública de ensino do Município de Jaguaribara/CE.	Mês	12	R\$ 553,87	R\$ 6.646,44

1.2. Trata-se de um imóvel urbano, encravada em um terreno com área total de 269,28m² (duzentos e sessenta e nove vírgula vinte e oito metros quadrados), com uma área construída de 143,40m² (cento e quarenta e três vírgula quarenta metros quadrados).

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A locação do imóvel se faz necessária tendo em vista que o FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO da Secretaria de Educação do Município Jaguaribara/CE não possui nenhum imóvel público vago e disponível que ATENDA ao objeto, bem como o pleno funcionamento como depósito da merenda escolar das escolas da rede pública de ensino do município, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo é o único capaz de atender as necessidades da presente secretaria.

2.2. Conforme o **Inciso V do Art.74º da Lei nº 14.133/2021**, é inexigível a **licitação** quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou **locação de imóvel** cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha.”

2.3. Ademais, citando o artigo em seu **paragrafo §5º** que estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação. Vejamos:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do *caput* deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:



I – 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;

II – Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III – Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

2.3.1. O imóvel foi procedido de um laudo de avaliação prévia conforme relatório em anexo, na qual a avaliação apontou o estado de conservação, não havendo necessidade de adaptações, portanto não haverá custos e amortização de investimentos.

2.3.2. O Município não possui nenhum imóvel público vago e disponível que ATENDA ao objeto, bem como o pleno funcionamento como depósito da merenda escolar das escolas da rede pública de ensino do município.

2.3.3. Quanto à singularidade do objeto, os setores competentes demonstraram a vantagem da locação, a especificação do imóvel, bem como a justificativa para a escolha do imóvel, portanto não havendo uma oferta de imóveis em condições de atendimento senão o imóvel citado.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Subcontratação:

3.1.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

3.2. Garantia da contratação:

3.2.1 Não haverá exigência da garantia da contratação nos termos do artigo 92, XII da Lei 14.133/2021.

3.3 Modelo de execução contratual:

3.3.1 O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contatos a partir da assinatura do contrato, prorrogável, na forma do art. 107 da Lei no 14.133/2021, quando a o conhecimento que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração

3.4 Critérios de medição e pagamento (art. 60, XXIII, "g" da Lei n. 14.133/2021):

3.4.1 A avaliação da execução do objeto não utilizará de metodologias de medição, visto ser o objeto a locação de imóvel, que estando em posse do LOCADOR, satisfaz as exigências de medições e pagamento quando no decurso do lapso temporal mensal da locação, conforme datas de vigência pré-definidas.

4 FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO OBJETO

4.1 Justifica-se a à escolha da LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO DEPÓSITO DA MERENDA ESCOLAR das escolas da rede pública de ensino do município, JUNTO A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO por trata-se da indispensabilidade de um imóvel que cumpra os parâmetros essenciais com base em sua localização, estrutura, bem como a capacidade adequada, e a garantia do aprimoramento do programa da merenda escolar, uma que o espaço



adequado para alocação dos gêneros alimentícios é imprescindível para garantir a segurança alimentar, a qualidade e a integridade dos alimentos fornecidos aos estudantes da rede municipal de ensino de Jaguaribara. A necessidade da locação de um espaço adequado para o armazenamento dos gêneros alimentícios, com condições de temperatura controlada, ventilação apropriada, segurança contra a contaminação e a preservação da qualidade dos produtos. Esse imóvel será fundamental para evitar o desperdício, garantir a segurança alimentar e, consequentemente, contribuir para a saúde dos alunos que dependem da merenda escolar como um fator essencial para a sua alimentação diária. Salienta-se também, que o imóvel locado no endereço Rua Paula Clotilde, nº 527, Centro de Jaguaribara/CE, CEP 63490-000 atende as finalidades precípua do órgão solicitante, disponibilizando o espaço e imóvel que será locado por meio do procedimento de Inexigibilidade, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V, da Lei Nº 14.133/2021 e a justificativa encontra-se pormenorizada no *Termo de Exposição de Motivos*, documento que antecede este Termo de Referência.

5 DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1 O valor para a locação é de R\$ 553,87 (quinhentos e cinquenta e três reais e oitenta e sete centavos), totalizando o valor global de R\$ 6.646,44 (seis mil, seiscentos e quarenta e seis reais e quarenta e quatro centavos).

6 DO PROCEDIMENTO ADOTADO

6.1 Conforme previsão na Lei 14.133/2021, a Lei de Licitações:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - Documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III – parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - Razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.



6.2 Todos os requisitos estabelecidos serão cumpridos conforme o andamento do processo.

7 DO AMPARO LEGAL

7.1 A situação em análise enquadra-se na hipótese prevista no Art. 74 V da Lei 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 instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

8 DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 Os pagamentos decorrentes da contratação correrão por conta dos recursos da seguinte dotação orçamentária:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Unidade Administrativa	Órgão - Projeto/Atividade	Elemento de Despesa
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	0801.12.122.0002.2.034	3.3.90.36.0

8.2 A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes (se necessários) será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

9 DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

9.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas na Minuta de Contrato, bem como no Laudo de Avaliação executado elaborado pelo Setor de Engenharia.

9.2. Entregar o objeto da presente contratação dentro do prazo constante no Contrato.

9.3. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições para contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

9.4. Satisfazer, rigorosamente, o objeto desta contratação, em conformidade com todas as condições e os prazos estabelecidos no Contrato;



9.5. A entrega das chaves pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, referente ao imóvel, objeto da presente locação, dar-se-á na data da assinatura do presente instrumento, iniciando a partir daí o período locatício.

9.6. As demais cláusulas necessárias para esclarecimento das obrigações do LOCADOR serão discriminadas na Minuta de Contrato.

9.7. Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.

10 DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

10.1. Pagar o aluguel, no prazo e na forma estipulado na Minuta de Contrato.

10.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

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

10.4. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel.

10.5. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

10.6. Designar o responsável para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto deste Contrato.

10.7. As demais cláusulas necessárias para esclarecimentos das obrigações do LOCATÁRIO serão discriminadas na Minuta de Contrato.

11 DO PAGAMENTO

11.1. O aluguel vencerá no dia 15(quinze) de cada mês, podendo ser pago até o quinto dia útil após o vencimento, ao LOCADOR.

11.2. Para pagamento dos alugueres, o LOCADOR deverá apresentar Recibo, Fatura ou Nota Fiscal.

11.3. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito do reajustamento de preços ou correção monetária.

11.4. Se o LOCADOR, descumprir qualquer termo ou condição a que se obrigar no presente Contrato, por sua exclusiva culpa, poderá o LOCATÁRIO reter o pagamento até que seja sanado o respectivo inadimplemento, não sobrevivendo, portanto, qualquer ônus ao LOCATÁRIO resultante desta situação.

11.5. Para cumprimento do que determina a presente cláusula, a LOCATÁRIO pagará ao **LOCADOR**, o valor mensal de R\$ 553,87 (quinhentos e cinquenta e três reais e oitenta e sete centavos).

11.6. O LOCATÁRIO não se responsabilizará pelo pagamento de qualquer despesa realizada pelo LOCADOR que não conste no Contrato.

11.7. O recebimento provisório ou definitivo da nota fiscal não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.



11.8. Para fins de liquidação, quando cabível, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

11.9. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

11.10. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da apresentação da comprovação da *Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF); A inscrição no cadastro de contribuintes municipal; Comprovação de regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal na forma da lei e a Comprovação da regularidade perante a Justiça do Trabalho.*

12 DO REAJUSTE

12.1. O valor mensal do contrato poderá ser reajustado a cada período de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do contrato para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) no respectivo período, calculada pela Fundação Getúlio Vargas

12.2. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.

12.3. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

13 DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

13.1. A presente contratação será firmada por meio de contrato com cláusula de vigência de 12 (doze) meses contados a partir da data de assinatura do termo de contrato, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado conforme o Art. 107º da Lei 14.133/21

13.2. As eventuais prorrogações de contrato deverão ser precedidas da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração.

13.3. A prorrogação de vigência do contrato, alteração de dotação orçamentária e reajustes no valor da locação, deverá ser promovida mediante a celebração de Termo Aditivo.



14 DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

14.1. Para fins de habilitação, deverá o LOCADOR comprovar os seguintes requisitos:

HABILITAÇÃO JURÍDICA

14.2. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

14.3 Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

14.4. Prova de regularidade fiscal perante a **Fazenda Nacional**;

14.5. Prova de regularidade com a **Fazenda Estadual e Municipal**.

14.6. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a **Justiça do Trabalho**, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

14.7 **Declaração** do LOCADOR informando que não possui nenhum vínculo empregatício com órgãos públicos, conforme Anexo II

QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA/FINANCEIRA

14.8. Certidão negativa de **insolvência civil** expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do licitante, caso se trate de pessoa física (alínea "c" do inciso II do art. 5º da IN Seges/ME nº 116, de 2021) ou de sociedade simples.

IMÓVEL

14.9. **Titularidade do imóvel** ou documento pertinente.

14.10. **Comprovante de endereço** na titularidade do LOCADOR do imóvel.

15 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS



Estado do Ceará
Poder Executivo Municipal

Prefeitura Municipal de Jaguaribara



15.1 A inexecução total ou parcial descrita no Contrato, bem como o descumprimento de quaisquer dos deveres nele elencados, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, às penalidades previstas na Lei 14.133/2021.

15.2. As demais sanções administrativas estarão descritas na Minuta de Contrato.

16 DA PUBLICAÇÃO

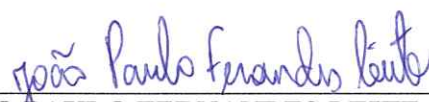
16.1. De acordo com o disposto no inciso II do artigo 94 da Lei nº 14.133/2021, o LOCATÁRIO providenciará a publicação deste instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no prazo de 10 dias úteis a contar da sua assinatura.

17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Nos termos acima demonstrado, após todo o arrazoado sobre os requisitos e princípios que regem a matéria, justifica-se o valor a ser pago e a presente inexigibilidade de licitação, tendo a presente análise e o Termo de Referência como instrução processual, que submete a emissão de parecer pela Procuradoria Jurídica, para posteriormente passar pela homologação da ORDENADORA DE DESPESAS e posterior publicação no Diário Oficial do Município, bem como posterior inclusão no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, para que produza seus efeitos legais, de acordo com o art. 54, caput e §1º da legislação citada.

APROVO o Termo de Referência, por entender que ele cumpre todos os requisitos necessários para esta contratação.

Jaguaribara/CE, 09 de Janeiro de 2025.



JOAO PAULO FERNANDES LEITE
ORDENADOR DE DESPESAS