



TERMO DE REFERÊNCIA

INEXIGIBILIDADE Nº 011/2025

Processo Administrativo nº 013/2025

DEMANDANTE: FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. Prestação de serviços de Locação de Imóvel destinado ao funcionamento do anexo da Escola Municipal de Ensino Fundamental PA Ressaca no polo II do município de Senador José Porfírio.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. Considerando a crescente demanda por vagas educacionais na região, especialmente em decorrência do aumento significativo no número de alunos matriculados. A Escola PA Ressaca excedeu consideravelmente sua capacidade de atendimento, o que levou a uma iminente necessidade de acomodar os alunos excedentes de forma adequada e dentro dos limites legais de ocupação.

A Secretaria Municipal de Educação reconhece a importância de atender estes alunos de forma eficaz e garantir que não haja prejuízos para sua educação ou mesmo evasão escolar. Diante disso, a locação do imóvel em questão é imprescindível para suprir essa demanda, proporcionando um ambiente educacional adequado e seguro para os estudantes.

3. DA VINCULAÇÃO

3.1. Este Termo de Referência guarda consonância com as normas contidas na Lei nº. 14.133/21, vinculando-se, à Proposta de Preços da CONTRATADA, a minuta de Contrato e demais documentos que compõem o Processo nº. 022/2024 que, independentemente de transcrição, fazem parte integrante e complementar deste Instrumento.

4. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

4.1. Prestação de serviços de Locação de Imóvel destinado ao funcionamento do anexo da Escola Municipal de Ensino Fundamental PA Ressaca no polo II do município de Senador José Porfírio. Conforme descrito no quadro a seguir:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT.	UNIDADE
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA FUNCIONAMENTO DE ANEXO ESCOLAR	12	MÊS

5. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE



Estado do Pará
MUNICÍPIO DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
CNPJ 05.421.110/0001-40



- 5.1. 5.1. Designar servidor responsável para proceder à avaliação do objeto fornecido;
- 5.2. Rejeitar o objeto contratado, caso não atendam aos requisitos constantes das especificações constantes deste Termo de Referência Resumido;
- 5.3. Emitir previamente a nota de empenho para atender o objeto contratado;
- 5.4. Efetuar o pagamento na forma e no prazo estabelecido pela lei;
- 5.5. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por Representante da Administração, especificamente designado, que atestará as Notas Fiscais para fins de pagamento, comprovado a prestação de forma correta;
- 5.6. Notificar a Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas no objeto contratado, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias;
- 5.7. Exigir o cumprimento de todos os compromissos assumidos pela Contratada.

6. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 6.1.** Fornecer o objeto de acordo com as especificações solicitadas.
- 6.2. Localização e Acesso: O imóvel deve estar localizado de forma estratégica, preferencialmente próximo à comunidade atendida pela Escola Municipal de Ensino Fundamental PA Ressaca, e deve possuir acesso adequado, garantindo a mobilidade dos alunos, professores e funcionários.
- 6.3. Infraestrutura Física: O imóvel deve apresentar uma infraestrutura física adequada para o funcionamento de uma unidade de ensino, incluindo salas de aula espaçosas e bem iluminadas, área administrativa, banheiros, espaços para recreação e áreas externas seguras.
- 6.4. Capacidade de Lotação: O imóvel deve ser capaz de acomodar o número de alunos excedentes da Escola PA Ressaca, considerando as diretrizes de ocupação estabelecidas pela legislação educacional e de segurança.
- 6.5. Condições de Segurança: Preferencialmente, o imóvel deve atender às normas de segurança vigentes, incluindo sistemas de prevenção e combate a incêndios, saídas de emergência, instalações elétricas e hidráulicas adequadas, e demais requisitos relacionados à segurança dos ocupantes.
- 6.6. Acessibilidade: O imóvel deve ser acessível a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, garantindo a inclusão e a igualdade de acesso de todos os alunos, professores e funcionários.



6.7. Condições Ambientais: O imóvel deve apresentar boas condições ambientais, incluindo iluminação natural, ventilação adequada e medidas para redução do consumo de energia e água, promovendo a sustentabilidade ambiental.

6.8. Regularidade Fiscal e Documental: O proprietário ou locador do imóvel deve apresentar toda a documentação exigida pela legislação para comprovar a regularidade da propriedade e autorização para locação.

6.9. Custo e Forma de Pagamento: O valor da locação deve estar de acordo com os padrões de mercado e com a capacidade financeira do município, sendo preferencialmente estabelecido de forma clara e transparente, com condições de pagamento compatíveis com o orçamento municipal.

7. DOS PREÇOS

7.1 O custo estimado da presente contratação por 12 meses é de **R\$ 31.200,00** (trinta e um mil e duzentos reais), conforme a Vistoria Técnica e Avaliação Prévia de Imóvel feita pelo setor de Engenharia, anexada nos autos do processo.

8. DO PAGAMENTO

8.1. Após verificado que os serviços se encontram de acordo com as exigências contidas neste Termo de Referência, o CONTRATANTE efetuará o pagamento à CONTRATADA mediante a apresentação de Nota Fiscal, de acordo com as descrições contidas no contrato, por meio de ordem bancária, creditada na conta corrente da CONTRATADA, no prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento da nota fiscal, contadas da data do adimplemento de cada parcela.

8.2. Nenhum pagamento será efetivado, enquanto existirem pendências de execução e/ou liquidação de quaisquer débitos pendentes junto ao Fundo Municipal de Educação.

9. DA VIGÊNCIA

9.1 O contrato terá vigência de 12 meses.

10. DOS PREÇOS

10. A estimativa do valor do item do quadro abaixo, é com base na Vistoria Técnica e Avaliação Prévia de Imóvel feita pelo setor de Engenharia anexadas aos autos do processo.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT.	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA FUNCIONAMENTO DE ANEXO ESCOLAR	12	MÊS	2.600,00



11. DO(S) LOCAL(IS) DE EXECUÇÃO E PRAZO DE ENTREGA

11.1. A contratação do imóvel visa fornecer à instituição espaços físicos e infraestrutura que atendam plenamente às necessidades operacionais, garantindo um ambiente de trabalho seguro, funcional e propício ao desempenho eficaz das atividades, sobretudo evitar a superlotação da EMEF PA Ressaca.

12. DA GARANTIAS E DAS PENALIDADES

12.1. À CONTRATADA, pelo descumprimento das obrigações assumidas ou pela infringência de preceitos legais, com fundamento no artigo 155 da Lei nº 14.133/93, serão aplicadas, no caso de atraso injustificado, inexecução parcial ou inexecução total da obrigação, segundo a gravidade da falta cometida, assim considerada pela Administração, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal as seguintes sanções:

12.1.1 Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação.

12.1.2 Multa.

12.1.2.1 Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total da nota de empenho, até o limite de 3 (trinta) dias, observadas as disposições do art. 412 do Código Civil.

12.1.2.2 Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total da nota de empenho ou instrumento equivalente, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida podendo ser cumulada com a multa prevista no subitem 12.1.2.1.

12.1.3 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133 de 2021 e subsidiariamente na Lei nº 9.784 de 1999.

12.1.4 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração observado o princípio da proporcionalidade.

12.1.5 As multas devidas e/ou prejuízos causados à Contratante serão deduzidos dos valores a serem pagos ou recolhidos em favor da União ou deduzidos da garantia ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

12.1.6 Caso a Contratante determine a multa, deverá esta ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo Fundo Municipal de Educação de Senador José Porfírio.

12.1.7. As sanções aqui previstas são independentes entre si podendo ser aplicadas isoladas



Estado do Pará
MUNICÍPIO DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
CNPJ 05.421.110/0001-40



ou cumulativamente sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

13. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

13.1. As despesas decorrentes da execução do objeto da presente avença correrão, no exercício de 2024, à conta do Orçamento:

Exercício 2025 Atividade 0702.121220411.2.018 Manutenção do Salário Educação - Qse, Classificação econômica 3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física.

14. DA RESCISÃO

14.1 O inadimplemento das cláusulas e condições estabelecidas neste Termo de Referência assegurará aos contraentes, nos termos do artigo 137 da Lei nº 14.133/21, o direito de dá-lo, por rescindido, mediante notificação através de ofício entregue diretamente ou por via postal, com prova de recebimento, sem prejuízo do disposto no item 6, mantendo-se as sanções aplicadas anteriormente.

15. DOS ANEXOS

15.1. Compõem este Termo de Referência, para todos fins e efeitos, em anexo Minuta de Contrato.

Senador José Porfírio/PA, 28 de janeiro de 2025.

MARIA SALES PENA FILHA
Secretária Municipal de Educação



Estado do Pará
MUNICÍPIO DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
CNPJ 05.421.110/0001-40



MINUTA DE CONTRATO Nº

TERMO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº _____, QUE FAZEM ENTRE SI A Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio, POR INTERMÉDIO DO FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E A PESSOA FISICA _____.

Pelo presente instrumento de Contrato, de um lado o Município de SENADOR JOSÉ PORFÍRIO, através do FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CNPJ-MF, Nº 13.810.386/0001-49, denominado daqui por diante de **LOCATÁRIO**, representado neste ato pela Sra. ELIANE CARVALHO DOS ANJOS, SECRETÁRIA DE MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, e do outro lado _____, CPF ***.***.451-02, com residência em _____, de agora em diante denominada **LOCADOR**, neste ato representado pelo Sr. _____, conforme vistoria do imóvel feito pela Locatária com o acompanhamento da Locadora, bem como Laudo de vistoria nos autos do processo, considerando parecer jurídico, têm justo e contratado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1. A **LOCADOR** se declara proprietário e legítimo possuidor do imóvel localizado no Distrito do PA Ressaca, Zona Rural, Senador José Porfírio-PA, CEP 68360-000.

Objeto: Prestação de serviços de Locação de Imóvel destinado ao funcionamento do anexo da Escola Municipal de Ensino Fundamental PA Ressaca no polo II do município de Senador José Porfírio.

Parágrafo único. A **LOCADOR** dá em locação à **LOCATÁRIO** o imóvel acima identificado, para funcionamento das Atividades de funcionamento do anexo da Escola Municipal de Ensino Fundamental PA Ressaca.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. O prazo para a presente locação a ter início em _____ de _____ de 2025, com término em _____ de _____ de 2026, podendo ser prorrogada a presente avença locatícia nos termos do Caput do Artigo 107 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Art. 51 da Lei nº. 8.245, de 1991 e ainda em caráter excepcional disposto no § 4º do mesmo dispositivo legal já mencionado.

2.2. Este contrato fundamenta-se no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, e suas posteriores alterações.

Parágrafo único. A **LOCATÁRIA** utilizará o imóvel exclusivamente para fins estabelecidos neste contrato vedada qualquer cessão, transferência ou sublocação, ainda quando parcial e temporária, gratuita ou onerosamente. A utilização dele não se fará em caso algum com depósito ou exploração de comércio de produto de fácil combustão, que possa



pôr em risco a segurança do prédio e/ou dos imóveis vizinhos de seus ocupantes e só se efetivará pelo consentimento escrito da **LOCADOR**. Será equiparada a violação da Cláusula supra, qualquer situação de fato pela qual a **LOCATÁRIO**, deixar de ocupar direta e integralmente o imóvel locado, em seu nome e conta própria.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1. O valor mensal do aluguel ora contratado é de R\$ _____, perfazendo 08 meses no total de R\$ _____.

Parágrafo primeiro. O pagamento será efetuado no mês subsequente ao vencimento, mediante a emissão de ordem de pagamento em favor da **LOCADOR**, em até 05 (cinco) dias úteis após a apresentação do Recibo, devidamente atestada pela área responsável da **LOCATÁRIO**.

Parágrafo segundo. Havendo erro no Recibo ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, aquela será devolvida e o pagamento ficará pendente até que o **LOCADOR** providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação e/ou reapresentação do documento fiscal, não carretando qualquer ônus para **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes deste contrato correrão a conta dos recursos consignados no Orçamento da **CONTRATANTE** para o exercício sob a seguinte classificação:

VALOR	
UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	
PROJETO ATIVIDADE	
FONTE DE RECURSO	
ELEMENTO DE DESPESA	

Parágrafo primeiro. Caso haja prorrogação do presente contrato, ultrapassando a periodicidade anual, o índice de reajuste adotado será o IGPM ou outro Índice Oficial determinado pelo Governo Federal que venha substituí-lo. Caso venha ser permitido pela legislação em vigor, a **LOCADORA** poderá alterar a periodicidade do reajuste presente neste contrato, mediante comunicação prévia ou notificação judicial ou extrajudicial a **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO

5.1. A rescisão desta locação ocorrerá automaticamente no encerramento de sua vigência ou qualquer tempo mediante requerimento escrito da **LOCATÁRIO**.

Parágrafo primeiro. Expirado o prazo de vigência sem que a **LOCATÁRIO** tenha manifestado interesse em prorrogar o presente acordo, deverá esta proceder a entrega do



Estado do Pará
MUNICÍPIO DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
CNPJ 05.421.110/0001-40



imóvel nas mesmas condições em que recebeu independente de notificação ou interpelação judicial, devendo o mesmo encontrar-se livre e desembaraçado de pessoas ou coisas.

Parágrafo segundo. A **LOCATÁRIO** poderá rescindir a locação antes do encerramento de sua vigência, desde que comunique sua intenção por escrito o **LOCADOR**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo terceiro. Fica acertado entre as partes que se a **LOCATÁRIO** devolver o imóvel antes que a locação tenha completado o prazo estabelecido neste contrato, o mesmo fica dispensado do pagamento de quaisquer exigências das autoridades públicas.

Parágrafo quarto. No caso de desapropriação do imóvel locado durante a vigência deste contrato, ficará a **LOCADOR** eximido de toda e qualquer responsabilidade decorrente perante a **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS

6.1. A **LOCATÁRIO** satisfará à própria custa, com solidez e perfeição, todos os reparos e consertos de que necessite ou venha a necessitar o imóvel locado, satisfazendo, nesse sentido, todas e quaisquer exigências das autoridades públicas.

Parágrafo primeiro. As benfeitorias ou acessões que vierem a ser introduzidas, de qualquer natureza, aderirão automaticamente ao imóvel locado, integrando a plena propriedade da **LOCADOR**, todavia, o consentimento escrito da **LOCADOR** será imprescindível. Fazendo jus a **LOCATÁRIO** a indenização ou compensação relativa aos valores despendidos.

Parágrafo segundo. Os valores despendidos nas benfeitorias poderão ser descontados total ou parcialmente do valor mensal devido pela **LOCATÁRIO**, mediante ajuste por escrito com a **LOCADOR**.

Parágrafo terceiro. Não é permitido à **LOCATÁRIO** fazer obras que modifiquem a estrutura, a fachada ou as características do imóvel sem prévia anuência escrita da **LOCADOR**.

Parágrafo quarto. Não é permitido à **LOCATÁRIO** fazer obras que ponham em risco a segurança do prédio, podendo, no entanto, efetuar as adaptações necessárias, somente com autorização escrita do **LOCADOR**.

Parágrafo quinto. A **LOCATÁRIO** será responsável pelos danos causados ao imóvel, pelo mau trato ou por aqueles que resultarem para os vizinhos do mau uso do imóvel locado, não se prejudicando, durante os respectivos reparos, a continuidade deste contrato, em todos os seus efeitos.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA FISCALIZAÇÃO

7.1. O **LOCADOR** poderá inspecionar o imóvel, pessoalmente, ou através de representantes, quando lhe for conveniente, mediante agendamento prévio de 03 (três) dias úteis, a fim de verificar a fiel observância das obrigações assumidas pelo **LOCATÁRIO**



neste contrato. Ao **LOCADOR** poderá solicitar a devolução do imóvel caso o imóvel esteja sofrendo mau uso, conforme a Lei do Inquilinato (8.245/91).

CLÁUSULA OITAVA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

8.1 - O acompanhamento da execução desse Contrato ficará a cargo da Sr.^a - _____, designada para fiscal do contrato, representando a **LOCATÁRIO**, mediante nomeação de servidora especialmente designado para este fim, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

8.1.1 – O servidor designado anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução deste Contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados:

I. Fiscalizar e atestar, de modo que sejam cumpridas integralmente as condições estabelecidas neste Contrato;

II. Comunicar eventuais falhas, cabendo ao **LOCADOR** adotar as providências necessárias;

III. Garantir ao **LOCADOR** toda e qualquer informação sobre ocorrências ou fatos relevantes relacionados com a locação do imóvel;

IV. Emitir pareceres em todos os atos da Administração relativos à execução do contrato, em especial aplicações de sanções e alterações do mesmo;

8.1.2 - A fiscalização exercida pela **LOCADOR** não excluirá ou reduzirá a responsabilidade da **LOCATÁRIO** pela completa e perfeita execução do objeto contratual

CLÁUSULA NONA – DO PAGAMENTO DOS TRIBUTOS E SERVIÇOS

9.1. A **LOCATÁRIO** é responsável pelas despesas de luz que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA: DOS HERDEIROS OU SUCESSORES

10.1. Obrigam-se os contratantes por si, seus herdeiros ou sucessores a respeitar a presente locação até seu término, bem como, o adquirente em caso de alienação do prédio locado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– DA PUBLICAÇÃO

11.1. A publicação resumida deste contrato, no Diário Oficial, condição indispensável para sua eficiência, será providenciada pela **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

12.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.



Estado do Pará
MUNICÍPIO DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
CNPJ 05.421.110/0001-40



12.2. O LOCADOR é obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

12.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO, BASE LEGAL E FORMALIDADES

13.1 - Este Contrato encontra-se subordinado a legislação específica, consubstanciada na Lei 14.133, de 2021 e suas posteriores alterações, e, em casos omissos, aos preceitos de direito público, teoria geral de contratos e disposições de direito privado.

13.2 - Fica eleito o Foro da cidade de SENADOR JOSÉ PORFÍRIO, como o único capaz de dirimir as dúvidas oriundas deste Contrato, caso não sejam dirimidas amigavelmente.

13.3 - Para firmeza e como prova de haverem as partes, entre si, ajustado e contratado, é lavrado o presente termo, em 02 (duas) vias de igual teor, o qual, depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes contratantes e pelas testemunhas abaixo.

SENADOR JOSÉ PORFÍRIO-PA, ____ de _____ de 2024

FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
CNPJ(MF) 13.810.386/0001-49
LOCATÁRIO

LOCADOR

Testemunhas:

1. _____

2. _____