

Ofício nº 1956/2021

Paulista, 19 de outubro de 2021.

À  
Secretaria de Administração do município do Paulista  
**Ilma. Sra. Patrícia Guimarães**  
Secretária de Administração

**ASSUNTO: AUTORIZAÇÃO DE PROCESSO LICITATÓRIO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA UNIDADE DE ENSINO.**

Prezada Senhora,

Cumprimentando-a cordialmente, vimos pelo presente **AUTORIZAR** a realização de processo licitatório, nos termos do art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/1993, cujo objeto é a locação de imóvel, destinado a fins educacionais, situado na Avenida João Paulo II, nº 212, Mirueira - Paulista/PE, visando o funcionamento do **GRUPO ESCOLAR MUNICIPAL FREI GUIDO**, para atender às necessidades da Secretaria de Educação do Município de Paulista/PE, por um período de 12 (doze) meses, conforme especificações contidas no TR.

A solicitação em pauta enseja prover a demanda existente na comunidade escolar e assegurar o acesso à educação, conforme preconiza a Constituição Federal de 1988. Cabe ressaltar que o aludido prédio já instala a supracitada unidade de ensino e que a referida edificação tem suprido as necessidades escolares do bairro há anos, se fazendo necessária a realização de um novo processo licitatório por questões atinentes ao prazo máximo de vigência de contratos, que é imposto pela lei de licitações.

Informamos que o custeio da despesa ocorrerá por conta da seguinte classificação orçamentária:

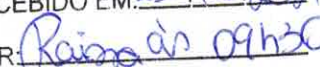
**FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**

**Atividade:** 4017 – Manutenção e Desenvolvimento do Ensino Fundamental.  
**Elemento:** 3.3.90.39 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.  
**Fonte:** 11110000 – Receitas de Impostos e Transferências de Impostos – Educação.  
**Fonte:** 11160040 – Transferências do FUNDEB – Destinação 40%.

Por fim, comunicamos que estamos encaminhando em anexo os documentos necessários à instrução do processo, conforme *CHECK LIST* acostado.

Atenciosamente,

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

RECEBIDO EM: 25/10/2021  
POR:   
CPL - Prefeitura Municipal do Paulista

**TERMO DE REFERÊNCIA - TR**

**1. DO OBJETO**

O presente Termo de Referência - TR tem por objetivo a locação de imóvel, destinado a fins educacionais, situado na Avenida João Paulo II, nº 212, Mirueira - Paulista/PE, visando o funcionamento do **GRUPO ESCOLAR MUNICIPAL FREI GUIDO**, para atender às necessidades da Secretaria de Educação do Município de Paulista/PE, por um período de 12 (doze) meses, conforme especificações contidas neste TR.

**2. DA JUSTIFICATIVA**

- 2.1. O município do Paulista carece de prédios públicos (próprios e adequados) para alocar todas as Unidades Educacionais da Rede Municipal de Ensino, razão pela qual se faz necessário recorrer à locação de imóveis para suprir a demanda educacional existente na comunidade escolar.
- 2.2. A locação do imóvel citado no OBJETO deste Termo de Referência (TR) se fundamenta no fato do edifício dispor de uma boa estrutura física para o desenvolvimento das atividades pedagógicas e técnico-administrativas da unidade escolar, contendo: salas de aula com boa iluminação, ambiente para funcionamento da diretoria / secretaria escolar, cozinha, áreas de circulação, espaço para acomodar o corpo docente, instalações sanitárias, local para atividades coletivas dos estudantes etc;
- 2.3. No tópico localização, o prédio está posicionado em local de fácil chegada e adjacente à residência de boa parte do público escolar, situação extremamente favorável aos estudantes matriculados na Unidade Educacional aludida, valendo ressaltar, também, que o prédio fica a poucos metros de um ponto de ônibus, o que facilita o acesso os servidores públicos lotados na escola;
- 2.4. Sublinha-se que a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Tecnologia e Meio Ambiente vistoriou o imóvel e não identificou qualquer problema de ordem estrutural que viesse a inviabilizar a locação do prédio;
- 2.5. Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha da edificação baseia-se no fato deste ser, na atualidade, o melhor imóvel da região para atender aos interesses da Administração, uma vez que os outros prédios pesquisados não estão adaptados às necessidades específicas de uma unidade escolar, sendo desta forma incompatíveis para o desenvolvimento de uma educação contínua e acessível aos estudantes da rede municipal de ensino do Paulista;
- 2.6. Em face dos fatos, dos esclarecimentos e das razões expostas acima, ratifica-se que a contratação do objeto em pauta se faz necessária para suprir a demanda da Secretaria de Educação do Paulista. Desta feita, resta justificada a escolha do imóvel nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 26 da Lei 8.666/93.

**3. DA CARACTERIZAÇÃO DA DISPENSA**

- 3.1. No caso em questão, observa-se configurada a hipótese de utilização da contratação direta por dispensa de licitação, nos termos do art. 38, inciso VI da Lei nº 8.666/93 e art. 24, inciso X, da mesma legislação, haja vista que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização, bem como seu preço encontra-se compatível com valor de mercado, conforme segue em anexo arbitramento realizado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Tecnologia e Meio Ambiente. – SEDURTMA;



#### 4. DO VALOR, QUANTITATIVO E ESPECIFICAÇÕES

- 4.1. O valor mensal para a locação é de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), conforme PROPOSTA DE LOCAÇÃO apresentada à Secretaria de Educação (anexa), estando ela em consonância com o valor do aluguel apresentado no arbitramento de imóvel elaborado pela Comissão de Avaliação de Arbitramento de Imóveis (anexo), conforme detalhado na tabela abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UF	QTDE	VALOR MENSAL R\$	VALOR ANUAL R\$
ÚNICO	Imóvel privado utilizado com fins educacionais, localizado na Avenida João Paulo II, Nº 212, Bairro da Mirueira, na cidade do Paulista/PE; Edificação em um pavimento térreo, o local está dividido em diversas salas de aula e banheiros, ampla área para circulação e recreação, sala para professores e administração perfazendo um total de 1255,98 m2 (Mil e duzentos e cinquenta e cinco e noventa e oito metros quadrados), o terreno tem área de 2160,00 m2 (dois mil cento e sessenta metros quadrados) e fica no meio de quadra.	Meses	12	R\$ 7.000,00	R\$ 84.000,00

- 4.2. O valor global para a locação do imóvel é de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), por um período de 12 (doze) meses;
- 4.3. O art. 26, parágrafo único, inciso III da Lei nº 8.666/93 institui que o processo de dispensa de licitação seja instruído, entre outros elementos, com a justificativa de preço. No que concerne ao presente processo, registra-se a constância de avaliação do aluguel do imóvel, contendo o cálculo do valor mais provável de aluguel, emitidos em harmonia ao valor exigido em face daqueles habitualmente praticados no mercado imobiliário;
- 4.4. O preço ofertado teve como base o arbitramento em anexo e buscou precipuamente o equilíbrio econômico-financeiro entre o locatário e a administração pública, para que aplicação demasiada de um ou de outro não venha a prejudicar os interesses dos contratantes. Ou seja, o valor do aluguel pretendido não é maior que as avaliações mercadológicas;
- 4.5. Cabe sublinhar que o valor do aluguel além de ter se baseado no laudo de avaliação prévia, elaborado pela SEDURTMA, foi sopesado posteriormente de comum acordo com o proprietário do imóvel. Além de que, as instalações do imóvel estão adaptadas para necessidades iniciais de uma unidade educacional, o que, pelo interesse público, faz essa secretaria anuir com o referido aluguel, em que pese não tem nas mesmas especificações do imóvel em comento, outro da mesma qualidade;
- 4.6. Face ao exposto, considerando a documentação colacionada a qual demonstra o locatário ser legítimo possuidor do imóvel, estando este de boa-fé presumida, entendemos como satisfeita as exigências previstas no dispositivo legal.

## 5. DA CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. O custeio da despesa em pauta ocorrerá por conta da seguinte classificação orçamentária:

### FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

**Atividade:** 4017 – Manutenção e Desenvolvimento do Ensino Fundamental.

**Elemento:** 3.3.90.39 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.

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

**Fonte:** 11160040 – Transferências do FUNDEB – Destinação 40%.

5.2. A Nota de Empenho será emitida após a finalização do trâmite licitatório e antes da formalização do instrumento contratual, sendo incluído em seu histórico a identificação do processo licitatório e demais informações necessárias. Por oportuno, sublinhamos que a Secretaria de Educação dispõe de saldo orçamentário para o referido empenhamento.

5.3. Quanto a previsibilidade de apostilamento dos empenhos relativos aos exercícios seguintes, será realizada a emissão tão logo iniciado o exercício financeiro.

## 6. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

6.1. A contratação, objeto deste Termo de Referência, tem amparo legal no inciso X, do art. 24 da Lei nº 8.666/1993:

*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*

6.2. Deverão ser observadas as demais legislações aplicáveis ao objeto licitado.

## 7. DA VIGÊNCIA

7.1. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, a partir da data de assinatura do instrumento contratual, com observância ao disposto no art. 57 da Lei nº 8.666/1993.

7.2. Se necessárias alterações contratuais, as mesmas serão objeto de estudo entre as partes, e só serão efetivadas mediante autorização da CONTRATANTE por meio de Termos Aditivos.

7.3. A CONTRATADA também não poderá transferir este contrato no todo ou em parte, sem obter consentimento por escrito da CONTRATANTE.

## 8. DA FISCALIZAÇÃO

8.1. A execução do objeto deverá ser acompanhada e fiscalizada por um representante da Secretaria de Educação, por meio de unidade competente na forma que lhe convier, sendo exercido por seu representante legal, a ser designado conforme Art. 67 da Lei nº 8.666/93;

8.2. A nomeação de servidor(a) designado(a) para a fiscalização do contrato será realizada através de Portaria da Secretaria de Educação, que será emitida logo após a elaboração do instrumento



**SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**

contratual, e constarão os seguintes dados: nome e matrícula do(a) servidor(a) que fiscalizará o contrato, nome da CONTRATADA, número e objeto do contrato.

**9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

- 9.1. A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no Termo de Referência e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- 9.2. A Contratada deve aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, limitados a 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato;
- 9.3. Assinar o instrumento de contrato, no prazo consignado na notificação;
- 9.4. Autorizar a CONTRATANTE a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas;
- 9.5. Assumir as despesas que incidiram ou venham a incidir sobre o contrato com exceção da publicação de seu extrato e dos Termos Aditivos pertinentes em Diário Oficial, cuja publicação será providenciada pela Contratante;
- 9.6. Atender sempre que possível às exigências da Contratante inerentes ao objeto contratado;
- 9.7. Entregar o referido imóvel após a assinatura do contrato de locação, mediante assinatura de termo de entrega das chaves aos locatários, assim como dispor uma via do laudo de vistoria para recebimento do imóvel, iniciando-se a partir daí o período locatício;
- 9.8. Comunicar à Contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;
- 9.9. Comunicar à Contratante toda e qualquer irregularidade ocorrida ou observada durante a entrega do material;
- 9.10. Cumprir as cláusulas contratuais e sempre que solicitado pelo responsável, deverá dirimir quaisquer esclarecimentos julgados necessários pela Contratante;
- 9.11. Efetuar a entrega do objeto em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes neste Termo de Referência;
- 9.12. Emitir mensalmente as comprovações de regularidade junto à Seguridade Social (INSS), Caixa Econômica Federal (FGTS), Justiça do Trabalho, Receita Federal, Fazenda Estadual e Prefeitura Municipal, apresentando-as a Contratante para ateste e pagamento, quando pessoa jurídica;
- 9.13. Apresentar mensalmente a comprovação de regularidade de débito do IPTU, cópia do RG, do CPF e do Comprovante de Residência, quando pessoa física;
- 9.14. Exercer as suas atribuições em perfeita consonância com as disposições normativas da Contratante, sob a pena de se constituir em inadimplência contratual;
- 9.15. Manter o imóvel segurado contra incêndio;
- 9.16. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel, bem como se responsabilizar pelo pagamento dos demais tributos e encargos acessórios;
- 9.17. Manter atualizados os dados, tais como: endereços, telefones, e-mail, dentre outros;
- 9.18. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, apresentando sempre que exigidos, os comprovantes de regularidade fiscal, jurídica, técnica e econômica;
- 9.19. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto do contrato;
- 9.20. Prestar todos os esclarecimentos solicitados pela Contratante, atendendo às reclamações formuladas, bem como permitir ampla e restrita fiscalização inerente ao objeto contratado;



**SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**

- 9.21. Responder civil e penalmente por quaisquer danos ocasionados à Contratante e seu patrimônio e/ou a terceiros, dolosa ou culposamente, em razão de ação ou de omissão da Contratada ou de quem em seu nome agir;
- 9.22. Substituir, reparar ou corrigir, às suas expensas, no prazo de 15 (quinze) dias, as irregularidades apontadas pela Secretaria de Educação.

**10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

- 10.1. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de servidor especialmente designado, na forma prevista no art. 67, da Lei nº 8.666/1993;
- 10.2. Aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias;
- 10.3. Assinar e arquivar uma via do laudo de vistoria para recebimento do imóvel, que será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes;
- 10.4. Comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto do Contrato, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- 10.5. Comunicar oficialmente à Contratada, quaisquer falhas verificadas no cumprimento do contrato;
- 10.6. Comunicar formalmente à Contratada, através de correspondências ou aditivos contratuais, sempre que houver alterações e informações que possam modificar itens do contrato originalmente pactuado;
- 10.7. Conduzir os procedimentos relativos a eventuais negociações dos preços contratados e a aplicação de penalidades por descumprimento do pactuado no instrumento de contrato;
- 10.8. Efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e na forma estabelecidos neste Termo de Referência;
- 10.9. Exigir o cumprimento de todos os compromissos assumidos pela Contratada;
- 10.10. Manifestar-se formalmente em todos os atos relativos à execução do Contrato, em especial quanto à aplicação de sanções, alterações e reajuste do contrato;
- 10.11. Observar as obrigações resultantes da Lei nº 8.666/93 e demais legislações relacionadas;
- 10.12. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica;
- 10.13. 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;
- 10.14. Permitir acesso dos empregados da Contratada às suas dependências para a entrega dos materiais necessários ao cumprimento do objeto contratado;
- 10.15. Prestar as informações e os esclarecimentos pertinentes que venham a ser solicitados pelo representante ou preposto da Contratada;
- 10.16. Proceder o recebimento, atestar as respectivas faturas e proceder à liquidação e ao pagamento dos materiais fornecidos;
- 10.17. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas neste Termo;
- 10.18. Recusar, com a devida justificativa, os materiais entregues fora das especificações constantes no TR e na proposta da Contratada;
- 10.19. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;
- 10.20. Verificar, por ocasião do pagamento, a regularidade da Contratada junto à Seguridade Social (INSS), Caixa Econômica Federal (FGTS), Justiça do trabalho, Receita Federal, Fazenda Estadual e Prefeitura Municipal;



## SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

- 10.21. A Contratante não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do Termo de Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

### 11. DA ENTREGA

- 11.1. A entrega do imóvel, objeto deste TR, deverá ocorrer em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes neste Termo de Referência;
- 11.2. O prazo da entrega do imóvel será o mesmo da data de assinatura do Contrato firmado com a Secretaria de Educação;
- 11.3. A entrega da chave do imóvel deverá ser realizada na sede da SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO PAULISTA, localizada no seguinte endereço: Avenida Floriano Peixoto, s/n, Centro, Paulista-PE, CEP 53.401-460, salvo disposição em contrário.
- 11.4. O horário de entrega do material deverá ser programado para dias úteis, no horário das 8:00 às 12:00 e 13:00 às 16:00;
- 11.5. Qualquer despesa com transporte ou demais custos relativos à entrega do objeto deste Termo de Referência, correrão por conta da CONTRATADA.

### 12. DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE

- 12.1. O pagamento deverá ser efetuado à CONTRATADA, mensalmente, em até 30 (trinta) dias após apresentação da documentação especificada no item 12.2, contendo o devido atesto do Gestor do contrato;
- 12.2. A realização do pagamento está condicionada a apresentação das seguintes certidões/documentos, quando pessoa jurídica: Certidão Negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, Estadual e Municipal, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) e FGTS. Quando pessoa física, a documentação exigida é: Cópia do RG ou CNH, CPF, Comprovante de Residência e Certidão Negativa de Débitos Imobiliários;
- 12.3. Os preços ajustados para a execução do objeto deste Termo de Referência serão fixos, sendo 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 – 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;
- 12.4. A solicitação de reajuste, por parte da CONTRATADA, deverá ser formalizada no prazo limite de 30 (trinta) dias anteriores a finalização do contrato, sob pena de preclusão;
- 12.5. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, poderá ser formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual;
- 12.6. 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;
- 12.7. Nenhum pagamento será efetuado ao fornecedor enquanto pendente de liquidação de qualquer obrigação;

## SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

- 12.8. A CONTRATADA é responsável pelo pagamento dos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato;
- 12.9. A Administração Municipal efetuará as retenções tributárias obrigatórias.

### 13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 13.1. Em caso de inexecução total ou parcial do contrato, a CONTRATADA será penalizada na forma prevista pelo art. 87 da Lei nº 8.666/93. O valor das multas corresponderá à gravidade da infração, até o máximo de 10% (dez por cento) do valor do empenho, em cada caso;
- 13.2. Nas mesmas penalidades incorrerá o adjudicatário que não retirar a nota de empenho ou assinar o contrato no prazo estabelecido, conforme estabelece o art. 64 da Lei nº 8.666/93. O valor da multa, neste caso, será de 10% (dez por cento) do valor adjudicado sem prejuízo da perda da garantia de participação;
- 13.3. Ficam assegurados os direitos da Administração, em casos de inexecução do contrato, o disposto nos artigos 77 a 80 da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

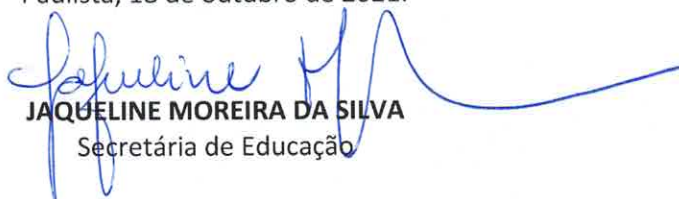
### 14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 14.1. A execução do objeto em pauta ocorrerá em conformidade com as cláusulas do instrumento contratual que será formalizado à *posteriori*, pela Secretaria de Assuntos Jurídicos, sendo observadas as especificidades apresentadas neste TR e os requisitos legais aplicáveis;
- 14.2. O Contrato será emitido em 4 (quatro) vias. Após a assinatura das partes e das testemunhas, será destinada uma via para a CONTRATADA e as demais vias para os seguintes órgãos: Secretaria de Educação, Secretaria de Assuntos Jurídicos e Secretaria de Administração (CPL);
- 14.3. Fica dispensada a apresentação do comprovante de quitação de débito de energia elétrica e de água e esgoto dos imóveis que já se encontram locados à Secretaria de Educação;
- 14.4. A Secretaria de Educação dispõe, além do atendimento presencial, os seguintes meios de contato: Telefone (81) 99635.0482 | E-mail: secretariadeeducacaodopaulista@gmail.com ;
- 14.5. Casos omissos serão resolvidos pelas partes contratantes, de comum acordo, com base na Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

### 15. DO FORO

- 15.1. 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, 18 de outubro de 2021.

  
**JAQUELINE MOREIRA DA SILVA**  
Secretária de Educação