

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 59/2025

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a Locação imóvel para funcionamento do contraturno da **EMEIEF Geraldo Pedro Sarmiento** em atendimento ao Ensino de Tempo Integral - ETI.

CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

1.1. Forma de Contratação será direta por meio de Inexigibilidade de Licitação, sendo inviável a competição, em especial pela sua peculiaridade ou diferenciação do objeto, que impede uma compra ação perfeita com outras ofertas no mercado.

2.2. Ressaltamos ainda, que singularidade do objeto, não significa uma escolha por exclusividade, mas, a escolha por proposta que não possa obter comparativo isonômico perfeito no mercado.

2.3. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses que poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

2.1. Necessidade Identificada:

1.1.1. Considerando os avanços nas políticas públicas educacionais e a busca constante pela melhoria da qualidade do ensino, a ampliação da oferta de Educação em Tempo Integral configura-se como uma estratégia essencial para garantir a equidade, a permanência e o sucesso dos estudantes na rede pública municipal. Nesse sentido, a disponibilização de um imóvel adequado ao funcionamento do contraturno da **EMEIEF Geraldo Pedro Sarmiento** justifica-se pela necessidade de atender à implementação do Ensino de Tempo Integral (ETI), com foco na recomposição das aprendizagens e no desenvolvimento integral dos alunos.

1.1.2. A unidade escolar, atualmente em funcionamento regular nos turnos matutino e vespertino, terá ampliada sua capacidade de atendimento por meio da criação de um espaço complementar destinado a atividades pedagógicas e formativas no contraturno. O novo espaço permitirá, inicialmente, o acolhimento de 150 (cento e cinquenta) alunos, sendo 75 (setenta e cinco) no período da manhã e 75 (setenta e cinco) no período da tarde, promovendo ações voltadas à recomposição das aprendizagens, ao reforço escolar e ao desenvolvimento de competências cognitivas, socioemocionais, culturais e esportivas.

1.1.3. A recomposição das aprendizagens, especialmente no contexto pós-pandemia, é uma demanda urgente e prioritária, visto que muitos estudantes enfrentaram defasagens significativas no processo de ensino-aprendizagem. A estruturação de um espaço para o contraturno pedagógico possibilitará a realização de práticas educativas mais personalizadas, integradas e significativas, conforme preconizado pelas diretrizes da Educação Integral e pelas metas estabelecidas no Plano Municipal de Educação.

1.1.4. A atual estrutura da **EMEIEF Geraldo Pedro Sarmiento** não comporta, de forma adequada, o funcionamento pleno do contraturno, considerando a necessidade de espaços pedagógicos diversificados e seguros para o desenvolvimento das atividades propostas. A disponibilização do imóvel solicitado possibilitará a organização adequada dos turnos, a divisão

das turmas de forma equitativa e a garantia do cumprimento da carga horária estendida, assegurando condições dignas de aprendizagem e permanência dos estudantes na escola.

1.1.5. Além disso, a utilização de um imóvel específico para essas atividades permitirá maior organização pedagógica, otimização dos espaços físicos escolares e melhor gestão dos recursos humanos, promovendo um ambiente propício ao desenvolvimento integral dos alunos. As ações desenvolvidas no contraturno irão, ainda, contribuir para a diminuição da evasão escolar, o fortalecimento dos vínculos com a comunidade e a ampliação das oportunidades educativas.

1.1.6. Diante do exposto, solicita-se a disponibilização do imóvel em questão, visando garantir as condições necessárias à implementação e consolidação do Ensino de Tempo Integral na **EMEIEF Geraldo Pedro Sarmiento**, com o compromisso de atender com qualidade os 150 (cento e cinquenta) estudantes beneficiados, em consonância com os princípios da gestão democrática, da inclusão e da equidade.

3. DO ENQUADRAMENTO DA CONTRATAÇÃO:

3.1. A INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO terá fundamento nos dispositivos relacionados Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, e suas alterações.

4. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DO OBJETO:

4.1. Encontra-se no item 7 do Estudos Técnicos Preliminar - ETP apêndice deste Termo de Referência.

5. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

5.1. Não há, no âmbito desta Municipalidade contratações interdependentes com o objeto da contratação em referência.

5.2. Entretanto, poderão ser identificadas **contratações correlatas**, as quais, embora não integrem diretamente o objeto principal - locação de imóvel para funcionamento do contraturno da **EMEIEF Geraldo Pedro Sarmiento**, são necessárias para garantir o uso adequado e a plena funcionalidade do espaço, em conformidade com as exigências legais e operacionais da rede municipal de ensino.

5.3. Dentre as possíveis contratações correlatas, destacam-se:

5.3.1. Serviços de limpeza e conservação do imóvel;

5.3.2. Fornecimento e instalação de mobiliário e equipamentos escolares;

5.3.3. Fornecimento de alimentação escolar;

6. DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE:

6.1. Deverá adotar práticas de transparência e boa governança em suas operações, garantindo a conformidade com as leis e regulamentações aplicáveis, e promovendo a ética e a integridade em todas as suas atividades.

6.2. A assinatura eletrônica do contrato que além de atender as instruções do TCM/PA (resolução 11.535/2014 e 43/2017/TCM), tem intuito evitar documentos impressos que consomem recursos naturais desde a produção até o transporte.

6.3. A contratação observará ainda, as orientações e normas voltadas para a sustentabilidade Ambiental. Tais como:

- a) O imóvel deverá dispor de condições que favoreçam o uso racional de energia elétrica, preferencialmente com boa iluminação e ventilação natural, reduzindo a necessidade de climatização artificial e consumo excessivo de energia.
- b) Materiais Sustentáveis: Estruturas ou reformas realizadas com materiais de menor impacto ambiental, como tintas atóxicas e certificadas, ou uso de madeira de reflorestamento.
- c) O imóvel deverá dispor de sistema para o descarte adequado de resíduos domiciliares, promovendo a separação correta dos materiais recicláveis e orgânicos, conforme as normas ambientais e de coleta seletiva vigentes.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

7.1. A solução adotada consiste na Locação de um imóvel para funcionamento do contraturno da **EMEIEF Geraldo Pedro Sarmiento** em atendimento ao Ensino de Tempo Integral – ETI, da Secretaria Municipal de Educação, considerando que a escola não possui instalações suficientes para atender à quantidade de alunos, sendo de extrema necessidade a locação de imóvel para funcionar como salas de aula anexas a referida escola. O objeto será gerido considerando todas as etapas do ciclo de vida da contratação pública, conforme descrito a seguir:

7.1.1. Planejamento da Necessidade: Dimensionamento da demanda, justificando a necessidade da contratação, por meio do Documento de Formalização da Demanda (DFD), acompanhado da elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP). Nessa fase, são definidos os requisitos mínimos do imóvel, tais como: localização na sede da escola, infraestrutura básica em pleno funcionamento (abastecimento de água potável, energia elétrica, instalações sanitárias, etc.):

7.1.2. Contratação: Adoção da modalidade Inexigibilidade de Licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição na locação de imóvel específico. Elaboração do Termo de Referência e demais documentos obrigatórios; negociação do valor locatício e celebração do contrato com o locador;

7.1.3. Execução Contratual: Recebimento do imóvel conforme condições estipuladas; acompanhamento técnico da utilização do imóvel; fiscalização contínua da execução do contrato; processamento dos pagamentos mensais; adoção de medidas em caso de inadimplemento contratual ou necessidade de manutenção corretiva;

7.1.4. Revisão/Renovação: avaliação periódica da necessidade de permanência no imóvel; revisão contratual e análise de vantajosidade; verificação da possibilidade de prorrogação ou substituição, com base no interesse público;

7.1.5. Desmobilização/Devolução: vistoria final e devolução do imóvel ao proprietário conforme condições pactuadas; avaliação sobre a substituição por outro imóvel, se necessário.

8. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRAÇÃO:

8.1. A EQUIPE DE PLANEJAMENTO analisou a demanda apresentada e identificou os seguintes requisitos básicos:

8.1.1. Para a contratação de um imóvel adequado ao funcionamento do contraturno da EMEIEF Geraldo Pedro Sarmiento, será necessário considerar uma série de requisitos legais, técnicos e administrativos. O imóvel deverá possuir documentação atualizada, como a matrícula do imóvel

ou documento equivalente que comprove a propriedade do mesmo, certidão negativa de débitos municipais, laudo de vistoria técnica emitido pelo engenheiro civil da Secretaria de Infraestrutura e habite-se ou alvará de funcionamento.

8.1.2. O contrato de locação, por sua vez, deverá ser celebrado em estrita conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, contendo cláusulas claras e objetivas que definam o valor mensal do aluguel, o prazo de vigência contratual, as condições de reajuste, as hipóteses de rescisão, bem como as obrigações das partes quanto à manutenção e uso do imóvel. É fundamental que o instrumento contratual reflita fielmente os interesses da Administração, resguardando-a de riscos jurídicos e assegurando a adequada prestação dos serviços de locação.

8.1.3. Do ponto de vista técnico, o imóvel a ser locado deverá atender a critérios mínimos de segurança e conforto, compatíveis com a finalidade a que se destina.

8.1.4. Para garantir que o imóvel locado permaneça em condições adequadas de uso durante todo o período de locação, é importante incluir exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, conforme o art. 18, § 1º, VII, da Lei nº 14.133/21.

8.1.5. O imóvel deve estar em boas condições de conservação, livre de problemas estruturais, como infiltrações, mofo ou infestação de pragas, devendo contar com medidas de segurança adequadas, incluindo fechaduras seguras, além de iluminação externa e ventilação.

8.1.6. O imóvel deve estar localizado nas proximidades da **EMEIEF Geraldo Pedro Sarmiento**, garantindo fácil acesso ao corpo discente e docente, reduzindo custos com deslocamento.

8.1.7. O locador deverá entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos no contrato, e no Termo de Referência.

8.1.8. Ademais, o imóvel deve apresentar-se em boas condições de conservação, com instalações hidráulicas e elétricas em pleno funcionamento, ausência de infiltrações, rachaduras ou qualquer outro dano que comprometa a integridade do mesmo. Portas, janelas e demais elementos de vedação devem estar em pleno funcionamento, garantindo a proteção dos ambientes internos. A conformidade com esses requisitos é indispensável para assegurar a adequada acomodação dos alunos, atendendo ao interesse da Administração Pública.

9. DA VIGÊNCIA

9.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, prorrogável conforme previsão na Lei Federal 14.133/2021.

10. EXECUÇÃO DO OBJETO:

10.1. A execução do objeto ocorrerá por meio da locação de imóvel urbano que atenda aos requisitos mínimos descritos neste documento, com a finalidade de viabilizar o funcionamento do contraturno pedagógico da **EMEIEF Geraldo Pedro Sarmiento**, como estratégia de ampliação da Educação em Tempo Integral (ETI) na Rede Pública Municipal de Ensino.

10.2. Será realizada uma vistoria técnica inicial para atestar as condições do imóvel e, se necessário, identificar adequações para atender ao uso educacional. Tais adequações poderão incluir ajustes em acessibilidade, instalação de mobiliário, sinalização, rede elétrica e hidráulica, dentre outros.

10.3. A ocupação do imóvel será acompanhada por servidor designado, que atuará como fiscal do contrato, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, garantindo que todas as etapas da execução ocorram de forma regular, segura e eficiente, durante toda a vigência contratual.

10.4. Concluídas as adequações, o imóvel será preparado para receber os estudantes e iniciar as atividades pedagógicas. O espaço atenderá, inicialmente, até 150 alunos, divididos entre os turnos da manhã e da tarde, e será utilizado para ações de:

- a) Reforço escolar e recomposição das aprendizagens;
- b) Desenvolvimento de competências cognitivas, socioemocionais, culturais e esportivas;
- c) Formação integral dos estudantes, conforme as diretrizes curriculares da ETI.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

11.1. A contratação para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do contraturno da **EMEIEF Geraldo Pedro Sarmiento**, em atendimento ao Ensino de Tempo Integral (ETI), será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, devido à especificidade do imóvel e/ou urgência na implantação do serviço, que inviabilizam a competição entre fornecedores.

11.2. O imóvel deverá estar disponível para locação imediata ou dentro do prazo necessário para o início das atividades do ETI.

12. DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

13.1. As disposições contidas no presente Termo de Referência, na proposta da contratada e na Nota de Empenho, terão valor de contrato, constituindo direitos e obrigações tanto para a Contratada quanto para o Contratante.

13.2. Por ocasião da emissão da nota de empenho será verificada a regularidade fiscal da empresa. O resultado destes procedimentos será juntado ao processo de contratação.

14. DO PRAZO E CONDIÇÃO DE ENTREGA:

14.1 O recebimento e a aceitação do imóvel serão realizados pelo servidor responsável no local de recebimento. O procedimento será atestado e a documentação correspondente será encaminhada para os trâmites legais. O contrato será entregue ao servidor designado pela Secretaria, e o local deverá estar devidamente adequado ao uso, conforme o relatório preliminar do fiscal. Após a avaliação e o atestado de uso, será emitido o recibo correspondente, e o pagamento será efetuado após 30 dias. A aceitação do imóvel está condicionada ao atendimento das especificações mínimas constantes deste Termo de Referência;

14.2 Não será aceito imóvel diferente das especificações deste Termo de Referência;

14.3 Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se o RECIBO ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como: prazo de validade; data de emissão; os dados do contrato do órgão contratante, o período respectivo de execução do contrato, o valor a pagar e eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

14.4 Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstâncias que impeçam a liquidação da despesa, esta ficará até que o contratado providencie

as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularidade da situação, sem ônus ao contratante;

14.5 O RECIBO ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhadas da comprovação da regularidade fiscal, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou a documentação mencionada no art. 68 da Lei 14.133, de 2021;

14.6 Constatando-se a situação de irregularidade, será providenciado sua notificação dos prazos mínimos estipulados, em mau estado de conservação, de qualidade inferior, com esturras danificadas ou com reparo não acabados, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da contratante.

14.7 Não havendo regularização ou a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto a inadimplência do contratado, bem como quanto a existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

14.8 Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessária à rescisão contratual os autos do contrato, caso o contratado não regularize sua situação.

14.9 O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos Termos da Lei Complementar nº 123 de 2006, não sofrera retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficara condicionado a apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

15. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

15.1. Durante a vigência do contrato de locação, caberá ao LOCATÁRIO (Secretaria Municipal de Educação) observar as seguintes obrigações:

15.1.1. Pagar pontualmente o valor do aluguel e os encargos exigíveis decorrentes da locação;

15.1.2. Restituir o imóvel, ao final da locação, nas condições em que o recebeu, conforme **Laudo de Vistoria Técnica**, que será elaborado na vistoria inicial, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal;

15.1.3. Realizar os reparos de danos causados ao imóvel ou às suas instalações por seus servidores, colaboradores ou visitantes autorizados;

15.1.4. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem autorização prévia e expressa do LOCADOR, exceto quanto às adaptações previamente pactuadas e necessárias ao desempenho das atividades públicas;

15.1.5. Pagar as despesas de consumo relacionadas ao uso do imóvel, tais como energia elétrica, água, esgoto, telefone e gás (quando houver);

15.1.6. Permitir a realização de vistorias periódicas pelo LOCADOR, desde que previamente comunicadas com antecedência razoável;

15.1.7. Utilizar o imóvel exclusivamente para atendimento da finalidade pública prevista neste instrumento;

15.1.8. Manter o imóvel em condições adequadas de higiene, segurança, salubridade e conservação ao longo de toda a vigência contratual;

15.1.9. Exercer a fiscalização da execução contratual, por meio de servidor designado, conforme previsto no art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

16. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

16.1. Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações do LOCADOR:

16.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado em bom estado de conservação, com todas as observações identificadas no **Laudo de Vistoria Técnica Nº 051/2025**, devidamente sanadas;

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

16.1.3. Responder pelos vícios, defeitos e desgastes anteriores à locação, inclusive arcando com as despesas necessárias à correção de falhas estruturais ou funcionais da edificação que sejam de sua responsabilidade;

16.1.4. Manter, durante a vigência do contrato, a forma, o destino e a finalidade do imóvel;

16.1.5. Assumir integralmente as despesas referentes ao **IPU** e demais tributos incidentes sobre a propriedade do imóvel;

16.1.6. Permitir ao LOCATÁRIO realizar, mediante autorização expressa, as alterações e adequações necessárias ao pleno atendimento da finalidade pública da locação;

16.1.7. Responder por débitos de qualquer natureza anteriores à vigência do contrato de locação;

16.1.8. Manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições de habilitação jurídica e de regularidade fiscal exigidas para a contratação com a Administração Pública;

16.1.9. Notificar o LOCATÁRIO com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias caso não haja interesse na prorrogação do contrato de locação;

16.1.10. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação comprobatória pertinente;

16.1.11. Fornecer declaração de inexistência de impedimentos jurídicos sobre o imóvel que possam comprometer a locação, ou, se houver, prestar os esclarecimentos necessários com os respectivos documentos para análise da Administração;

16.1.12. Realizar, em conjunto com o LOCATÁRIO, vistoria no imóvel ao final da locação, com registro das condições em **Termo de Vistoria Nº 051/2025**, parte integrante do contrato;

16.1.13. Caso manifeste interesse na venda do imóvel durante a vigência do contrato, deverá conceder direito de preferência ao LOCATÁRIO, mediante notificação formal, nos termos da legislação vigente, especialmente do art. 27 da Lei nº 8.245/1991, aplicável subsidiariamente.

17. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

17.1. FORMA DE PAGAMENTO:

17.1.1. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

17.1.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

17.1.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

17.1.4. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

17.1.5. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

17.1.6. A administração fará avaliação da execução do objeto.

17.1.7. Será indicada a retenção no pagamento, proporcional à irregularidade verificada.

17.1.8. O pagamento se dará por meio de depósito em conta corrente declarada pela contratada.

18. DO REAJUSTE DE PREÇOS:

18.1. Os valores contratados a título de aluguel serão fixos e irrevogáveis durante os primeiros 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato.

18.2. Após esse período, o valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, apurado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, caso indisponível.

18.3. O reajuste deverá observar a data-base fixada no contrato e será aplicado mediante comunicação formal entre as partes, com o devido registro administrativo.

19. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

19.1. As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização;

19.2. As comunicações entre a LOCATÁRIO e o LOCADOR devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim;

19.3. O fiscal deverá verificar a manutenção das condições de habilitação do LOCADOR, acompanhará o saldo de empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e solicitar quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário;

19.4. No caso de descumprimento das obrigações contratuais ou detectados fatos que possam inviabilizar a execução do contrato, de forma parcial ou integral, o fiscal do contrato prontamente informará o gestor do contrato sobre o ocorrido;

19.5. A fiscalização informará ao gestor do contrato, dentro do prazo estabelecido pela Administração, acerca do encerramento do contrato de locação sob sua supervisão, a fim de viabilizar a renovação ou prorrogação do mesmo de forma ágil e eficiente;

19.6. O gestor do contrato será responsável por coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, mantendo todos os registros formais da locação, de ocorrências anotadas pela fiscalização, assim como das alterações e prorrogações contratuais;

19.7. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação do LOCADOR e deverá enviar a documentação pertinente ao setor responsável pelas liquidações para a formalização dos procedimentos de pagamento, registrando os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação da despesa nos relatórios de gestão;

19.8. O gestor do contrato tomará as medidas necessárias para iniciar o processo administrativo de responsabilização, visando à aplicação das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, caso sejam detectadas infrações administrativas no decorrer da execução.

FISCALIZAÇÃO TÉCNICA:

19.9. O fiscal técnico do contrato acompanhará execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI).

19.10. O Fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato com a descrição do que for necessário para regularização das faltas ou defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, § 1º. Identificada qualquer inexactidão ou irregularidade, o fiscal técnico da PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS/SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, situada na rua Guimarães Rosa, 448 – Promissão II, Paragominas-PA E-mail: gabinetesemec@paragominas.pa.gov.br, contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato determinando prazo para a correção;

19.11. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote medidas necessárias e saneadoras, se for o caso;

19.12. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas a renovação tempestiva ou a prorrogação contratual;

GESTOR DO CONTRATO.

19.13. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico do gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas a verificação da necessidade de adequações no contrato para fins de atendimento da finalidade da administração;

19.14. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas a execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, a autoridade superior àquelas que ultrapassarem sua competência;

19.15. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e o pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais;

19.16. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar no cadastro de atesto de cumprimento de obrigações;

19.17. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicações de sanções, a ser conduzida pela comissão de que trata o art. 156 da Lei 14.133 de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal. Conforme o caso;

19.18. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução

dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração;

19.19. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor competente para formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

20. BENFEITORIAS NECESSÁRIAS NO IMÓVEL:

20.1. As benfeitorias a serem realizadas no imóvel deverão ser previamente identificadas e acordadas pelas partes, por meio de um laudo técnico ou relatório detalhado que descreva as necessidades e a extensão das intervenções;

20.2. As benfeitorias indispensáveis para adequar o imóvel ao seu uso previsto serão de responsabilidade do locador/proprietário, salvo se houver acordo em contrário, devidamente formalizado em aditivo contratual. As benfeitorias úteis, que visam aumentar ou facilitar o uso do imóvel, e as benfeitorias voluntárias, voltadas para embelezamento ou maior conforto, poderão ser realizadas pelo locatário, desde que obtenham autorização prévia por escrito do locador/proprietário, sendo os custos arcados pelo locatário, salvo estipulação diferente.

20.3. Antes de iniciar qualquer benfeitoria, o locatário deverá apresentar um plano detalhado da obra, incluindo orçamentos, prazos e especificações técnicas, para a aprovação por escrito do locador/proprietário. Todas as obras deverão ser realizadas conforme as normas legais vigentes, com profissionais qualificados e materiais adequados. As benfeitorias necessárias e úteis, realizadas com a devida autorização do locador/proprietário, poderão ser indenizadas ao final do contrato, de acordo com a avaliação de depreciação e utilidade remanescente. Benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, salvo acordo específico entre as partes.

20.4. O locatário se compromete a manter as benfeitorias realizadas em perfeito estado de conservação durante a vigência do contrato, arcando com os custos de manutenção e reparo quando necessários. Ao término do contrato, o locador/proprietário poderá optar por manter as benfeitorias realizadas no imóvel ou exigir a sua remoção, com a restauração do imóvel ao estado original, sendo esta última de responsabilidade do locatário, exceto no caso das benfeitorias necessárias previamente acordadas.

21. CLAUSULAS DE PREFERENCIA EM COMPRAS:

21.1. Em caso de interesse na venda do imóvel locado, o locador se compromete a oferecer ao locatário a oportunidade de adquiri-lo sob as mesmas condições e termos oferecidos a terceiros interessados. O locatário terá um prazo de 30(trinta) dias para manifestar sua decisão de exercer ou não o direito de preferência de compra. Caso o locatário opte por exercer seu direito de preferência, as partes concordam em proceder com a transação de acordo com os termos estabelecidos, e o locador se compromete a não aceitar ofertas de terceiros enquanto o locatário estiver considerando sua opção de compra.

21.2. O locatário deverá notificar o locador por escrito de sua decisão de exercer o direito de preferência dentro do prazo estipulado. Se o locatário não manifestar interesse dentro do prazo determinado, o locador estará livre para prosseguir com a venda do imóvel a terceiros.

22. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

22.1. Comete infração administrativa o fornecedor que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

22.1.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

22.1.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

22.1.3. Dar causa à inexecução total do contrato;

22.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

22.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

22.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

22.1.7. Ensejar o atraso na disponibilização do acesso às ferramentas e serviços em relação ao mês previsto para início da execução do contrato, sem motivo justificado;

22.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para a execução do contrato;

22.1.9. Praticar ato fraudulento na execução do contrato;

22.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

22.1.11. Parágrafo único: Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

22.1.12. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame.

22.1.13. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

22.2. O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

a) Advertência pela falta do subitem 22.1.1 deste Termo de Referência, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

b) Multa de 1% (um por cento) sobre o valor contratado do (s) item(s) prejudicado(s) pela conduta do fornecedor, por qualquer das infrações dos subitens 22.1.4 a 22.1.6 e 22.1.8 a 22.1.12;

d) Multa de mora de 1 % (um por cento) por dia, sobre o valor contratado do item prejudicado por infração do subitem 22.1.7, limitado a 20 dias. Após o vigésimo dia e a critério da Administração, poderá ser considerada inexecução total;

e) Multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor contratado, por infração do subitem 22.1.3 (inexecução total do contrato).

f) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 22.1.2 e 22.1.7 deste Termo de referência, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

g) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 22.1.8 a 22.1.12, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

22.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

- 22.3.1.** A natureza e a gravidade da infração cometida;
- 22.3.2.** As peculiaridades do caso concreto;
- 22.3.3.** As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- 22.3.4.** Os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- 22.3.5.** A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 22.4.** Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.
- 22.5.** A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.
- 22.6.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 22.7.** Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.
- 22.8.** A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal adotado por este Regional.
- 22.9.** O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública Federal resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.
- 22.10.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.
- 22.11.** Resta afastada qualquer sanção administrativa em caso de eventual atraso, bem como inexecução parcial ou total decorrentes das situações originadas de caso fortuito, força maior, fato ou ato de terceiro, desde que comprovados, devido à imprevisibilidade e inevitabilidade que as revestem, impossibilitando a regular execução do objeto.

23 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

23.1 A locação do imóvel terá o custo mensal fixado em R\$ **1.800,00 mensal**, (mil e oitocentos reais) perfazendo o valor global de R\$ **21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais)**, conforme valores apurados em Laudo de Avaliação do Imóvel e Termo de avaliação, elaborado pelo Departamento de engenharia da Secretaria Municipal de Infraestrutura e corroborada com a pesquisa utilizando a Lei.

CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UND	QUANT.	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
005463	Locação de imóvel PF.	UND	12	R\$1.800,00	R\$ 21.600,00

23.2 Assim, fará parte integrante deste Termo de Referência a Solicitação de Despesa nº. 20250603003.

24 DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

24.1 Para as despesas referentes a este processo estão previstas as seguintes dotações orçamentárias:

24.2 2 Órgão: Secretaria Municipal de Educação

24.2.2 PROJETO ATIVIDADE:

➤ 2.108- Manutenção do Ensino Fundamental

24.2. CLASSIFICAÇÃO ECONÔMICA:

➤ 3.3.90.39.00- Outros Serv. de Terc. Pessoa Jurídica

➤ SUBELEMENTO:

➤ 3.3.90.39.10- LOCAÇÃO DE IMÓVEL

24.3 FONTE DE RECURSO: 15690000- Outras Transferências do FNDE-E.T.I

Atenciosamente,



Paragominas/PA, 01 de agosto de 2025.

PARAGOMINAS
PREFEITURA

Leonardo Amaral Araújo
Matrícula nº 1087059

Celina da Costa Viana
Matrícula nº 1086976.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 1353-21E0-7645-E1EF

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



LEONARDO AMARAL ARAUJO (CPF 950.XXX.XXX-87) em 01/08/2025 17:39:44 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



CELINA DA COSTA VIANA (CPF 976.XXX.XXX-20) em 05/08/2025 09:23:23 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://paragominas.1doc.com.br/verificacao/1353-21E0-7645-E1EF>