



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente instrumento a Locação de imóvel para fins de implantação da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. Art. 24, X, da Lei nº 8.666/93.

3. JUSTIFICATIVA

3.1 Considerando a necessidade de locação de imóvel comercial para implantação de todos os departamentos e sistemas da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos;

3.2 Considerando, que o Município de Uiramutã, carecendo há vários anos de imóveis residenciais e comerciais para locação, não possui opção de escolha, pois não existem imóveis para serem locados, que atendam às necessidades para instalação dos serviços;

3.3 Considerando que o município não dispõe de recursos para construir uma sede própria para abrigar a Secretaria acima descrita;

3.4 Considerando que o preço proposto pelo proprietário está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município;

3.5 Considerando que a escolha recai sobre o imóvel localizado Rua Davi Cavalcante a/n bairro Venezuela, de propriedade da Sra. Ysabela dos Santos Figueiredo;

3.6 Deste modo, sempre que a licitação se configurar inviável ao interesse público, sucede a sua dispensa, estando todos os casos exaustivamente previstos no art. 24 e incisos da Lei nº 8.666/93. A dispensa de licitação deriva da vontade legislativa, não cabendo ao administrador ampliar o rol de situações legais previstas no mencionado dispositivo.

Ensina o Professor Jorge Ulisses Jacoby, na monografia "Contratação Direta Sem Licitação" (5 ed., Brasília Jurídica, 2004, p. 2891), o seguinte:

"Para que a situação possa implicar dispensa de licitação, deve o fato concreto enquadrar-se no dispositivo legal preenchendo todos os requisitos. Não é permitido qualquer exercício de criatividade ao administrador, encontrando as hipóteses de licitação dispensável previstas expressamente na lei. Numerus clausus, no jargão jurídico querendo significar que são apenas aquelas hipóteses que o legislador expressamente indicou que comporta dispensa de licitação" (grifou-se)

Dispõe o art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 que configura hipótese de dispensa de licitação a locação de imóvel para atendimento das necessidades precípua da Administração. Senão vejamos:

"Art. 24 E dispensável a licitação: (...) X para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia"

Ressalte-se, no entanto, que a contratação direta não significa o descumprimento dos princípios intrínsecos que orientam a atuação administrativa, pois o gestor público está obrigado a seguir um procedimento administrativo determinado com intuito de assegurar a prevalência dos princípios jurídicos explícitos e implícitos constantes no Texto Constitucional.

Pois bem. Extrai-se do art. 24. X. da Lei nº 8.666/93 os seguintes requisitos que possibilitariam a contratação direta por dispensa de licitação: a) necessidade do imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades administrativas; c) compatibilidade do preço do aluguel com os parâmetros do mercado.

Com efeito a dispensa com fulcro no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, em verdade, configura hipótese de inexigibilidade pela ausência de competitividade, pois somente aquele determinado imóvel será capaz de atender ao interesse da Administração.

Nesse sentido, vale citar a lição de Joel de Menezes Niebuhr:



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E SERVICOS URBANOS



"Em síntese; reputa-se incho X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93 como espécie de inexigibilidade, tudo porque só é aplicável para a compra ou locação de bens cujas características os singularizem, pois - como exprime o próprio texto legal as necessidades de instalação da Administração e a sua localização condicionam a sua escolha. Por tributo a isso, uma vez reconhecido tratar-se de inexigibilidade, o que importa é motivar a singularidade, perdendo importância os demais requisitos estampados no inciso em causa." (grifou-se)

Na mesma linha, confira-se excerto da obra de Marçal Justen Filho:

"Atente-se para trecho consignado na seguinte decisão do TCU (Acórdão nº 1.512/2004- Plenário) "a afronta a norma se deu (...) porque os gestores não foram capazes de comprovar que o imóvel selecionado detinha características excepcionais de instalação e localização que fossem condicionantes para sua escolha. Com efeito, para que os requisitos estabelecidos pelo referido dispositivo legal sejam satisfeitos, não basta apenas que se identifique um imóvel que atenda às necessidades da Administração, mas que se encontre aquele que satisfaça com tamanha adequação, que justifique a não realização da licitação. Em outras palavras, a ausência de licitação deriva da impossibilidade de interesse público ser satisfeita através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características de seus com localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha." (grifou-se)

"A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares

Portanto, conforme acima demonstrado, a locação de imóvel pela Administração fundada no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93 está comprovado que o imóvel escolhido é o único a satisfazer as necessidades de instalação e localização da Administração, em determinada localidade, em razão da ausência de outro imóvel similar e disponível, conforme se verifica no parecer técnico anexo a este Termo de Referência.

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

- 4.1 As especificações técnicas do objeto são as descritas no Parecer anexo a este termo de referência.
- 4.2 Prazo de locação: 12 (doze) meses.
- 4.3 Endereço do imóvel: Rua Davi Cavalcante a/n bairro Venezuela, CEP 69.358-000 Uiramutã-RR.

5. DO PRAZO DE PAGAMENTO

- 5.1 A CONTRATANTE efetuará o pagamento mediante ordem bancária a CONTRATADA, o qual ocorrerá até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao fornecimento, protocolo da Nota Fiscal e/ou Fatura devidamente atestada junto à CONTRATANTE;
- 5.2 Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA, enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência;
- 5.3 Caso haja aplicação de multa, o valor será descontado de qualquer fatura ou crédito existente na Prefeitura Municipal de Uiramutã em favor da CONTRATADA. Caso o mesmo seja superior ao crédito eventualmente existente, a diferença será cobrada administrativamente ou judicialmente, se necessário.

6. DA FISCALIZAÇÃO

Durante o período de vigência do contrato, a execução será acompanhada e fiscalizada pela Secretaria Municipal De Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos, na condição de representante da contratante, permitida a sua substituição no interesse da Administração, que deverá anotar todas as ocorrências, determinando o que for necessário para regularizar as falhas observadas, submetendo o Gestor de Contrato.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

6.1 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do Fiscal do Contrato deverão ser solicitadas ao Gestor do Contrato, em tempo hábil, para a adoção das medidas cabíveis.

DAS OBRIGAÇÕES

7.1 A CONTRATADA obriga-se a:

- a) Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o presente contrato, sem prévia e expressa anuência da CONTRATANTE;
- b) Efetuar a execução dos serviços de acordo com as especificações e demais condições estipuladas neste Termo.

7.2 A CONTRATANTE obriga-se a:

- a) Exercer, por intermédio de servidor designado na forma do art. 67 da Lei 8.666/93, o acompanhamento e a fiscalização do contrato;
- b) Efetuar o pagamento à CONTRATADA, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas neste projeto;
- c) Zelar para que durante a vigência do contrato sejam cumpridas as obrigações assumidas pela contratada;
- d) Expedir por escrito e devidamente protocolares as determinações e comunicações dirigidas a contratada.

8. DA VIGÊNCIA

8.1 - O prazo de vigência deste contrato será de 12 (doze) meses, contar a partir da data de sua assinatura.

8.2 - O serviço será prestado de forma imediata após o recebimento pela contratada, de uma via da nota de empenho.

9. VALOR DA LOCAÇÃO

O valor mensal para esta locação de R\$ 2.000,00 (quatro mil reais), por um período de 12 meses totalizando 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) para a locação anual.

10. DOTACAO ORÇAMENTARIA

Programa de Trabalho: 04.122.2300.2040.0000

Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00

Fonte de Recursos: RECURSO PRÓPRIO


11. DISPOSIÇÕES FINAIS

11.10 contrato a ser firmado poderá ser alterado nos casos previstos no art. 65 da Lei 8.666/93, desde que haja interesse da Administração, com a apresentação das devidas justificativas;

11.2 Os casos omissos serão decididos pelo Prefeito Municipal.

Uiramutã/RR, 19 de abril de 2022

Elaborado por:


ENGº CIVIL. MARCOS DOMINGOS DA SILVA
CREA-RR Nº 0905404068
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ / RR
PORTARIA Nº230, 01/07/2021

APROVO:


SILVANO DOS SANTOS
Secretário Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ



PARECER TÉCNICO

O presente parecer visa instruir a Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura E Serviços Urbanos para a instalação física em prédio comercial localizado na Endereço do imóvel: Rua Davi Cavalcante a/n bairro Venezuela, CEP 69.358-000 Uiramutã-RR.

DA VISTORIA PREDIAL

O prédio comercial Endereço do imóvel: Rua Davi Cavalcante a/n bairro Venezuela, CEP 69.358-000 Uiramutã-RR é de propriedade da Senhora Sra. Ysabela dos Santos Figueiredo conforme documentação apresentada. O prédio tem 122,25m² de área no piso térreo.

O prédio apresenta grande salão com piso cimentado liso em bom estado de conservação, 01 sala com porta metálica toda revestida em cerâmica, 01 lavabos e uma recepção. É construída em alvenaria rebocada sem aplicação de pintura, mas em bom estado. Instalação elétrica e instalações hidrossanitárias em perfeito estado e em conformidade com a norma técnica. Cobertura e estrutura de apoio são metálicas e não apresenta estanqueidade.

O teto do prédio não possui forro.

DO PREÇO

Conforme proposta de preço da locação, o valor de RS 2.000,00 (dois mil reais) está adequado e não se mostra abusivo tendo em vista não haver outro ponto comercial no Município para atender as necessidades da Secretaria e nem há um banco de preços-local. Em regra, o valor por metro quadrado é R\$ 16,36 (dezesseis reais e trinta e seis centavos).

DA CONCLUSÃO

O prédio está apto para receber as instalações da Secretaria e comportará satisfatoriamente os setores de obras e infraestrutura, recursos humanos, depósito de material de expediente e limpeza, gabinete e recepção. Sendo necessário somente a instalação de forro em laminas PVC para a adequação da climatização.

Uiramutã/RR, 19 de abril de 2022

Elaborado por:

Assinado de forma digital por MARCOS
DOMINGOS DA SILVA:00888572719
Dados: 2021.07.28 10:27:17 -04'00'

Engº Civil. Marcos Domingos da Silva
CREA-RR nº0905404068

Portaria nº230, 01/07/2021, D.O.M.dos Estados de RR, nº1425, 02/07/2021

Rua Cici Mota, s/n - Centro - Uiramutã - RR
CNPJ: 01.612.681.0001.01



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE UIRAMUTÃ

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 - FACHADA FRONTAL



FOTO 02 - FACHADA LATERAL



FOTO 03 - INTERIOR DO IMÓVEL



FOTO 02 - INTERIOR DO IMÓVEL

Uiramutã/RR, 19 de ABRIL de 2022

Assinado de forma digital por MARCOS
DOMINGOS DA SILVA:00888572719
Dados: 2021.07.28 10:27:57 -04'00'

Engº Civil. Marcos Domingos da Silva
CREA-RR nº0905404068

Portaria nº230, 01/07/2021, D.O.M.dos Estados de RR, nº1425, 02/07/2021