



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

DIRETORIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO

Av. Dr. João Batista Santana, 1875-Jardim Alegria- Cep: 14.790-000

Tel: 3331-6367 e-mail: compraseduca@gmail.com



Diretoria Municipal de

Educação

TERMO DE REFERÊNCIA – Lei 14.133/2021

1 – DO OBJETO

A Locação de um Imóvel pelo prazo de 12 (doze) meses localizado na Rua 8, nº 1400, (antigo Seminário) no bairro: Bom Jesus, onde funcionará a EMEF Vicencina Aparecida Vaccaro Morsoleto, pois seu prédio passará reforma geral e estrutural.

Tal locação tem a peculiaridade de ser por 12 (doze) meses, porém podendo ser interrompido após 06 (seis) meses de locação a qualquer momento em que a obra da EMEF Vicencina Aparecida Vaccaro Morsoleto seja concluída.

2 – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da EMEF Vicencina Aparecida Vaccaro Morsoleto, município de Guaíra, SP, por meio de contratação direta, Inexigibilidade, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021.

3 – DA JUSTIFICATIVA

A demanda tem como finalidade a locação de imóvel destinado ao funcionamento da EMEF Vicencina Aparecida Vaccaro Morsoleto no município, salientamos que o município não tem um prédio próprio para abrigar tal demanda e o imóvel a ser locado em questão atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente para o funcionamento de uma escola.

O próprio público municipal que abriga a EMEF Vicencina Aparecida Vaccaro Morsoleto tem sua localização, a poucos metros do imóvel pretendido em locação, uma das vantagens à localização.

O espaço físico comporta a quantidade de alunos que a escola possui atualmente que é de 440 (quatrocentos e quarenta) alunos, com cozinha, refeitório, secretaria, sala para professores, sala de aula, salas para reforço escolar, banheiros masculinos, femininos, quadra de esporte descoberta, e pátio coberto, além de uma vasta área que pode ser usada como estacionamento.

A localização também, será propícia para a entrega dos alunos que vem de ônibus escolar ou de transporte rural, por ocasião de possuir dois portões de entrada e saída, um ela Rua 8 e outro pela Rua 10.

A parte hidráulica e elétrica está funcionando de forma total, sem causar nenhum tipo de prejuízos para uma mudança imediata.

Nenhum outro imóvel publico ou privado mostrou se apto para ser cotado para a finalidade de locação para a EMEF Vicencina.

4 –DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

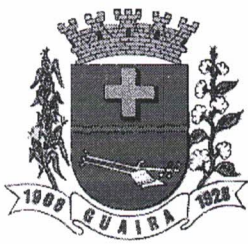
Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

**“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.

5 – DO CUSTO ESTIMADO

O valor mensal do aluguel tem como parâmetro o Laudo de Avaliação (anexo) feito pela Comissão de Avaliação de Imóveis do município instituída pelo Decreto nº 5095 de 06/03/2018, alterado pelo Decreto nº 5423 de 01/07/2019 e pelo Decreto nº 6168 de 27/12/2021, o qual leva em conta o valor de mercado.



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

DIRETORIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO

Av. Dr. João Batista Santana, 1875-Jardim Alegria- Cep: 14.790-000

Tel: 3331-6367 e-mail: compraseduca@gmail.com



Diretoria Municipal de
Educação

Valor mensal: R\$ 17.884,00 (dezesete mil e oitocentos e oitenta quatro reais)

Valor anual: R\$ 214.608,00 (duzentos e catorze mil e seiscentos e oito reais)

6 – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Não há no Município imóveis pertencentes à Prefeitura Municipal com disponibilidade para acomodar a EMEF Vicencina Aparecida Vaccaro Morsoleto, escola do ensino fundamental I da Rede de ensino público municipal de Guairá-SP.

7 – DA ADEQUAÇÃO (SINGULARIDADE) DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar irá abrigar a EMEF Vicencina Aparecida Vaccaro Morsoleto, sendo considerado de fácil acesso para os alunos, população e funcionários públicos e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim que se pretende, tanto pela localização quanto por sua disponibilidade de espaço físico.

O imóvel selecionado trata-se de um prédio comercial com 2.216,10 m² de área construída e área territorial (terreno) medindo 5.555,507 m²; o imóvel situado na Rua 8, 1400 – Bairro Bom Jesus possui o Registro no cadastro imobiliário sob o nº 18896, consiste em um prédio de 3 andares, com laje e forro e diversos tipos de piso, térreo com 08(oito) salas e 03 (três) banheiros e uma cozinha; no 2º piso 09 (nove) salas e 04 banheiros, 3º piso 02 salões, 02 banheiros e uma sala de estoque; na área externa 01(uma) quadra descoberta e 01 (um) pátio coberto, 02 (dois) banheiros e um espaço para estacionamento.

O imóvel conta com frente para a Rua 8 e possui outra entrada pela Rua 10 que conta com uma grande área que pode ser usada também como estacionamento, facilidade de estacionamento dos pais e responsáveis.

A região onde se encontra o imóvel é nobre fazendo fundos com o Lago Maracá e com o próprio publico que estará sendo reformado para a escola de ensino fundamental publica municipal EMEF Vicencina Aparecida Vaccaro Morsoleto, com existência de residências e atividades comerciais no entorno e em sua frente uma Praça arborizada.

8 – DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A formalização do processo de contratação direta está prevista no art. 72, da Lei nº 14133/2021.

9 – DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Todas as condições e cláusulas da locação serão disponibilizadas em minuta padrão pelo Departamento de Compras do município.

10 – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- I – Entregar à LOCATÁRIA o imóvel em questão em estado de servir ao uso a que se destina;
- II – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;
- V – Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

11 – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- I – Pagar pontualmente o aluguel;
- II – Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

DIRETORIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO

Av. Dr. João Batista Santana, 1875-Jardim Alegria- Cep: 14.790-000

Tel: 3331-6367 e-mail: compraseduca@gmail.com



Diretoria Municipal de
Educação

III – 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;

IV – 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;

V – 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;

VI – Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação dele;

VII – 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 os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;

VIII – não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

12 – DA ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Dotação Orçamentária: 12.361.0006.2028.0000 - *manutenção do ensino fundamental*
Ficha 277– *Outros Serviços terceiros pessoa jurídica*

13 – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

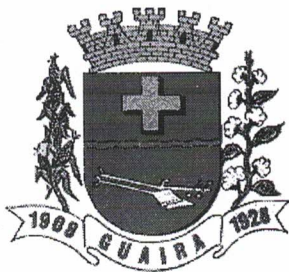
GESTOR CONTRATUAL: Simone Sampaio – Chefe do Ensino Fundamental; matrícula: 2781

FISCAL DO CONTRATO: Carla Cristina da Silva – Diretora de Escola; matrícula: 2622

Guaíra-SP, 01 de julho de 2024.

Maria Angélica Rebello da Silva
Diretora Municipal de Educação

Maria Angélica Rebello da Silva
RG: 29.511.793-X
Diretora Municipal de Educação



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

DIRETORIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO

AV. Dr. João Batista Santana, 1875 Jardim Alegria – Cep: 14.790-000

Tel: 3331-6367 e-mail: compraseduca@gmail.com



Diretoria Municipal de
Educação

ANÁLISE DE RISCOS

Referente ao Ofício 248/2024 da Diretoria Municipal De Educação
LOCAÇÃO DE IMÓVEL – GUAÍRA/SP

FASE DE ANÁLISE

RISCO 01: ATRASO NO ANDAMENTO DO PROCESSO

Probabilidade: (x) Baixa (.) Média (.) Alta

Impacto: (.) Baixa (.) Média (X) Alta

Dano

Atraso na volta às aulas dos alunos matriculados na EMEF Vicencina Aparecida Vaccaro Morsoleto, fazendo com que o ano letivo seja estendido para os alunos desta unidade escolar.

Ação Preventiva

Instrução do Processo com auxílio do Departamento Jurídico do município para que seja minimizado o atraso por erros documentais. Contato prévio com Departamento de Compras para priorização da Demanda.

Ação de Contingência

Não se aplica

RISCO 02: IRREGULARIDADE FISCAL DO LOCADOR

Probabilidade: (x) Baixa (.) Média (.) Alta

Impacto: (.) Baixa (.) Média (X) Alta

Dano

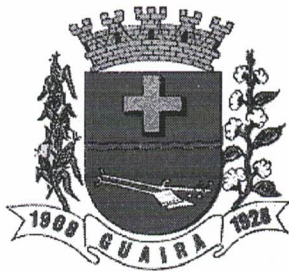
Impossibilidade de contratação dos serviços por irregularidade fiscal

Ação Preventiva

Verificação da regularidade fiscal do locador junto a Diretoria de Compras, setor de Inexigibilidade, antes de iniciar o processo.

Ação de Contingência

Deixar o Locador ciente para regularização em tempo hábil.



MUNICÍPIO DE GUAÍRA

DIRETORIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO

AV. Dr. João Batista Santana, 1875 Jardim Alegria – Cep: 14.790-000

Tel: 3331-6367 e-mail: compraseduca@gmail.com



Diretoria Municipal de

Educação

RISCO 03: NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA REFORMA

Probabilidade: Baixa Média Alta

Impacto: Baixa Média Alta

Dano


Não existe reforma a ser feita, prédio apenas com algumas adequações simples.

Ação Preventiva

Acompanhamento das adequações.

Ação de Contingência

Conversa com Locador para maior empenho e agilidade



Maria Angélica Rebello da Silva
Diretora Municipal de Educação

Maria Angélica Rebello da Silva
RG: 29.511.793-X
Diretora Municipal de Educação