

TERMO DE REFERÊNCIA

1. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

OBJETO: Aquisição onerosa de um imóvel urbano localizado na Rua Santarém nº 500, Quadra 42, Lote 06, bairro boa vista, Augustinópolis/TO, CEP: 77.960-000, que será utilizado para a construção de uma creche municipal, visando atender à demanda da população local e cumprir as diretrizes do Plano Nacional de Educação e do Plano Municipal de Educação.

ESPECIFICAÇÃO: a especificação detalhada do objeto constará no "item 5" deste Termo de Referência.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação visa à aquisição do imóvel localizado à Rua Santarém, nº 500, Bairro Boa Vista, Augustinópolis-TO, com o objetivo de construir uma creche municipal. Esta creche atenderá à demanda crescente da população de toda a cidade de Augustinópolis, que enfrenta escassez de vagas na educação infantil.

O problema central é a necessidade de atender toda a população do município, garantindo o acesso à educação infantil de qualidade e promovendo o desenvolvimento educacional e social. A construção da creche visa cumprir as diretrizes do Plano Nacional de Educação (PNE) e do Plano Municipal de Educação (PME), assegurando o direito à educação básica e de qualidade.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na aquisição de um prédio comercial por meio de aquisição direta por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, apresentando-se como a solução mais econômica e eficiente, considerando a adequação técnica e o valor compatível com o mercado.

4. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção do fornecedor será feita por meio de contratação direta, fundamentada na inexigibilidade de licitação, nos termos do inciso V do caput do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, em virtude da inexistência de outros imóveis na região que atendam às necessidades especificadas.



Atendendo as condições apresentadas, optou-se pela aquisição do imóvel situado localizado à Rua Santarém, nº 500, Bairro Boa Vista, Augustinópolis-TO, de propriedade da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EDUCADORES LASSALISTAS, inscrita no CNPJ nº 60.916.731/0001-03, através de **Inexigibilidade de licitação**, de acordo com o preconizado no art. 74, inciso V, 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.

A seleção do fornecedor foi realizada com base na análise de mercado que identificou o imóvel disponível como o único apto a atender às necessidades da Administração Municipal. Foram considerados os seguintes critérios:

- Localização estratégica e acessibilidade;
- Adequação às especificações técnicas e estruturais;
- Condições de segurança e infraestrutura;
- Valor compatível com o laudo de avaliação imobiliária.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES DOS ITENS

Para fins de estimativas preliminares, os quantitativos envolvidos constam na planilha abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	V. TOTAL
1	Aquisição onerosa de um imóvel urbano localizado na Rua Santarém nº 500, Quadra 42, Lote 06, bairro boa vista, Augustinópolis/TO, CEP: 77.960-000, que será utilizado para a construção de uma creche municipal, visando atender à demanda da população local e cumprir as diretrizes do Plano Nacional de Educação e do Plano Municipal de Educação.	Imóvel	01	R\$ 265.000,00

6. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor total estimado da contratação é de R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e

cinco mil reais).

A justificativa para o valor estimado da contratação fundamenta-se em laudo de avaliação técnica elaborado por profissional habilitado, que analisou criteriosamente as características do imóvel, incluindo localização, área total, infraestrutura disponível e comparativos de mercado na região de Augustinópolis-TO.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

- 7.1.1 Convocar o contratado, dentro do prazo de eficácia de sua proposta, para a assinatura do termo contratual;
- 7.1.2 Publicar o extrato da ata e/ou instrumento contratual, na forma da Lei;
- 7.1.3 Efetuar o pagamento do valor acordado no contrato, conforme as condições estabelecidas;
- 7.1.4 Providenciar a lavratura e registro da escritura pública de compra e venda do imóvel;
- 7.1.5 Garantir o cumprimento das formalidades legais necessárias para a aquisição;
- 7.1.6 Comunicar, imediatamente, à Contratada as irregularidades verificadas na contratação;
- 7.1.7 Disponibilizar equipe técnica para acompanhar e fiscalizar o processo de transferência do imóvel;
- 7.1.8 Arcar com as despesas cartorárias e tributos incidentes sobre a aquisição, quando aplicável.

7.2 OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 7.2.1 Entregar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições legais;
- 7.2.2 Apresentar toda a documentação necessária para a formalização da venda e registro do imóvel;
- 7.2.3 Responder por eventuais vícios ocultos ou defeitos relacionados à posse e propriedade do bem;
- 7.2.4 Garantir a desocupação completa do imóvel, se aplicável, até a data de assinatura da escritura;
- 7.2.5 Fornecer ao contratante as documentações necessárias relativas ao imóvel, como certidões negativas, comprovantes de regularidade fiscal e quaisquer outros documentos que se façam necessários para o pleno uso do imóvel;

- 7.2.6 Atender prontamente a quaisquer exigências da Prefeitura ou Secretaria solicitante, inerentes ao objeto do presente termo de referência;
- 7.2.7 Comunicar à Secretaria Municipal de Administração, 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;
- 7.2.8 Indenizar quaisquer danos ou prejuízos causados à Prefeitura ou a terceiros, por ação ou omissão no objeto do presente Contrato;
- 7.2.9 Havendo necessidade, aceitar os acréscimos ou supressões nos quantitativos que se fizerem indispensáveis, sempre nas mesmas condições da proposta, na forma do preceituado do art. 125 da Lei Federal 14.133/2021.

8. DOCUMENTAÇÃO REQUERIDA

8.1 Habilitação Jurídica, Fiscal, Trabalhista e Econômica

- 8.1.1 Contrato Social e Alterações posteriores;
- 8.1.2 Cartão do CNPJ ativo
- 8.1.3 Documento de identificação (RG e CPG) dos sócios/ proprietários;
- 8.1.4 Certidões que comprovem regularidade para com a Fazenda Federal e Ativa, Estadual e Municipal da sede do proponente.
- 8.1.5 Regularidade Trabalhista – Certidão Negativa de Débitos Trabalhista.
- 8.1.6 Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

8.2 Qualificação Técnica

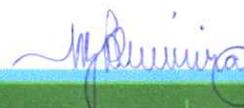
- 8.2.1 Atestados de capacidade técnica fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, quando for o caso;

8.3 Qualificação econômico-financeira

- 8.3.1 Balanço patrimonial;
- 8.3.2 Falência e concordata.

9. REGIME E CONDIÇÕES DE ENTREGA

A entrega do imóvel será realizada mediante assinatura da escritura pública de compra e venda e registro em cartório, no endereço Rua Santarém, nº 500, Bairro Boa Vista, Augustinópolis-TO.



10. DA FORMA DE PAGAMENTO

Os valores referenciados no respectivo termo contratual serão pagos em até 30 (trinta) dias após a entrega das notas fiscais devidamente atestadas pelo servidor competente.

Para efeito de cada pagamento, a Nota Fiscal deverá estar acompanhada das certidões de regularidade fiscal e trabalhista.

A administração Municipal reserva-se o direito de recusar do pagamento se, no ato da atestação, os serviços executados não tiverem em perfeitas condições de desempenho ou estiverem em desacordo com as especificações apresentadas e aceitas.

11. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Em caso de inadimplemento total ou parcial das obrigações contratuais, a contratada estará sujeita às penalidades previstas na Lei 14.133/2021, que incluem advertência, multa, suspensão temporária de participação em licitação e declaração de inidoneidade.

12. PRAZO DA CONTRATAÇÃO

O contrato terá vigência de 03 (três) meses, contados a partir da data da sua assinatura, podendo ser prorrogado pelo prazo máximo definido no Art. 107 da Lei 14.133/2021.

13. DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será permitida a subcontratação de terceiros para a execução dos serviços objeto deste Termo de Referência, salvo com expressa autorização da contratante.

14. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

ÓRGÃO: 07.15.00 – Fundo Municipal de Educação

UNIDADE: 07.15.01 - Fundo Municipal de Educação

1.022 – REALIZAÇÃO DE OBRAS E AQUIS. DE EQUIP. P/ CRECHE – FUNDEB 30%

4.4.90.61 – AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Ficha: 000982

Fonte: 1.542.0000.000000

15. DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização da execução do contrato será exercida pelo Sr. **JONAS SILVA DE CASTRO**, Fiscal de Contratos, ao qual competirá velar pela perfeita execução do objeto, em conformidade com o disposto neste Termo de Referência e na proposta da contratada;

Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contratado, o agente fiscalizador dará ciência a contratada, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas;

O contratante reserva-se o direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso afaste-se das especificações deste Termo de Referência e da proposta da Contratada;

Correrá por conta da contratada toda e qualquer despesa e encargos com pessoal e demais ocorrências, para a perfeita execução do objeto deste instrumento, caso se faça necessário.

Augustinópolis – TO, 21 de fevereiro de 2025.



MARIA JOSÉ LIMA DE OLIVEIRA
Secretária Municipal de Educação