



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADA AO FUNCIONAMENTO DA E.M.E.F. ALESSANDRA BONO.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Educação de Castanh/PA, no uso de suas atribuições, vem manifestar-se no sentido de justificar a solicitação de contrato visando a locação de imóvel destinado ao funcionamento da E.M.E.F. ALESSANDRA BONO.

O imóvel em questão abriga, há 05 (cinco) anos, a referida unidade de ensino voltada ao ensino fundamental do 1º ao 5º ano, acolhendo crianças com idade entre 06 e 10 anos, residentes no entorno e em bairros adjacentes. Trata-se de espaço já estruturado e adaptado para as atividades pedagógicas, contando atualmente com aproximadamente 628 alunos matriculados, cuja remoção imediata causaria impactos sociais, operacionais e administrativos de grande vulto.

A contratação se dará de forma contínua a longo prazo, visto que não temos estruturas adequadas para o uso na qual se justifica a contratação.

Cabe esclarecer que o imóvel se encontra atualmente sob a posse desta Secretaria. O último contrato de locação foi firmado em 2021, ainda na gestão do executivo anterior, com vigência até o ano de 2022. Todavia, a antiga gestão, por meio do então responsável pela pasta da Educação, não renovou o contrato, embora tenha mantido a ocupação do imóvel de forma contínua e sem a devida formalização contratual.

Dessa forma, não houve tramitação de termos aditivos ou prorrogações formais, tampouco foi localizada a respectiva pasta física do processo, o que inviabilizou a análise documental para regularização contratual a tempo. Diante disso, torna-se imprescindível a abertura de novo processo de locação, de modo a formalizar a relação jurídica e viabilizar o pagamento, conforme solicitação do locador, respeitando os ritos legais.

Ressalta-se que o imóvel é plenamente adequado às necessidades da unidade escolar, com infraestrutura consolidada, acessibilidade e localização estratégica, sendo a sua substituição, neste momento, logística e economicamente inviável. A mudança de local implicaria tempo hábil para adaptações, nova instalação de equipamentos, reorganização de turmas e transporte, podendo, inclusive, ocasionar a suspensão temporária das atividades escolares, o que é altamente prejudicial à comunidade escolar.

Assim, manter a locação vigente e regularizar a contratação representa a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, atendendo aos princípios da continuidade do serviço público, eficiência, economicidade e legalidade.

2.2. RAZÃO DA ESCOLHA

A presente justificativa tem por objetivo fundamentar a contratação da locação do imóvel situado na Avenida Boulevard, res japiim, s/n, bairro imperador no Município de Castanh/PA, destinado ao funcionamento da Escola Municipal de Ensino Fundamental Alessandra Bono, vinculado à Secretaria Municipal de Educação. A locação segue os preceitos da Lei nº 14.133/2021, que estabelece normas para licitações e contratos administrativos.

A escolha do imóvel está em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, em especial no que se refere aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público. Conforme o artigo 74, inciso V, a contratação de imóvel específico pode ser feita mediante inexigibilidade de licitação quando houver justificativa de que suas características atendem às necessidades da administração, o que é o caso presente.

Além disso, foram consideradas as exigências legais quanto à adequação do valor de mercado, análise da viabilidade técnica e a economicidade, levando em consideração as especificidades expostas anteriormente.



2.3. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

Conforme disposto na Lei nº 14.133/2021. A contratação direta se justifica pela inviabilidade de competição em razão das características do imóvel, sua localização estratégica e a adequação às necessidades da administração pública.

3 - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente solicitação encontra-se fundamentada no art. 74, V e § 5º, da lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e suas alterações, conforme diploma legal citado.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e delocalização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

- avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

4 - DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel institucional, com 1.150,00m² de área construída, distribuída da seguinte forma:

- | | |
|-------------------|---|
| • 9 Salas de Aula | • Sala dos professores |
| • 1 Sala AEE | • Copa |
| • Auditório | • Depósito de alimentos |
| • Sala de leitura | • 2 Banheiros PNE |
| • Secretaria | • 2 Banheiros para alunos (4 boxes, cada) |
| • Diretoria | • 3 Banheiros para funcionários |
| • Arquivo | • 1 Ginásio |

O imóvel avaliado possui as seguintes características técnicas:

- Estrutura: alvenaria e concreto armado.
- Esquadrias: portas em madeira de lei e janelas de vidro.
- Piso: revestimento cerâmico.
- Parede: pintura com tinta acrílica fosca.
- Forro: PVC.
- Iluminação e acessórios: 53 lâmpadas, 7 torneiras de plástico e 5 torneiras de metal.
- Cobertura: estrutura metálica e telhas metálicas.

5 - DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1 O valor Mensal da locação é de R\$ 7.988,27 (sete mil, novecentos e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos) mensais baseado na proposta comercial apresentada pelo Sr. CARLO VERZELETTI, proprietário do imóvel e laudo de vistoria a avaliação realizada pelo setor de engenharia da SEPLAGE, conforme documento que constam nos autos do processo:

6 DO PRAZO VIGÊNCIA

6.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta dias) do seu vencimento, na forma do artigo 105 e 106 I II III da Lei nº 14.133/2021



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



6.2 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

7 OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1 São obrigações do Locatário:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- b) 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;
- c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- g) Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- h) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- i) Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- j) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- k) Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- l) Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- m) Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

8 OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1 São obrigações do LOCADOR:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e a proposta comercial apresentada;
- b) Se necessário realizar adequações necessárias nas redes elétricas e hidráulicas para atender o padrão de infraestrutura das Secretarias Municipais.

9 DA EXTINÇÃO

9.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

9.2 A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII do artigo 137 às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

9.3 Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral ou por decisão judicial.

9.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

9.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

9.6 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



10 DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

10.2 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

10.3 O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

10.4 O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

10.5 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante. (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

11 DO PAGAMENTO

a) O pagamento será mensal e efetuado ao locatário em conta corrente bancária de sua titularidade em até 10 (dez) dias úteis do mês subsequente ao mês de referência.

b) Para efeito do pagamento o Contratado deverá atender as exigências quanto à emissão de comprovante fiscal (nota fiscal/recibo).

12 DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Secretaria Municipal de Educação de Castanhal/PA, nas rubricas indicadas no respectivo Demonstrativo da reserva Orçamentária do ano de 2025.

DOTACÃO E FONTE DE RECURSO 2025

06.12 - Fundo de Valorização do Magistério

Classificação Econômica: 12.361.0008.2.043 - Gestão de Ensino Fundamental Apoio

Elemento da Despesa: 3.3.90.39.00- Serviços de Terceiros PJ

Subelemento de Despesa: 3.3.90.39.10- Locação de imóveis

Fonte de Recurso: 15001001 - Receitas de Impostos e Transf. À Educação

15420000 - Transferência do Fundeb 30% - Compl. Da União VAAT

13 SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 O desatendimento, pelo LOCADOR, de quaisquer exigências Contratuais e seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas previstas no inciso I a VI do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, conforme abaixo:

I. dar causa à inexecução parcial do contrato;

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

III - dar causa à inexecução total do contrato;

IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

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

14 ANEXOS

14.1 São anexos deste Termo de Referência

14.1.1 Anexo I – Modelo de Declaração de Não Ser Servidor Público e de Inexistência de Nepotismo;

Castanhal/PA, 09 de junho de 2025.

Elaborado por:

Isabel Greyce do Nascimento Franco
Coordenadora de Licitação

Isabel Greyce do Nascimento Franco
Agente de Contratação
Matricula: 154762-3



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Arthur Glaydson Barros Bitterncourt

Arthur Glaydson Barros Bitterncourt
Coordenador de Infraestrutura - Secretaria Municipal de Educação

Ciente:

Tatiana do Socorro Martins da Silva

Tatiana do Socorro Martins da Silva
Secretária Municipal de Suprimentos e Licitação

Aprovado:

Cosma Maria Nascimento Cunha

Cosma Maria Nascimento Cunha
Secretária Municipal de Educação



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



ANEXO I- Declaração de Não Ser Servidor Público e de Inexistência de Nepotismo



A, inscrito no CNPJ nº, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a)....., portador(a) da carteira de identidade nº e do CPF nº, DECLARA, não sou Servidor Público Municipal e não tenho nenhum vínculo empregatício com a Prefeitura Municipal de Castanhal/PA, assim como que não possui cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o segundo grau inclusive, de agente público do órgão ou entidade contratante ou, ainda, seja responsável pela contratação.

Castanhal/PA, dia xxx de fevereiro de 2025.

Representante legal