



PREFEITURA DE

Bom Conselho

SEGUINDO NO CAMINHO CERTO

TERMO DE REFERÊNCIA**1. DO OBJETO:**

1.1. Constitui objeto desta inexigibilidade a locação de cinco imóveis visando atender as demandas da Secretaria Municipal de Educação de Bom Conselho-PE.

1.2. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

ITEM	QTD	UNID	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	V.UNT	V.TOTAL
01	10	MENSAL	imóvel situado Povoado Logradouro dos Leões, 59 - Zona Rural, nesta cidade, conforme segue. Trata-se de um prédio comercial, com 160m ² de área construída em um terreno com área 400m ² , constituído por (alvenaria revestida, coberta de telhas comuns, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, sendo um galpão com acabamento e conservação do imóvel em boas condições).	1.000,00	10.000,00
01	10	MENSAL	imóvel situado a Rua Mário Melo, S/N - Distrito Industrial nesta cidade, conforme segue. Trata-se de um prédio comercial, com 300m ² de área construída em um terreno com área 300m ² , constituído por (alvenaria revestida, coberta de telhas fibrocimento, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, sendo um galpão com acabamento e conservação do imóvel em boas condições).	1.300,00	13.000,00
01	10	MENSAL	imóvel situado à Rua do Comércio, 20, Distrito de Barra do Brejo, Nesta Cidade, conforme segue. Trata-se de um imóvel comercial com 144,00m ² de área construída em um terreno com área de 180,00m ² , constituído por (alvenaria revestida, coberta de telhas comuns, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, com três ambientes, dois banheiros com acabamento e conservação do imóvel em condições regulares).	1.300,00	13.000,00
01	10	MENSAL	imóvel situado à PE 218, Km 43, Distrito Industrial, Nesta Cidade, conforme segue. Trata-se de um imóvel comercial com três galpões com 950m ² de área construída em um terreno com área 6.273,30m ² , constituído por (alvenaria revestida, coberta de telhas de fibrocimento, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, três galpões para armazenamento, com acabamento e conservação do imóvel em boas condições).	9.000,00	90.000,00
01	10	MENSAL	imóvel situado à Rua Tenente Newton Prado, 90, Centro, nesta Cidade, conforme segue. Trata-se de um imóvel comercial, com área 178,35m ² , constituído por (alvenaria revestida, coberta de telhas de fibrocimento, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, sendo treze salas, quatro banheiros com acabamento	4.500,00	45.000,00



PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud-it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/51-20230726113541.pdf>
assinado por: idUser 237



			e conservação do imóvel em boas condições).		
01	10	MENSAL	imóvel situado à Rua Dr. Manoel Borba, 310, Centro, nesta Cidade, conforme segue. Trata-se de um imóvel comercial, com 380,51m ² de área construída em um terreno com área 12.950m ² , constituído por (alvenaria revestida, coberta de telhas de fibrocimento, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, sendo doze salas, quatro banheiro, cozinha, refeitório, depósito de materiais, pátio externo o com acabamento e conservação do imóvel em boas condições).	12.000,00	120.000,00
				VALOR TOTAL	291.000,00

O valor estimado para contratação é de R\$ 291.000,00 (duzentos e noventa e um mil reais), com base no valor mensal do aluguel.

2. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE:

A inexigibilidade se faz necessária tendo em vista, a particularidade do objeto que constitui na Locação de cinco imóveis destinados ao atendimento das finalidades precípua da Secretaria Municipal de Educação de Bom Conselho-PE, para atendimentos aos programas vinculados a de ensino municipal de educação infantil e ensino fundamental.

A Prefeitura de Bom Conselho possui poucos prédios e instalações próprias, assim para suprir as necessidades de desempenho das atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrava necessita locar prédios e Instalações de propriedade de particulares. No caso da Secretaria Municipal de Educação existe a necessidade de locar 06 (seis) imóveis capazes de atender a demanda de solicitações, e disponibilidade de imóveis em situação privilegiada, com instalações capazes de suprir requisitos previstos nas legislações vigentes do ensino regular e programas educacionais a serem desenvolvidos.

Os imóveis identificados foram escolhidos por sua localização, dimensão, edificação e destinação adequados ao desempenho da atividade administrativa apresentada pelo órgão municipal solicitante desta locação; em razão do primeiro inexistente possibilidade de competição entre particulares; não possui dívida de IPTU; e, os locadores não possuem dívida tributária junto ao Fisco Municipal.

Justificativa do Preço: O valor ajustado com o locador(a) é compatível com os preços praticados no mercado local e relatório descrito considerando índices IGP-M e IPCA vigentes.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- 3.1. O presente procedimento licitatório se enquadra na modalidade legalmente prevista pelo artigo 24, X, da Lei 8.666/1993, que aponta as normas gerais para licitações e contratos na administração pública, vejamos:





PREFEITURA DE

Bom Conselho

SEGUINDO NO CAMINHO CERTO

Art. 24. É dispensável a licitação.

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

4. DO USO DO IMÓVEL

4.1. Os imóveis em questão será utilizado pela **CONTRATANTE**, no período discriminado na cláusula 1ª;

4.2. Se houver algum dano aos imóveis, a **CONTRATANTE** arcará com todas as despesas oriundas da reparação do dano causado.

5. DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

5.1. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada aos imóveis objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa da locadora.

5.2. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta a **CONTRATADA** aceitá-la ou não, restando a **CONTRATANTE**, em caso da **CONTRATADA** não aceitá-la, modificar o imóvel para que fique de maneira como lhe foi entregue.

5.3. A **CONTRATANTE** se compromete ainda a efetuar o pagamento de água e luz do imóvel supracitado na cláusula 1ª.

6. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

6.1. A **CONTRATADA** deverá entregar as chaves a **CONTRATANTE** no dia da assinatura deste contrato.

6.2. A **CONTRATANTE** afirma estar o imóvel em perfeitas condições de uso, como comprovado mediante termo de vistoria.



PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud-it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/51-20230726113541.pdf
assinado por: idUser 237



PARÁGRAFO ÚNICO - Caso o imóvel não corresponda às condições tratadas no caput da presente cláusula, haverá rescisão imediata do contrato.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

7.1. Durante o período de vigência do presente contrato, a **CONTRATANTE** será totalmente responsável pela guarda e manutenção do imóvel.

7.2. A **CONTRATANTE** deverá administrar e cuidar da limpeza, da ordem e da conservação do imóvel, entregando-o nas mesmas condições dispostas no termo de vistoria.

7.3. É vedada a **CONTRATANTE** a troca do segredo das fechaduras. A ocorrência de qualquer evento que torne necessária a troca de tal segredo deverá ser imediatamente comunicado a **CONTRATADA**, cuja autorização expressa é imprescindível para que se efetue a aludida troca de segredo.

7.4. A **CONTRATANTE** se compromete a desocupar o imóvel no prazo de 04 (quatro) meses após o término da locação, devolvendo as chaves a **CONTRATADA**.

7.5. A **CONTRATANTE**, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência, ceder os direitos contidos no contrato.

7.6. A **CONTRATADA** deverá notificar a **CONTRATANTE** para que esta possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros.

7.7. Não havendo interesse na aquisição do imóvel pela **CONTRATANTE**, esta deverá permitir que interessados na compra fizessem visitas em dias e horários a serem combinados entre **CONTRATADA** e **CONTRATANTE**.





8. DA RESCISÃO CONTRATUAL

- 8.1. Somente será considerado rescindido o presente contrato após a efetiva entrega das chaves pela **CONTRATANTE** cumprida todas as obrigações e encargos estabelecidos neste instrumento.

9. DAS DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS

- 9.1. As despesas decorrentes deste termo correrão por conta da dotação orçamentária, constantes do orçamento vigente, abaixo especificada:

2.952 – MANUTENÇÃO DO ENSINO FUNDAMENTAL COM RECURSOS DO FUNDEB
(40%). 3.3.3.9.0.36.00.00.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FISICA

10. DA CONDIÇÃO GERAL

- 10.1. A **CONTRATANTE** não poderá, sem expressa autorização da **CONTRATADA**, emprestar ou sublocar o imóvel bem como os móveis a terceiros.

11. DO FORO

- 11.1. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA** - Todas as pendências jurídicas que possam vir a decorrer desta relação contratual serão dirimidas no foro da comarca de Bom Conselho.

Bom Conselho/PE, 08 de março de 2023.

