COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS 030
RUBRICA

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

1.1. O presente Termo de Referência tem por finalidade a locação de 01 (um) imóvel, para atender o funcionamento provisório da Escola Municipal de Ensino Fundamental Valdemar de Oliveira Barros, inscrito no INEP nº 15169600, na localidade de Laguinho, no município de Viseu/PA.

2. JUSTIFICATIVA:

3.1. Após uma análise detalhada, constatou-se a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis para uso, conforme declaração de inexistência de imóveis do setor de patrimônio em anexo. Isso levou à implementação do processo de locação de imóveis privados para uso público, uma solução eficaz que atende às necessidades da administração pública.

3.2. A Escola Municipal de Ensino Fundamental Valdemar de Oliveira Barros, atualmente atende uma demanda de 256 (duzentos e cinquenta e seis) alunos regularmente matriculados, funcionando em dois turnos (matutino e vespertino).

3.3. Partindo do princípio que todos tem direito a uma educação de qualidade, o município vem buscando melhorar as instalações das Escolas com reformas e ampliação, e assim oferecer ambientes adequados para o desenvolvimento do processo de ensino e aprendizagem.

3.4. Diante disso a solicitação da demanda citada neste DFD, visa suprir a necessidade de locação de um imóvel para a atender a Escola Municipal de Ensino Valdemar de Oliveira Barros, através da Secretaria Municipal de Educação do Município de Viseu/Pará, que passará por uma reforma e ampliação em suas dependências, gerando a necessidade de um local para o funcionamento provisório da escola para que assim possa desenvolver suas atividades educacionais, e assim não haja perda no ano letivo para o alunado.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

3.1. Baseando-se no Estudo Técnico Preliminar, deve-se levar em conta a solução apresentada, visto ser a mais coerente para a Secretaria de Educação. A locação através do processo de inexigibilidade deve ser efetuada para que não haja interrompimento do ensino para os estudantes.

3.2. A locação de imóvel por meio de inexigibilidade de licitação apresenta-se como a solução mais vantajosa para a Administração, considerando a necessidade de disponibilização imediata de espaço adequado para funcionamento provisório da unidade escolar. A medida assegura a continuidade da prestação dos serviços educacionais, evita prejuízos ao calendário letivo, reduz investimentos iniciais e

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS 031
RUBRICA

possibilita a utilização de imóvel com características específicas e localização compatíveis com as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

3.3. A solução possibilita a manutenção das atividades pedagógicas na própria comunidade ou em localidade próxima, reduzindo impactos no deslocamento dos estudantes, garantindo o cumprimento do calendário letivo e promovendo a economicidade dos recursos públicos. Além disso, a medida apresenta maior celeridade de implementação em comparação à construção ou aquisição de imóvel, atendendo aos princípios da eficiência, continuidade do serviço público e interesse público.

3.4. Abaixo as condições de imóvel compatível para a eventual locação:

Item	Descrição do Item
01	Locação de 01 (um) imóvel, na localidade do Laguinho, para atender o funcionamento provisório da Escola Valdemar de Oliveira Barros, da Secretaria de Educação do Município de Viseu/Pará, conforme abaixo descriminado: • 03 (três) salas • 01 (uma) cozinha • 01 (um) banheiro

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. Para a locação do imóvel seguiu-se o estabelecido na Lei Nacional nº 14.133/21, que estabelece o novo marco legal de licitações e contratos administrativos no Brasil, prevê a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis.

4.2. O artigo 74, inciso V, da Lei ao norte citada, estabelece que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na "aquisição ou locação de imóvel cujo as características de exclusividade, peculiaridades técnicas, ou de localização tornem inviável a competição".

4.3. O imóvel deve ser propriedade de um único locador/proprietário.

4.4. O imóvel deve ser exclusivo para o fim pretendido pela administração pública, ou seja, o imóvel não pode ser utilizado para outros fins, além do previsto no contrato.

4.5. As características técnicas do imóvel devem ser indispensáveis para a execução do objeto do contrato, ou seja, o imóvel não pode ser substituído por outro imóvel com características diferentes sem que isso acarrete prejuízos a administração púbica.

4.6. As condições do mercado devem impossibilitar a competição, ou seja, não deve ser possível identificar outros locadores que possam oferecer imóveis com as mesmas características e condições de preço.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS 032
RUBRICA

4.7. O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, possui natureza continuada, o prazo da contratação é de 12 (doze) meses, e podendo ter prorrogação contratual para além de sua vigência desde que seja justificado.

5. DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA:

5.1. São responsabilidades da CONTRATADA:

5.1.1 Disponibilizar o imóvel acima descrito nos prazos e condições serão estipuladas no contrato;

5.1.2. Prestar os esclarecimentos necessários sobre o prédio e assuntos a ele inerentes sempre que for solicitado pelo LOCATÁRIO;

5.1.3. Arcar com despesas de qualquer natureza que não esteja compreendidas naquelas de obrigação do LOCATÁRIO, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;

5.1.4. Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel sem autorização do LOCATÁRIO, especialmente aquelas que possam alterar as condições de utilização do mesmo;

5.1.5. Promover vistoria de modo a não atrapalhar as atividades regulares desenvolvidas pelo LOCATÁRIO;

5.1.6. Receber e dar quitação nos pagamentos efetuados pelo LOCATÁRIO;

5.1.7. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesses Termo de Referência;

5.1.8. Fornecer à LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas;

5.1.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e der intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

5.1.10. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

5.1.11. Responsabilizar-se com a limpeza de todos os ambientes utilizados, entregando os mesmos em condições higiênicas para o perfeito uso;

5.1.12. As despesas decorrentes de danos causados por fenômeno naturais serão por conta do LOCADOR;

5.1.13. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do imóvel.

6. DAS RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE:

6.1. São obrigações da SEMED:

6.1.1. Não efetuar modificações no imóvel sem autorização do LOCADOR;

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS 033
RUBRICA

6.1.2. Efetuar o pagamento do aluguel, na forma e nas condições mencionadas neste Termo de Referência;

6.1.3. Informar ao LOCADOR, 30 (trinta) dias antes do vencimento do contrato, o interesse de renovação;

6.1.4. Entregar o imóvel ao fim da locação em perfeito estado de conservação e limpeza, conforme condições constadas em vistoria técnica, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal/natural;

6.1.5. Efetuar pagamentos relativos ao aluguel no prazo e forma estabelecidos neste termo de referência;

6.1.6. Efetuar pagamentos relativos as despesas de energia elétrica e água até os respectivos vencimentos;

6.1.7. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Secretaria especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição, de acordo com o art. 117 da Lei Nacional nº 14.133/21;

6.1.7.1. 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.

6.1.7.2 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.

6.1.7.3. O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

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

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

COMISSÃO DE LICITAÇÃO FLS 034 RUBRICA

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

6.1.8.3. 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;

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

6.1.9. Notificar o LOCADOR, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constantes de cada um dos itens especificados na descrição do imóvel citado na Vistoria Técnica e neste Termo de Referência, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias.

7. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO E PRAZO DE PAGAMENTO:

7.1. O objeto desta contratação é caracterizado como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

7.2. A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer nos seguintes prazos, contados da data de sua assinatura, determinado no art. 94 da Lei nº 14.133/21.

7.3. O prazo de vigência da contratação é de até 12 (doze) meses, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021, e podendo ter a necessidade de prorrogação contratual para além da vigência comum, desde que seja justificado.

7.4. O pagamento será efetuado mensalmente por meio de transferência bancária entre contas correntes, sendo realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente após a locação do imóvel.

7.5. O valor do contrato é fixo e irreajustável pelo seu prazo inicial, salvo por motivos de alteração na legislação econômica do país, que autorize a correção nos contratos com a administração pública.

7.6. O LOCATÁRIO concorda em permitir que o LOCADOR, ou seu representante, inspecione o imóvel alugado em qualquer dia útil, das 8:00 às 18:00 horas, desde que o LOCADOR forneça ao LOCATÁRIO um aviso prévio razoável de tal inspeção. O LOCADOR se compromete a realizar tais inspeções de maneira que não interfira desnecessariamente na posse tranquila do LOCATÁRIO do imóvel alugado.

7.7. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO 035 FLS RUBRICA

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL:

8.1. Justifica-se o atendimento deste processo licitatório na modalidade de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO,** conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei Nacional nº 14.133/21, indicando que o processo de inexigibilidade se aplica a aquisição/locação de imóveis quando as características do imóvel tornam a escolha singular. O prazo de contratação deve ser de até 12 (doze) meses, podendo ter prorrogação contratual para além de sua vigência desde que seja justificado.

8.2. A documentação necessária para a regularização do imóvel e a verificação da identidade do proprietário é um componente crucial do processo de contratação. Esses documentos garantem a transparência e a legalidade do processo, além de assegurar que o imóvel atende aos critérios estabelecidos. Documentação Necessária:

8.2.1. Carteira de Identidade – Registro Geral – R.G.: Este documento é necessário para confirmar a identidade do proprietário do imóvel.

8.2.2. Cadastro da Pessoa Física – C.P.F.: Este documento é necessário para confirmar a situação fiscal do proprietário do imóvel.

8.2.3. Carteira Nacional de Habilitação – CNH: Este documento pode ser usado como uma alternativa ao R.G. e C.P.F. para confirmar a identidade e a situação fiscal do proprietário do imóvel.

8.2.4. Comprovante de Endereço Atualizado de Titularidade do Proprietário do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar que o proprietário reside no endereço fornecido.

8.2.5. Comprovante de Endereço Atualizado do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar a localização exata do imóvel.

8.2.6. Dados Bancários de Titularidade do Proprietário do Imóvel – (Banco, Agência e Conta Corrente): Estes dados são necessários para realizar transações financeiras relacionadas à locação do imóvel.

8.2.7. Certidão Negativa da Fazenda Municipal, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças, através do Setor de Tributos do Município de Viseu/PA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos municipais pendentes relacionados ao imóvel.

8.2.8. Certidão Negativa de Natureza Tributária – SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos tributários pendentes relacionados ao imóvel.

8.2.9. Certidão Negativa de Natureza não Tributária – SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos não tributários pendentes relacionados ao imóvel.

8.2.10. Documentação do Imóvel: Estes documentos são necessários para confirmar a propriedade legal do imóvel e garantir que o imóvel atende a todos os critérios necessários para a locação.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS 036
RUBRICA

9.1. De acordo com o Decreto Municipal nº 006/2024, de 01 de fevereiro de 2024, que regulamenta a Lei 14.133/21 no município, a estimativa do valor da contratação será determinada no laudo de vistoria do imóvel para locação.

9.2. Como citado no Art. 35 do referido decreto, o preço máximo da locação de imóveis em que a Administração Pública seja locatária será definido por uma avaliação oficial da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do município de Viseu/PA. Esta avaliação será indicada em um laudo oficial. Conforme o §2º do Art. 35, o valor indicado no laudo oficial é o preço máximo pelo qual o contrato poderá ser firmado. Portanto, os órgãos e entidades da Administração Pública devem se esforçar para ajustar valores mais vantajosos para a Administração Municipal.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura do Exercício de 2026.

10.2. O Setor de Contabilidade irá realizar a análise de adequação orçamentária. Esta análise deve considerar a existência de dotação e crédito orçamentário suficientes para a execução deste contrato, garantindo a conformidade com as diretrizes estabelecidas na Lei nº 14.133/2021.

11. DA POSSIBILIDADE DE ADITAMENTO CONTRATUAL

11.1. A solicitação de prorrogação deve ser formalizada antes da data de encerramento da vigência do contrato original ou de seu último termo aditivo, sob pena de inviabilizar juridicamente a continuidade da contratação, haja vista que a prorrogação pressupõe a existência de contrato vigente. A observância desse marco temporal resguarda a legalidade do ato e evita a caracterização de contratação irregular ou execução sem cobertura contratual.

11.2. A prorrogação de prazo deve ser acompanhada de justificativa técnica e administrativa devidamente fundamentada, demonstrando de forma clara e objetiva as razões que impedem a conclusão do objeto no prazo originalmente pactuado, bem como evidenciando a vantajosidade da continuidade contratual para a Administração Pública. Tal justificativa deve abordar aspectos como a manutenção do interesse público, a economicidade, a eficiência e a ausência de prejuízo à competitividade e à lisura do processo. Este procedimento encontra amparo no art. 107 da Lei nº 14.133/2021, o qual disciplina, sob perspectivas complementares, a extensão da vigência dos contratos administrativos. Nos termos do art. 107, admite-se a prorrogação dos contratos de fornecimentos contínuos, desde que haja previsão no instrumento convocatório e no contrato, bem como seja demonstrada, de forma inequívoca, a vantajosidade da manutenção da contratação para a Administração Pública, em observância aos princípios da economicidade, eficiência e continuidade do serviço público.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO FLS 037 RUBRICA

11.3. As alterações contratuais, tanto quantitativas quanto qualitativas, devem respeitar os limites estabelecidos nos arts. 125 e 126 da Lei 14.133/2021. Isso significa que elas não podem transfigurar o objeto da contratação e devem observar o limite de acréscimo de 25% do valor do contrato atualizado (inclusos, portanto, eventuais reajustes, repactuações ou recomposições) de obras, serviços ou compras, ou de 50% no caso de reforma de edifício ou de equipamento, mantendo as condições originais do contrato.

11.4. Para supressões unilaterais, o limite a ser observado é de 25%, em qualquer caso. Portanto, supressões superiores a esse limite só podem ser realizadas por consenso entre as partes, desde que não transfigure o objeto da contratação. Além disso, nas supressões unilaterais de obras, bens ou serviços, se o contratado já houver adquirido os materiais e os colocado no local dos trabalhos, estes deverão ser pagos pela Administração pelos custos de aquisição regularmente comprovados e monetariamente reajustados, podendo caber indenização por outros danos eventualmente decorrentes da supressão, desde que regularmente comprovados.

11.5. Em relação à utilização do reequilíbrio-econômico financeiro, este dispositivo determina que, nas alterações unilaterais, a Administração deve restabelecer, por aditamento, o equilíbrio econômico-financeiro inicial, caso ele seja afetado. Assim, qualquer acréscimo quantitativo deve ser remunerado nas mesmas bases contratuais, enquanto as supressões implicam a redução proporcional da remuneração. Se houver impactos indiretos nos custos — como aumento de despesas operacionais ou perda de eficiência —, a recomposição deve ser analisada para evitar prejuízo ao contratado.

11.6. As alterações não podem implicar mudança da natureza ou da finalidade do objeto contratado. Caso a necessidade da Administração extrapole esses limites - seja em volume, seja em conteúdo - será obrigatória a realização de uma nova licitação, sob pena de violação dos princípios da isonomia e da competitividade.

11.7. A lógica do reajuste anual está diretamente vinculada ao princípio do equilíbrio econômico-financeiro, consagrado no art. 124, § 2º, segundo o qual deve ser mantida a relação originalmente pactuada entre encargos e remuneração. Embora esse dispositivo trate, em sentido amplo, das alterações contratuais, ele fundamenta a necessidade de mecanismos como o reajuste, que atuam de forma preventiva, evitando que a inflação corroa o valor real do contrato e comprometa sua execução.

12. FORMA DE FORNECIMENTO:

12.1 O LOCADOR se compromete a fornecer o imóvel ao LOCATÁRIO em condições que permitam o uso imediato e adequado pelo LOCATÁRIO para os fins estabelecidos no contrato. Isso inclui a garantia de que todas as instalações essenciais, como eletricidade e água, estejam funcionando

COMISSÃO DE LICITAÇÃO FLS 038 RUBRICA

corretamente no momento da entrega do imóvel. O LOCADOR também se compromete a manter o imóvel em bom estado de conservação durante todo o período de locação, realizando quaisquer reparos ou manutenções que sejam de sua atribuição.

12.2. Além disso, o LOCADOR deve garantir que o imóvel esteja livre de quaisquer ônus ou encargos que possam impedir ou limitar o uso do imóvel pelo LOCATÁRIO. Isso inclui a garantia de que o imóvel esteja em conformidade com todas as leis e regulamentos locais relevantes. O LOCADOR deve fornecer ao LOCATÁRIO todas as informações necessárias sobre o imóvel e suas instalações.

12.3. A execução do contrato será acompanhada, conforme o caso, nos termos do art. 117 da Lei Nacional n.º 14.133/21, onde consta:

> Art. 117. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.
>
> § 1º 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.
>
> § 2º 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.
>
> § 3º O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.
>
> § 4º Na hipótese da contratação de terceiros prevista no caput deste artigo, deverão ser observadas as seguintes regras:
>
> I - a empresa ou o profissional contratado assumirá responsabilidade civil objetiva pela veracidade e pela precisão das informações prestadas, firmará termo de compromisso de confidencialidade e não poderá exercer atribuição própria e exclusiva de fiscal de contrato;
>
> II - a contratação de terceiros não eximirá de responsabilidade o fiscal do contrato, nos limites das informações recebidas do terceiro contratado.

12.3. O imóvel deverá situar-se na Vila do Laguinho, zona rural do município de Viseu/PA, em local que seja propício para o deslocamento dos servidores e estudantes.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS 039
RUBRICA

Viseu/PA, em 20 de abril de 2026

ANGELA LIMA DA SILVA:67491847234

Assinado de forma digital por ANGELA LIMA DA SILVA:67491847234

ANGELA LIMA DA SILVA
Secretária Municipal de Educação
Decreto nº 003/2025