

TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO LICITATÓRIO N° 016.2026-000004

INEXIGIBILIDADE N° 004.2026

DEMANDANTE: Secretaria Municipal de Educação de Rio Maria/PA

RESPONSÁVEL: Adjair Ribeiro da Silva

1. OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente Termo de Referência a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Estudos Supletivo Antônio Vieira da Silva (CES), visando atender às necessidades do Fundo Municipal de Educação (FME) de Rio Maria-PA.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. A presente contratação justifica-se pela necessidade de assegurar o pleno funcionamento do Centro de Estudos Supletivo Antônio Vieira da Silva – CES, unidade responsável pela oferta de ensino fundamental, ensino médio e educação de jovens e adultos (anos iniciais e finais), desempenhando papel essencial na política educacional do município.

2.2. Ressalta-se que o Município de Rio Maria/PA não dispõe de imóveis próprios suficientes para atender à demanda de suas unidades administrativas, especialmente no âmbito da educação, o que impõe à Administração a necessidade de recorrer à locação de imóveis de terceiros.

2.3. Ademais, as limitações orçamentárias e a baixa arrecadação municipal tornam inviável, no momento, a construção de novas estruturas físicas ou a aquisição de um imóvel, sendo a locação a alternativa mais econômica, eficiente e adequada ao interesse público.

2.4. O imóvel selecionado apresenta localização estratégica, situado na área central da cidade, facilitando o acesso dos alunos e servidores, além de possuir infraestrutura compatível com as atividades educacionais desenvolvidas.

2.5. A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos dos arts. 72 e 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição, considerando as características específicas de localização, estrutura física e adequação do imóvel às necessidades da Administração.

2.6. Destaca-se, ainda, que os serviços prestados pelo CES possuem natureza contínua, sendo imprescindível a manutenção das atividades, sob pena de prejuízo direto à população atendida.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1 A contratação fundamenta-se no disposto:

- No art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha;
- Nos arts. 72 e demais dispositivos aplicáveis da Lei nº 14.133/2021;
- No Decreto Municipal nº 1.677, de 30 de janeiro de 2024;
- E nas demais normas legais e regulamentares pertinentes.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

4.1. O imóvel objeto da locação está situado na Avenida 06, nº 554, Lote 12, Quadra 54, Setor Centro, Rio Maria/PA, CEP 68530-000.

4.2. Trata-se de imóvel urbano com área aproximada de 190,00 m², composto por duas edificações:

- * **Edificação frontal:** contendo 01 cozinha, 01 banheiro e 09 salas, todas com forro em gesso;
- * **Edificação posterior:** composta por 02 salas.

4.3. O imóvel deverá atender, no mínimo, às seguintes condições:

- a) Estar livre e desocupado no ato da celebração do contrato;
- b) Apresentar instalações hidrossanitárias em perfeito funcionamento, sem vazamentos;
- c) Possuir instalações elétricas adequadas à carga prevista;
- d) Estar em boas condições estruturais, sem trincas ou fissuras que comprometam a segurança;
- e) Portas, janelas e fechaduras em perfeito funcionamento;
- f) Sistemas prediais (elétrico, hidráulico e estrutural) em conformidade com as normas técnicas vigentes;
- g) Condições adequadas de ventilação, iluminação e salubridade.

5. CONTRATAÇÃO

5.1. A contratação será formalizada por meio de Contrato Administrativo, celebrado entre o Fundo Municipal de Educação de Rio Maria/PA e o proprietário do imóvel.

5.2. O CONTRATANTE será representado pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. Adjair Ribeiro da Silva, Decreto Municipal nº 003/2025, e o CONTRATADO será o proprietário ou legítimo possuidor do imóvel.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, contados a partir de **01 de março de 2026 até 01 de março de 2027**.

- 6.2 O contrato poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, conforme a legislação vigente.
- 6.3 Os efeitos financeiros terão início após a assinatura do contrato e sua devida publicação no Diário Oficial dos Municípios - FAMEP;
- 6.4 A aceitação do imóvel está condicionada ao atendimento das especificações constantes neste Termo de Referência;
- 6.5 Não será aceito imóvel diferente do especificado neste Termo de Referência, ou em mau estado de conservação, de qualidade inferior, com estrutura danificada ou com reparos não acabados.

7. VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 7.1. O valor global da contratação é de R\$ 38.880,00, correspondente ao valor mensal de R\$ 3.240,00, pelo período de 12 (doze) meses.
- 7.2. O valor foi definido com base em Laudo de Avaliação elaborado por profissional habilitado.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 8.1 As despesas com a locação do imóvel correrão por conta:

Órgão: 14 – Fundo Municipal de Educação
Unidade: 05 – Fundo Municipal de Educação
Ação: 12.122.0052.2-031 – Manutenção da Secretaria Municipal de Educação
Classificação Econômica: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

9. DA RESPONSABILIDADE DO CONTRATADO

- 9.1 Garantir que o objeto se encontra de acordo com os parâmetros estabelecidos no Termo de Referência, atendidos os requisitos e observadas às normas constantes neste instrumento;
- 9.2 Arcar com tributos incidentes sobre a propriedade, salvo disposição contratual em contrário;
- 9.3 Realizar reparos necessários decorrentes de problemas estruturais.

10. DA RESPONSABILIDADE DA CONTRATANTE

- 10.1 Efetuar o pagamento na forma pactuada;
- 10.2 Rejeitar o imóvel cuja especificação não atendam, em quaisquer dos itens, aos requisitos mínimos constantes neste Termo de Referência;
- 10.3 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, e houver, por intermédio do fiscal de contrato designado para este fim, de acordo com Art. 104, III da Lei Federal nº 14.133/2021;
- 10.4 Notificar o proprietário, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades que compõe o objeto deste termo, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias;
- 10.5 Arcar com despesas de consumo (energia elétrica, água, etc.), quando aplicável;
- 10.6 Zelar pela conservação do imóvel;
- 10.7 Utilizar o imóvel conforme sua destinação.

11. RESCISÃO


11.1 A rescisão contratual poderá ser realizada a qualquer tempo sem nenhum tipo de ônus a Administração Pública desde de que prevista nas hipóteses constantes nos artigos 137 e 138 da Lei nº 14.133/2021.

12. EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 12.1 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do CONTRATADO, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos;
- 12.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato;
- 12.3 O representante do Fundo Municipal de Educação anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;
- 12.4 Em caso de não conformidade, o contratado será notificado, por escrito, sobre as irregularidades apontadas;
- 12.5 A fiscalização não exclui a responsabilidade do CONTRATADO por eventuais irregularidades.

Rio Maria-PA, 13 de março de 2026.

Responsável pela Elaboração:

Documento assinado digitalmente
 **KESIA CAROLINE DE SOUSA SILVA**
Data: 19/03/2026 11:17:58-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

KESIA CAROLINE DE SOUSA SILVA
Secretária Adjunta de Educação
DECRETO Nº 013/2025
MATRÍCULA: 0955

Aprovo o Termo de Referência:

ADJAIR RIBEIRO Assinado de forma
DA digital por ADJAIR
SILVA:470571811 RIBEIRO DA
91 SILVA:47057181191

ADJAIR RIBEIRO DA SILVA
Secretário Municipal De Educação
DECRETO: 003/2025