

TERMO DE REFERÊNCIA DO CHAMAMENTO

1. DO OBJETO

1.1. O presente documento tem por objeto a locação de um imóvel não residencial situado na cidade de Afonso Cláudio, no Estado do Espírito Santo, para a instalação da Sede da Secretaria Municipal de Educação - SEMED, mediante especificações que atendam aos requisitos mínimos especificados neste Termo.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A locação pretendida para instalação da Secretaria Municipal de Educação de Afonso Cláudio se justifica pelo fato de que atualmente a Prefeitura Municipal não possui local próprio disponível para acomodação das dependências do ambiente de trabalho necessário, sendo imprescindível a locação do imóvel, objeto deste Termo.

2.2. O novo contrato de aluguel visa o funcionamento de uma boa gestão por meio da ocupação de um local adequado para a realização de reuniões, eventos educacionais, depósito, arquivo de documentos, acomodação de materiais didático-pedagógicos, otimização de atividades técnico-administrativas e técnico-pedagógicas, que são desenvolvidas no âmbito da Educação Municipal.

2.3. Este Termo de Referência tem por objetivo fornecer subsídios para a definição de elementos que nortearão a locação de um imóvel adequado à instalação da sede da Secretaria Municipal de Educação.

2.4. Pelas especificações contidas neste Termo, estabelece-se requisitos mínimos necessários para a caracterização do imóvel a ser locado com a finalidade de sediar a Secretaria Municipal de Educação do Município de Afonso Cláudio, pelo prazo de 12 (doze) meses.

2.5. A escolha do imóvel será feita mediante Chamamento Público, a fim de verificar as opções de imóveis que atendam as condições de locação desejada pela SEMED, previstas neste Termo de Referência, visando o atendimento aos princípios de economicidade, considerando os requisitos mínimos exigidos, no intuito de gerar redução no orçamento de custeio.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

3.1. O imóvel destinado à sede da Secretaria Municipal de Educação deverá apresentar as seguintes características:

a) Possuir ao menos 04 (quatro) vagas de garagem cobertas privativas, a serem destinadas aos veículos oficiais desta Secretaria;

b) Possuir área construída total de no mínimo 300m², tendo um ou mais pavimentos, para acomodar os seguintes setores da Secretaria: Educação Infantil, Ensino Fundamental (séries iniciais), Ensino Fundamental (séries finais), Educação Especial, Inspeção Escolar, Recursos Humanos, Financeiro, Administrativo, Procuradoria, Apoio às Escolas, Transporte Escolar, Histórico Escolar, totalizando um efetivo, em média, de 20 Servidores. **(Detalhamento no item 3.2);**

c) Possuir espaço de Recepção e Telefonia, Informática, Arquivo, Depósito, Sala de reuniões, Auditório para eventos e Gabinete da Secretária;

d) Possuir ao menos 02 (duas) instalações sanitárias. Caso o imóvel possua um ou mais pavimentos, deverá ter pelo menos 01 (um) banheiro em cada pavimento;

e) Possuir em suas dependências 01 (uma) cozinha com pia e ter a capacidade para alocar 01 (um) armário, 01 (uma) geladeira, 01 (um) fogão (04 bocas) e 01 (um) forno micro-ondas. Caso o imóvel possua mais de um pavimento, deverá ter uma cozinha em cada pavimento;

f) Possuir em suas dependências 01 (uma) copa destinada à refeições, com capacidade para alocar 01 (uma) mesa (06 lugares) e 01 (uma) mesa de apoio. Caso o imóvel possua mais de um pavimento, deverá ter uma copa em cada pavimento;

g) O imóvel deverá permitir a instalação de aparelhos de ar condicionado, computadores, cabeamento de rede de internet e telefonia;

h) Estar em boas condições de uso para ocupação imediata;

i) Valor do aluguel compatível com o praticado no mercado;

j) Estar em boas condições de pintura de paredes e fachadas, pisos, telhados, além dos sistemas elétrico e hidráulico;

k) Possuir capacidade elétrica adequada com tomadas distribuídas para alocação de 18 (dezoito) micro computadores funcionando simultaneamente;

l) Estar localizada em prédio comercial com possibilidade de controle de acesso de servidores e visitantes;

3.2. O imóvel deverá possuir espaço físico que proporcione a divisão da estrutura organizacional da SEMED e atenda a seguinte demanda:

- Uma sala para o Gabinete da Secretária Municipal;
- Uma sala para 02 (dois) Técnicos do Setor de Educação Infantil;
- Uma sala para 04 (quatro) Técnicos do Setor de Ensino Fundamental e Educação Especial;
- Uma sala para 02 (dois) Técnicos do Setor de Inspeção Escolar;
- Uma sala para 02 (dois) Técnicos do Setor de Recursos Humanos;
- Uma sala para 04 (quatro) Técnicos do Setor Financeiro;
- Uma sala para 02 (dois) Técnicos do Setor Administrativo e Procuradoria Municipal;
- Uma sala para 02 (dois) Técnicos do Setor de Apoio e Transporte Escolar;
- Uma sala para 03 (três) Técnicos do Setor de Histórico Escolar;
- Um espaço de trabalho para 01 (um) Técnico do Setor de Informática;
- Um espaço de trabalho para 03 (Três) Técnicos do Setor de Recepção e Telefonia;
- Espaço de no mínimo 100m² para alocação e arquivo de Documentos e Materiais;
- Uma sala de Reuniões com capacidade de pelo menos 08 (oito) pessoas.
- Um Auditório para a realização de Reuniões, Eventos Educacionais e outras atividades, com equipamentos de climatização, condicionamento de ar ou outro sistema com potência e características de distribuição, capacitado para manter o conforto térmico no ambiente nas diversas épocas do ano. Capacidade mínima para 100 (cem) pessoas;
- Caso haja necessidade de adequação do imóvel, deverá ser realizada no prazo máximo de

30 (trinta) dias, a contar da assinatura do contrato.

4. DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Estar localizado em região central da Cidade de Afonso Cláudio, de fácil acesso ao Prédio da Prefeitura Municipal e ao Almoxarifado e Depósito de Merenda Escolar, preferencialmente localizar-se entre a Praça da Bandeira (imediações da Rodoviária) e a Praça da Independência (imediações da Prefeitura Municipal);

4.2. A localização do imóvel é um pré-requisito essencial de caráter eliminatório na seleção.

4.3. A via principal de acesso ao imóvel deverá possuir infraestrutura urbana básica como rede de água e esgoto, rede elétrica, iluminação pública, pavimentação e sinalização.

5. DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. O valor da locação deverá ser compatível com o praticado no mercado, conforme orientação da Lei 8.666/93.

5.2. O valor do imóvel apresentado na proposta será analisado pela comissão responsável pela avaliação, observando se está compatível com o preço de mercado e se atende às exigências deste Termo de Referência.

6. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

6.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

6.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

6.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

6.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.5. Fornecer à locatária, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

6.6. Pagar despesas extraordinárias, que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, como: obras de reforma ou acréscimos, pintura das fachadas, iluminação, bem como das esquadrias externas, obras destinadas a repor as condições de habitabilidade predial, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação;

6.7. Manter, durante a vigência do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas nas tratativas para a efetivação da locação;

6.8. Caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, entre outros, interferindo em sua utilização habitual, deverá ser promovido o imediato conserto que correrá às expensas da locadora.

6.9. Entregar o imóvel e vistoriá-lo quando findo o período de contratação, comunicando ao locatário em detalhes o que ocasionou prejuízo, caso haja, sendo imediatamente ressarcido em seus direitos.

6.10. Demais taxas e impostos incidentes sobre o referido imóvel, será de responsabilidade do locador.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado;

7.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

7.3. Restituir o imóvel, no estado em que o recebera, salvo deteriorações decorrentes do seu uso normal, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse;

7.4. Comunicar a Locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.5. Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações provocadas por si, seus visitantes ou prepostos;

7.6. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da Locadora;

7.7. Entregar imediatamente à Locadora os documentos de cobrança de tributos, bem como, qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe direcionada;

7.8. Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, água e esgoto;

7.9. Permitir a vistoria do imóvel pela Locadora ou por seu mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros;

7.10. O Locatário não poderá transferir este contrato, ou sublocar o imóvel no todo ou em parte, sem prévia autorização por escrito do Locador;

7.11. Manter em boas condições de higiene pelo período de ocupação do imóvel, sendo obrigado a indenizar o locador se ocorrer dano ao imóvel locado, quando findo ou rescindido o contrato.

8. DA ELEIÇÃO DO IMÓVEL

8.1. O presente Termo de Referência não implica obrigatoriamente a locação do imóvel ou aceite de quaisquer das propostas apresentadas, nem tampouco da de menor valor estimativo, reservando-se à Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda às necessidades da Entidade.

Afonso Cláudio/ES, em 10 de novembro de 2020.

CLAUDIA LOPES DE VARGAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO