

TERMO DE REFERÊNCIA



OBJETO DA LOCAÇÃO:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA RIO XINGU S/N, BAIRRO NOVO HORIZONTE, PARA FUNCIONAR COMO ESCOLA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL CAMINHO DA PAZ JUNTO AO SISTEMA PÚBLICO DE ENSINO DO MUNICÍPIO DE SÃO FELIX DO XINGU, ESTADO DO PARÁ.

JUSTIFICATIVA DA LOCAÇÃO:

Nosso município de São Felix do Xingu tem uma grande população concentrada na zona urbana, o que faz ter uma enorme demanda de alunos de todas as faixas etárias e que ultrapassa a quantidade de vagas disponíveis nas unidades educacionais na zona urbana, desse forma a quantidade de escolas municipais urbanas são insuficientes para atender toda demanda de alunos, e como é de responsabilidade da Secretaria Executiva Municipal de Educação garantir que todos tenham o direito de estudar na rede pública de ensino, faz se a necessidade de locações de prédios apropriados para funcionar como escolas e que venham garantir um local com estrutura adequada para atender essa faixa etária de alunos, de professores e outros profissionais da educação que são responsáveis educação pública em nosso município.

O imóvel esta em condições e com estrutura que atendem as exigências estabelecidas pela Secretaria Executiva Municipal de Educação - SEMED, fazendo do mesmo o mais adequado, desse forma garantindo toda segurança e comodidade de seus usuários.

RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

Os recursos financeiros a serem utilizados para pagamento da locação são provenientes do orçamento anual da Secretaria Executiva Municipal de Educação de acordo com a dotação a seguir:

Unidade Orçamentária: **12.365.0003.2.101 GESTÃO DA EDUCAÇÃO INFANTIL E PRÉ ESCOLAR FUNDEB**,
Classificação Econômica 3.3.90.39.00 Outros Serv. de Terceiros Pessoa Jurídica, SubElemento 3.3.90.39.10
Locação de Imóveis.

LOCADOR DO IMÓVEL:

Proprietário: IGREJA CRISTÃ EVANGÉLICA, CNPJ 34.671.180/0001-55, Localizada na Rua Tucumã S/N, Bairro Alecrim, Representante Legal: GABRIL RIBEIRO MENDES, brasileiro, casado, Portadora do CPF nº 716.101.892-72, RG nº. 041181620101 SESP/MA, Residente e domiciliada na Avenida Ireno Leda 3101, Bairro Alecrim, São Felix do Xingu, estado do Pará.

Tancredo Jonas da Silva
Gerente de Licitações
Decreto: 214/2021

RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL:

O imóvel foi escolhido por sua localização, dimensão, edificação, destinação, fazendo do mesmo o mais adequado para funcionamento da ESCOLA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL MISSÃO EDUCAR nesta cidade de São Félix do Xingu-Pa.

O preço proposto pelo LOCADOR está de acordo com os preços praticados na região conforme atesta Laudo de Avaliação expedido pelo serviço de Engenharia da Secretaria Executiva Municipal de Educação, o que demonstram sem maiores aprofundamentos, que o valor está adequado ao praticado no mercado imobiliário.

VALOR E VIGÊNCIA CONTRATUAL:

O valor Mensal proposto e acertado pela locação do imóvel é de R\$.8.050,00 (Oito Mil e Cinquenta Reais), mensais, estando em conformidade com o praticado na região conforme laudo avaliativo.

A vigência da locação do imóvel terá início a partir de 04 de Março de 2022, tendo validade até de 12 meses, podendo ser prorrogável de acordo Parágrafo II Art. 57 da Lei nº.8.666/93.

JUSTIFICATIVA DO VALOR CONTRATUAL:

O valor proposto e acertado com o LOCADOR é compatível com os preços praticados na localidade e região, conforme atesta Laudo de Avaliação expedido pelo serviço de Engenharia da Secretaria Executiva Municipal de Educação, o que demonstram sem maiores aprofundamentos, que o valor está adequado ao praticado no mercado imobiliário.

DO FISCAL DO CONTRATO:

Fica nomeado como agente fiscalizador do contrato a servidora pública Sra. Valquiria Oliveira Rodrigues, que será responsável por fiscalizar todos os aspectos contratuais; se as partes estão cumprindo as cláusulas contratuais; se a parte CONTRATANTE está realizando os pagamentos no prazo acertado, se a contratada está cumprindo e mantendo suas obrigações fiscais em dia, dessa forma garantindo que ambas as partes estejam cumprindo suas obrigações conforme estabelecido em termo contratual. Tudo amparado legalmente pelo Art. 67 da Lei nº.8.666/93.

Art. 67. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por um representante da Administração especialmente designado, permitida a contratação de terceiros para assisti-lo e subsidiá-lo de informações pertinentes a essa atribuição.

Tancredo Jonas da Silva
Gerente de Licitações
Decreto: 214/2021



FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

As razões posteriormente apresentadas demonstram claramente a dispensa de licitação, por consequência da inviabilização em outro tipo processual para locação de imóvel para administração pública na região, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segunda avaliação prévia, conforme dispõe a Lei 8.666/93, Art. 24, § X:

Art. 24 – É dispensável a licitação:

X – Para a Compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preteritas da administração em cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL:

O LOCADOR disponibilizará o imóvel a partir da assinatura do termo contratual, o imóvel deverá estar em perfeitas condições de uso, livre de entulhos, lixos e demais materiais que possam oferecer risco ao dia a dia dos usuários, ou seja na mesmas condições as quais foram avaliadas anteriormente.

OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- Realizar a entrega do imóvel de acordo com pactuado e na data correspondente ao início do contrato.
- Cumprir rigorosamente a legislação vigente sobre segurança, ética e quaisquer ônus, direito ou obrigações pertinentes a locação de imóvel;
- Manter durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na dispensa licitatória a qual resultará contrato;
- Aceitar nas mesmas condições os acréscimos e supressões até o limite fixado no 1º do art.65 da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA / SEMED:

- Proporcionar ao LOCADOR todas as condições necessárias ao pleno cumprimento das obrigações decorrentes deste instrumento e cláusulas contratuais;
- Fiscalizar e acompanhar a execução do objeto contratual;
- Comunicar ao contratado toda e qualquer ocorrência relacionada com a execução do contrato, diligenciando nos casos que exigem providências corretivas;

Tancredo Jonas da Silva
Gerente de Licitações
Decreto: 214/2021



- Providenciar os pagamentos pelo imóvel locado, devidamente atestados pelo setor competente;
- Manter em dia os pagamentos de energia elétrica, sendo que as contas deverão estar em nome do respectivo locatário.

DA FORMA DE PAGAMENTO:

Os pagamentos serão efetuados mensalmente pela tesouraria da Secretaria Executiva Municipal de Educação em conta corrente do LOCADOR, até 30 dias do mês subsequente ao da execução do objeto contratual. No caso de incorreção nos documentos apresentados serão os mesmos devolvidos ao contratado para as correções necessárias, não respondendo a SEMED por quaisquer encargos resultantes de atrasos na liquidação dos pagamentos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

A presente licitação poderá ser revogada por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, anulado, toda ou em parte por ilegalidade de ofício ou por provocação de terceiros, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado da autoridade competente, nos termos da Lei nº8.666/93 e legislações pertinentes.

São Félix do Xingu-PA, 21 de Março de 2022


Tancredos Jonas da Silva
Gerente de Licitações
Decreto: 214/2021



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PARECER TÉCNICO



Parecer técnico 003/2022 – Setor de Engenharia SEMED-PMSFX

I. Dados do Requerente:

Nome/Razão Social: Secretaria Executiva Municipal de Educação; Prefeitura Municipal de São Félix do Xingu/PA;

Documento Solicitante: Memorando Interno nº.015/2021 – Secretaria Executiva Municipal de Educação – PMSFX;

Assunto: Laudo Técnico de Avaliação (Parecer Técnico) referente às condições mínimas exigidas de ordens práticas e funcionais apresentados no prédio destinado ao funcionamento da Escola Municipal de Ensino Infantil Caminho da Paz para atender a Secretaria Executiva Municipal de Educação e análise de seu valor locativo;

II. Dados da Edificação:

Nome: Escola Municipal de Ensino Infantil Caminho da Paz

Endereço: Avenida Ireno Leda, 3101, Bairro Alecrim, São Félix do Xingu/PA

Tamanho da Área Construída: 505,95 m².

III. Dados do Responsável Técnico:

Nome: Helson Fontes Ribeiro;

Cargo Exercido: Engenheiro Civil;

CREA/PA: 151953248-2;

IV. Descrição Prévia:

O presente documento tem como objetivo principal realizar uma avaliação referente às condições mínimas exigidas de ordens práticas e funcionais apresentados no **Prédio para o funcionamento da Escola Municipal de Ensino Caminho da Paz em São Félix do Xingu**, para atender o **as crianças que vivem nessa região** – e análise de seu valor locativo, para que a mesma possa atender aos interesses da Secretaria Executiva Municipal de Educação de São Félix do Xingu; com devidos esclarecimentos e justificativas das conclusões finais e apresentar proposta que solucionam tais questões não resolvidas, quando necessárias.

V. Objetivos:

Além dos objetivos inerentes da avaliação do objetivo e valor da análise de seu valor locativo, serão oferecidas soluções – quando existentes – para os problemas no **Prédio para o funcionamento da Escola Municipal de Ensino Infantil Caminho da Paz em São Félix do Xingu**, para atender o **a população que mora naquela região sem ocorrer grande descolamento** – visando a efetiva funcionalidade dos ambientes utilizados e também propor melhorias no que diz respeito à evolução dos pontos reivindicados neste parecer técnico.



VI. Análise:

Primeiramente, é constatado que a edificação em questão, neste caso o **Prédio para o funcionamento da Escola Municipal de Ensino Infantil Caminho da Paz em São Félix do Xingu**, atenderá ao **Secretaria Executiva Municipal de Educação – SEMED** – e possui cinco sala de aula, uma sala para diretoria, uma cozinha, uma sala dos professores, três banheiros e um pátio coberto, totalizando uma área construída de aproximadamente 505,95 m².

Pela visita técnica do imóvel, confirma-se um padrão médio de acabamento (edificação em alvenaria, cobertura em telhas cerâmica e fibrocimento, piso cimento queimado, rebocada e pintada, forrada e etc.). Também não foi constatado qualquer tipo de patologia ou danificação do prédio, seja de ordem estrutural ou de qualquer outra natureza, que impeça do mesmo ser utilizado de forma normal e adequada.

No que diz respeito ao valor locativo do prédio em questão, é sabido que muitos são as variantes incidentes no valor final da mesma, entre elas, localização, padrão da edificação, tamanho, idade, entre outras. Para o cálculo do intervalo de valores da edificação na região selecionada, geralmente se usa o valor para locação de 0,5% a 1% do valor de compra e venda do imóvel, como o valor foi de **R\$ 96.600,00 (noventa e seis mil e seiscentos reais)**, o valor para alugar o imóvel gira em torno de **R\$ 4.830,00 (Quatro mil oitocentos e trinta reais)** a **R\$ 9.660,00 (Nove mil seiscentos e sessenta reais)** respectivamente. Logo, para o **Prédio para o funcionamento da Escola Municipal de Ensino Infantil Luz e Vida em São Félix do Xingu**, para atender a **Secretaria Executiva Municipal de Educação - SEMED** – o custo de locação que foi solicitado está valor de **R\$ 8.050,00 (Oito mil e cinquenta reais)**, completamente justo com a localidade e o padrão da mesma.

Não sendo necessário realizar outras análises, devendo aos demais departamentos competentes efetuar suas ponderações, alegações e conclusões, S.M.J. Nenhum aspecto, situação ou detalhe desta obra, com relevada importância, além do já supracitado foi observado e, portanto, encerra-se este documento.

VII. Conclusão:

Pela visita "in-loco" e mediante os estudos das condições de uso da referida edificação e demais análises realizadas, conclui-se e propõe-se:

1. Execução e realização de um sistema de proteção e combate a incêndio por meio de extintores de incêndio devidamente projetada e calculada para o prédio;
2. No que se refere ao valor de locação proposto para este imóvel, neste caso é R\$ 8.050,00 (Oito mil e cinquenta reais), conclui-se que o mesmo é aceitável e justo, dentro dos padrões praticados nesta cidade;
3. Desta forma, fica concludente que as argumentações e posições apresentadas por este documento, devem ter apreciação minuciosa e outorgado grau de confiabilidade merecidas, S.M.J.

É o que nos cabe relatar, a consideração superior.
São Félix do Xingu – Pará, 04 de abril de 2022.



Helson Fontes Ribeiro
Engenheiro Civil da PMSFX – PA.
CREA/PA nº 151953248-2