

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. DO OBJETO

Locação de imóvel destinado a fins educacionais, cujo endereço é Rua Belo Horizonte, nº 417, Nossa Senhora da Conceição, Paulista-PE, por um período de 12 (doze) meses.

2. DA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Considerando que em nosso município, não dispomos de prédios públicos suficientes para alocarmos nossas secretarias, Unidades e/ou órgãos.
- 2.2. Considerando ainda que esta locação é de suma importância para o desenvolvimento das atividades e funcionamento dos serviços educacionais junto aos Municípios. No referido imóvel será instalado a **ESCOLA MUNICIPAL DOUTOR GERALDO PINHO ALVES**.
- 2.3. Com tudo, acrescentamos ainda que essa contratação é prioritária e imprescindível.

3. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UF	QTDE	VALOR MENSAL R\$	VALOR ANUAL R\$
ÚNICO	Locação de imóvel situado à Rua Belo Horizonte, nº 417, bairro Nossa Senhora da Conceição, na cidade do Paulista/PE; O referido imóvel possui 06 salas de aula, BWCs, cozinha e copa, secretaria, hall de acesso para circulação, perfazendo uma área total construída de 311,83m <sup>2</sup> (Trezentos e onze, oitenta e três metros quadrados), o terreno tem área 360,00 m <sup>2</sup> , fica no meio da quadra.	Meses	12	R\$ 3.700,00	R\$ 44.400,00

- 3.1. O valor mensal estimado para a contratação é de R\$ 3.700,00 (Três mil e setecentos reais), com base no valor do aluguel apresentado no arbitramento de imóvel elaborado pela Comissão de Avaliação de Arbitramento de Imóveis (anexo) e pactuado com o proprietário do imóvel.
- 3.2. O valor global estimado para esta locação é de R\$ R\$ 44.400,00 (Quarenta e quatro mil e quatrocentos reais), por um período de 12 (doze) meses.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- 4.1. A locação de imóvel se fundamenta no inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93, que dispõe sobre a dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração.

*Art. 24. É dispensável a licitação:*

*X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;*

5. DAS OBRIGAÇÕES

- 5.1. São obrigações dos LOCADORES:



## SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

- I. Manter o imóvel segurado contra incêndio;
- II. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;
- III. Incorrer nas despesas relacionadas com:
  - a. Obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
  - b. Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

### 5.2. São obrigações do LOCATÁRIO:

- I. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;
- II. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- III. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:
  - a. Benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;
  - b. Benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

## 6. DOS DEMAIS REQUISITOS

- 6.1. Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.
- 6.2. Os locadores autorizam os locatários a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

## 7. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- 7.1. De acordo com a legislação, deverá ser apresentado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação.

## 8. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

- 8.1. A entrega do referido imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante assinatura de termo de entrega das chaves aos locatários, assim como laudo de vistoria para recebimento do imóvel, iniciando-se a partir daí o período locatício.

## 9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 9.1. A despesa com o objeto desse TR ocorrerá mediante emissão de Nota de Empenho a cargo da seguinte Dotação Orçamentária:

### Secretaria de Educação do Município do Paulista

**Atividade:** 4014 – Manutenção e Desenvolvimento da Educação Infantil

**Elemento:** 3390.36 – Outros Serviços de Terceiros- Pessoa Física

**Fonte:** 11110000 – Receitas de Impostos e de Transferências de Impostos – Educação

## 10. DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

- 10.1. O aluguel mensal deve ser pago de acordo com o cronograma de pagamento emitido pela Secretaria demandante e dentro dos prazos legais estabelecidos por lei.
- 10.2. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGPD), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas –





**SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**

FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

- 10.3.** O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.
- 10.4.** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel

**11. DAS PENALIDADES**

- 11.1.** A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos artigos 77 a 80 da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.
- 11.2.** Ficam assegurados os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 da Lei 8.666/93 e suas alterações posteriores.

**12. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO E PRORROGAÇÕES**

- 12.1.** Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo.
- 12.2.** A gestão e fiscalização do contrato ficará a cargo da Secretaria de Educação que deverá instituir gestor para o contrato a ser firmado.


**13. DISPOSIÇÕES FINAIS**

Casos omissos serão resolvidos pelas partes contratantes, de comum acordo, com base na Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

**14. FORO**

Fica eleito o Foro da Comarca de Paulista/PE para discussões de litígios decorrentes do objeto desta contratação, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que se configure.

Paulista, 26 de Julho de 2021.

  
**JAQUELINE MOREIRA DA SILVA**  
Secretária de Educação  
Portaria nº 005/2021

Jaqueline Moreira da Silva  
Secretária de Educação  
Mat. 44713