



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS

TERMO DE REFERÊNCIA

I – DO OBJETO

Contratação para locação do imóvel localizado no endereço na Avenida Edivaldo Xavier, s/n, Conjunto Manoel do Prado Franco, município de Laranjeiras, Estado de Sergipe, CEP 49.170-000, para utilização do espaço em decorrência do aumento da matrícula escolar, visando atender as demandas necessária da Escola Municipal Alcino Manoel Prudente.

II – DA JUSTIFICATIVA

Como é sabido o município vem realizando uma quantidade cada vez mais crescente de matrículas. Assim, por não possuir no rol de imóveis públicos, pertencentes ao patrimônio municipal, nenhum imóvel, cujas características e localização atenda à necessidade em tela, faz-se necessária a presente contratação. Vale destacar que a Secretaria Municipal de Educação ressalta que a locação tem por finalidade única e exclusiva de atender ao interesse público de realocar 4 salas de aula, 2 banheiros e 1 área de lazer em um imóvel que possa ser capaz de atender as necessidades;

Importante frisar, que foram levadas em consideração a localização do imóvel, o acesso fácil por vias públicas, a apresentação do espaço físico necessário e principalmente o preço do aluguel. Nesse sentido, bem se justifica o aluguel ora pleiteado pela administração pública visto as condições da avaliação realizadas.

Oportuno que se verifica que o referido imóvel está plenamente adaptado às necessidades que hora nos apresenta, revelando-se os fatores de preço, espaço e localização, o que condicionam a escolha;

Sendo assim, em atendimento ao Princípio da Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa acima relatados é fundamental e legal a locação pretendida;

III – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 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.”

Para configurar a inexigibilidade é indispensável:

- a) avaliação prévia do bem;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS

IV- DO CUSTO ESTIMADO

O MUNICÍPIO pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), perfazendo o valor global para doze meses de R\$ 21.600,00 (vinte e um mil, seiscentos reais).

V- DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Não há no Município de Laranjeiras imóveis pertencentes à Secretaria de Educação com disponibilidade para acomodar o acréscimo da comunidade escolar pertencente à Escola Municipal Alcino Manoel Prudente.

VI- DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme laudo elaborado pela Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos o imóvel encontra-se regular estado de conservação.

VII – DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A formalização do processo de contratação direta está prevista no art. 72, da Lei Nº 14.133/2021.

VIII- DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- a) Entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- d) Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- e) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

IX- DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- a) Pagar pontualmente o aluguel;
- b) Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- d) Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;
- f) Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;
- g) Efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, salário dos seus funcionários e encargos sociais, bem como as despesas relativas ao consumo de gás, água, energia elétrica e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação, devendo



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS

os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;
h) Não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

X- DO RECURSO ORÇAMENTÁRIO

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da dotação:

ÓRGÃO: 23001 – Secretaria Municipal de Educação
PROJETO ATIVIDADE: 2082 – Manutenção do Ensino Fundamental
ELEMENTO DE DESPESA: 3390.36.00.00 – Outros Serviços Terceiros – Pessoa Física
FONTE DE RECURSO: 15001001

XI- DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A fiscalização será exercida no interesse da Administração através da Secretaria solicitante.

Laranjeiras/SE, 22 de Setembro de 2024

PAULO MENESES LEITE
Secretário Municipal de Educação