



TERMO DE REFERÊNCIA

1. IDENTIFICAÇÃO

Processo Administrativo nº: 010/2025-SEMED/PMSJP

Unidade Requisitante: Secretaria Municipal de Educação

Objeto:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QNT
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER O FUNCIONAMENTO DE ALOJAMENTO PARA OS PROFESSORES DO ENSINO MÉDIO QUE ATUAM NA RESSACA (MOCOTÓ), ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO, CONFORME TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA COM A SEDUC-PARÁ.	MÊS	12

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E JUSTIFICATIVA

A contratação fundamenta-se no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para locação de imóveis destinados ao atendimento da administração pública, desde que justificada a necessidade de escolha do imóvel e demonstrada a compatibilidade do valor com os preços de mercado.

A necessidade da contratação decorre da exigência de oferecer condições adequadas de moradia aos professores do Ensino Médio que atuam na comunidade Ressaca (Mocotó), zona rural do Município de Senador José Porfírio. A dificuldade de deslocamento diário entre a sede do município e a comunidade, aliada à ausência de infraestrutura local adequada, compromete a permanência dos docentes, podendo impactar diretamente a continuidade das atividades escolares e a qualidade da educação oferecida aos alunos.

A locação do imóvel tem como objetivo garantir um alojamento seguro e adequado aos professores, contribuindo para a estabilidade do quadro docente, a melhoria do ambiente de trabalho e a continuidade da prestação dos serviços educacionais. A



escolha do imóvel foi baseada em análise técnica, considerando localização estratégica, condições estruturais, regularidade documental e viabilidade financeira.

Portanto, a contratação justifica-se pela necessidade de assegurar a permanência dos docentes na comunidade, evitando prejuízos ao calendário escolar e garantindo a manutenção do direito à educação dos estudantes da rede pública. O imóvel será utilizado exclusivamente para essa finalidade, atendendo às exigências da administração pública e respeitando os princípios da economicidade, eficiência e continuidade dos serviços essenciais.

3. ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

3.1 Trata-se de um imóvel construído para fins residenciais, de propriedade da Sra. Valdenira Aprigio de Sousa, localizado na Rua Principal da Ressaca (Vila Mocotó), s/n, zona rural deste município de Senador José Porfírio-PA, cujo período de locação estipula-se em 12 meses, com as seguintes dimensões, 10 x 30m e características totalizando uma área de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), onde se divide em 5 (cinco) cômodos, 1 (uma) sala de estar, 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro e 2 (dois) quartos.

4. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR

4.1 Sendo a locação realizada com pessoa física, o locador deverá atender aos seguintes requisitos:

- a) Comprovação da propriedade do imóvel, mediante apresentação da documentação legal correspondente.
- b) Regularidade fiscal, incluindo a apresentação de certidões negativas de débitos municipais, estaduais e federais.
- c) Disponibilidade do imóvel para locação pelo período mínimo de 12 (doze) meses, conforme necessidade da administração pública.
- d) Apresentação do laudo técnico e relatório de vistoria que atestem as condições estruturais e de habitabilidade do imóvel.
- e) Atendimento às exigências legais e contratuais estipuladas pela administração pública para formalização do contrato de locação.



4.2 A seleção do imóvel considerará critérios de localização estratégica, infraestrutura adequada e regularidade documental, garantindo que a contratação esteja em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência e legalidade.

5. ESTIMATIVA E DOTAÇÃO ORÇAMENTARIAS

5.1 O valor estimado da locação para um período de 12 (doze) meses, será de R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais). Ressalte-se que, o valor mensal do aluguel tem como parâmetro o Laudo de Avaliação expedido por Profissional Técnico Competente, anexo aos autos, o qual leva em conta o preço de mercado.

UNIDADE ORÇAMETÁRIA	0702 Secretaria Municipal de Educação
PROJETO ATIVIDADE	123610400.2.031 – Manutenção da Secretaria Municipal de Educação
FONTE DE RECURSO	15001001 – Recurso Próprio
ELEMENTO DE DESPESA	3.3.90.36.00 Outros serv. de terc. pessoa física

6. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

6.1 Nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a locação de imóvel pela administração pública pode ser realizada por inexigibilidade de licitação quando suas características de instalação e localização condicionam sua escolha, e não houver possibilidade de competição entre diferentes fornecedores.

6.2 A Secretaria Municipal de Educação realizou levantamento interno para verificar a disponibilidade de imóveis públicos que pudessem ser utilizados como alojamento para os professores do Ensino Médio que atuam na Ressaca (Mocotó). Constatou-se que não há edificações pertencentes ao município que possuam infraestrutura adequada para essa finalidade, tampouco que possam ser adaptadas dentro do prazo necessário para garantir a continuidade dos serviços educacionais.

6.3 Diante da inexistência de imóvel público disponível e adequado, foi realizado um levantamento de mercado para identificar possíveis imóveis privados que atendessem às



especificidades necessárias, tais como localização estratégica, estrutura compatível com o uso habitacional, segurança, acessibilidade e disponibilidade imediata. No entanto, apenas um imóvel foi identificado como viável para a finalidade pretendida, sendo o único disponível na localidade que atende integralmente aos requisitos exigidos.

6.4 Conforme o artigo 74, a contratação direta por inexigibilidade de licitação é juridicamente adequada quando a singularidade do objeto impede a competição, situação plenamente aplicável ao caso em questão, visto que não há outros imóveis disponíveis que satisfaçam os critérios técnicos e logísticos estabelecidos pela administração pública.

6.5 Portanto, a locação do imóvel em questão justifica-se não apenas pela inexistência de alternativa no patrimônio público municipal, mas também pela impossibilidade de competição no mercado privado, sendo a única opção viável para assegurar a continuidade da prestação do serviço público de educação e a permanência dos professores na localidade de atuação.

7. DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 O imóvel selecionado para locação foi devidamente avaliado pela equipe técnica da administração pública, sendo constatada sua adequação para a finalidade de alojamento dos professores do Ensino Médio que atuam na Ressaca (Mocotó). A análise levou em consideração aspectos estruturais, localização, acessibilidade e condições gerais de habitabilidade.

7.2 A edificação apresenta condições físicas compatíveis com o uso residencial, possuindo dormitórios, banheiros, cozinha e áreas comuns que garantem conforto e segurança aos docentes. A infraestrutura do imóvel atende aos requisitos mínimos estabelecidos, incluindo fornecimento regular de energia elétrica e abastecimento de água potável, além de boas condições de ventilação e iluminação natural.

7.3 Além disso, foi realizada vistoria técnica por profissional habilitado, com a emissão de laudo técnico que atesta a segurança estrutural e a adequação do imóvel para o fim proposto. Esse laudo faz parte da documentação anexada ao processo de contratação, garantindo que a escolha do imóvel foi baseada em critérios técnicos e objetivos.



7.4 A localização do imóvel também foi um fator determinante na seleção, pois permite fácil acesso à unidade escolar onde os professores atuam, facilitando a logística diária e reduzindo custos operacionais com deslocamentos.

7.5 Dessa forma, a adequação do imóvel foi verificada tanto sob o aspecto técnico quanto sob o aspecto funcional, assegurando que a locação atenda plenamente às necessidades da administração pública e proporcione condições dignas de estadia aos profissionais da educação.

8. DO PRAZO E DA RESCISÃO

8.1 O prazo de vigência do contrato de locação será de **12 (doze) meses**, contados a partir da assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogado conforme necessidade da administração pública, nos termos do artigo 107 da Lei nº 14.133/2021, mediante justificativa devidamente fundamentada.

8.2 A locação do imóvel deverá ocorrer de forma contínua e ininterrupta, garantindo que os professores do Ensino Médio da comunidade Ressaca (Mocotó) tenham condições adequadas de alojamento durante todo o período letivo.

8.3 Caso a necessidade do município persista e o imóvel continue atendendo aos requisitos técnicos e administrativos exigidos, a prorrogação contratual poderá ser realizada mediante termo aditivo, desde que haja disponibilidade orçamentária e interesse público na manutenção da locação.

8.4 A rescisão antecipada do contrato poderá ocorrer nas seguintes hipóteses:

- a) Por interesse da administração pública, desde que justificada e com aviso prévio ao locador;
- b) Pelo descumprimento de cláusulas contratuais por parte do locador, especialmente no que se refere à manutenção do imóvel e ao cumprimento das obrigações fiscais e legais;
- c) Em caso de necessidade superveniente que torne a locação desnecessária ou incompatível com os interesses da administração.



8.5 A administração pública se compromete a realizar o pagamento do aluguel dentro dos prazos estabelecidos no contrato, respeitando os limites orçamentários e as diretrizes legais aplicáveis à despesa pública.

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADOR)

9.1 A contratada, na qualidade de locadora do imóvel, deverá cumprir as seguintes obrigações:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme vistoria realizada pela administração pública, garantindo que todas as instalações elétricas, hidráulicas e estruturais estejam em pleno funcionamento;
- b) Manter o imóvel em condições adequadas de habitabilidade durante toda a vigência do contrato, efetuando reparos e manutenções necessários, desde que não sejam resultantes do uso indevido ou desgaste natural pelo tempo de ocupação;
- c) Garantir o fornecimento contínuo de água e energia elétrica, responsabilizando-se por quaisquer problemas estruturais que comprometam o uso do imóvel para a finalidade contratada;
- d) Disponibilizar documentos comprobatórios da regularidade do imóvel, incluindo certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais, bem como a matrícula atualizada do imóvel;
- e) Comunicar previamente à administração pública qualquer necessidade de intervenção estrutural no imóvel que possa impactar o uso pelos professores alojados;
- f) Responder por quaisquer ônus ou encargos sobre o imóvel que sejam de sua responsabilidade, incluindo impostos, taxas e eventuais restrições legais.

10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE (ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA)

10.1 A contratante, representada pelo FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, deverá cumprir as seguintes obrigações:

- a) Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista no contrato, ou seja, como alojamento para os professores do Ensino Médio que atuam na Comunidade Ressaca (Mocotó), preservando suas instalações e evitando o uso indevido do espaço;



- b) Efetuar o pagamento do aluguel conforme os prazos estabelecidos no contrato, respeitando os limites orçamentários e as disposições legais aplicáveis à despesa pública;
- c) Comunicar imediatamente à contratada qualquer necessidade de reparos ou manutenção estrutural que comprometam a segurança ou a habitabilidade do imóvel;
- d) Garantir a conservação do imóvel durante o período de ocupação, responsabilizando-se por eventuais danos decorrentes do uso inadequado ou negligente;
- e) Permitir que a contratada, mediante aviso prévio e em comum acordo, realize vistorias periódicas para verificar as condições do imóvel, desde que essas inspeções não interfiram nas atividades dos professores alojados;
- f) Devolver o imóvel ao final do contrato nas mesmas condições em que foi recebido, salvo desgastes naturais pelo uso regular;
- g) Respeitar as normas de convivência local, assegurando que o uso do imóvel não gere impactos negativos à vizinhança ou ao ambiente comunitário.

10.2 As obrigações acima visam garantir o cumprimento adequado do contrato, assegurando o uso correto do imóvel e a preservação dos interesses da administração pública e da locadora.

11. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

11.1 Conforme o estudo técnico preliminar, anexo a este termo de referência, o modelo de contratação adotado é a locação de imóvel, tendo em vista sua viabilidade técnica, operacional e financeira. Essa modalidade se apresenta como a alternativa mais adequada para atender à necessidade da administração pública, uma vez que possibilita a utilização imediata do imóvel, sem a necessidade de elevados investimentos iniciais, como ocorre na aquisição de bens imóveis.

11.2 Além disso, a locação permite maior flexibilidade administrativa, garantindo a alocação eficiente dos recursos públicos e possibilitando ajustes conforme a demanda educacional. O modelo adotado também reduz custos indiretos, como aqueles decorrentes de manutenção patrimonial e encargos relacionados à posse definitiva de um imóvel.

11.3 A solução contratual escolhida atende aos princípios da economicidade, eficiência e continuidade do serviço público, conforme estabelecido na Lei nº 14.133/2021.



12. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

12.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

12.2 Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

12.3 As comunicações entre contratante e contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim. O órgão ou entidade poderá convocar representante da contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

12.4 Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o contratado para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, das sanções aplicáveis, dentre outros.

13. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

13.1 A SEMED designará um servidor responsável pela fiscalização da execução do contrato, garantindo o cumprimento das cláusulas acordadas e a qualidade dos serviços prestados. Relatórios de acompanhamento deverão ser elaborados para assegurar transparência e controle da execução, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, por meio de um representante especialmente designado, na forma da Lei nº 14.133, de 2021.

14. SANÇÕES E PENALIDADES

14.1 O descumprimento das obrigações contratuais sujeitará a contratada às penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021, incluindo advertências, multas e rescisão contratual.



15. DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 Este Termo de Referência orientará a contratação e execução da locação do imóvel destinado ao alojamento dos professores do Ensino Médio que atuam na comunidade Ressaca (Mocotó), zona rural do município, garantindo transparência, eficiência e conformidade com os princípios da administração pública.

15.2 As diretrizes e justificativas apresentadas foram fundamentadas no Estudo Técnico Preliminar, no laudo técnico e relatório de vistoria elaborados por profissional técnico habilitado, os quais embasaram a escolha da modalidade de contratação, a definição dos requisitos técnicos e a adequação da solução adotada às necessidades da administração.

15.3 Quaisquer situações não previstas neste termo serão resolvidas com base na legislação vigente, especialmente na Lei nº 14.133/2021, e no interesse público, assegurando o cumprimento do contrato e a correta destinação dos recursos públicos.

Senador José Porfírio/PA, 14 de fevereiro de 2025.

MARIA SALES PENA
FILHA:69686165215

Assinado de forma digital
por MARIA SALES PENA
FILHA:69686165215
Dados: 2025.02.14
11:27:58 -03'00'

Maria Sales Pena Filha
Secretária Municipal de Educação
Decreto n. 002/2025