



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
Av. Dr. Anysio Chaves, nº 712 – Aeroporto Velho – CEP: 68030-360.

TERMO DE REFERÊNCIA

Dados da Unidade Orçamentária Compradora

Órgão: Secretaria Municipal de Educação

CNPJ: 05.182.233/0010-67

Endereço: 05.182.233/0010-67

CEP: 68.030-370.

Cidade: Santarém-PA

Contato: (093) 3522-7735

1. OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL ROSILDA CAMPOS NO BAIRRO DO MARACANÃ, localizado no bairro Maracanã, no Município de Santarém – Pa.

2. JUSTIFICATIVA

O imóvel em comento está localizado em área adequada para a realização das atividades educacionais, possuindo espaço físico e estrutura que atende os requisitos de funcionalidade do trabalho que será realizado.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente Termo de Inexigibilidade encontra fundamentação legal artigo 74, Inciso V e alterações, que dispõe:

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 de localização tornem necessária sua escolha.

4. DESCRIÇÃO DA LOCAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD	UND	MENSAL	ANUAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL ROSILDA CAMPOS NO BAIRRO DO MARACANÃ	24	MÊS	R\$ 5.000,00	R\$ 120.000,00

4.1. Das ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO OBJETO:

Imóvel residencial, contendo os seguintes ambientes: 02 quartos, 01 suíte, banheiro, sala, cozinha e área de serviço.

Quartos: em alvenaria, com cobertura em telha de barro, piso em lajota cerâmica, porta e janelas em madeira, forro em PVC, pintura em tinta acrílica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
Av. Dr. Anysio Chaves, nº 712 – Aeroporto Velho – CEP: 68030-360.

Suíte: em alvenaria, com cobertura em telha de barro, piso em lajota cerâmica, porta e janelas em madeira, forro em PVC, pintura em tinta acrílica, banheiros com louças cerâmicas (vaso sanitário) e box de acrílica.

Cozinha: em alvenaria, com cobertura em telha de barro, piso em lajota cerâmica, porta e janelas em madeira, forro em PVC, pintura em tinta acrílica, parede em revestimento cerâmico, pia da cozinha com duas cubas em inox e tampo em granito, torneiras em PVC.

Sala: em alvenaria, com cobertura em telha de barro, piso em lajota cerâmica, porta e janelas em madeira, forro em PVC, pintura em tinta acrílica e escada com degraus em madeira.

Banheiro: em alvenaria, com cobertura em telha de barro, piso em lajota cerâmica, porta e janelas em madeira, forro em PVC, pintura em tinta acrílica, parte da parede em revestimento cerâmico, louças cerâmicas e chuveiro em PVC.

Área de serviço externa: lavatórios em acrílico e cobertura em telha de fibrocimento.

Imóvel amplo, em condições razoáveis de conservação, necessitando de algumas melhorias para que seja possível formalizar a locação.

Informações a partir do Relatório de Vistoria de Imóvel realizado pelo Engenheiro Civil Fabio Andrey Souza Melo desta SEMED.

5. PRAZO DE EXECUÇÃO

5.1 O prazo de execução do objeto é de até 24 (Vinte e Quatro) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado mediante Termo Aditivo no termo da Lei de Licitações e Contratos 14.133/2021.

5.2 O prazo de início da execução do objeto desta Inexigibilidade de licitação será imediato, pois o imóvel será utilizado.

6. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

6.1 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o contrato e seus anexos;

6.2 Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas neste termo;

6.3 Notificar o Contratado, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;

6.4 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Contratado;

6.5 Comunicar a interessada para emissão de Nota Fiscal no que diz respeito à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, quando houver controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, conforme o art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021;

6.6 Efetuar o pagamento ao Contratado do valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato;

6.7 Aplicar ao Contratado as sanções previstas na lei e neste Contrato;

6.8 Cientificar o órgão de representação judicial da Advocacia-Geral da União para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo Contratado;

6.9 Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

6.10 A Administração terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.

6.11 Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo contratado no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

6.12 Notificar os emitentes das garantias quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais.

6.13 A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Contratado com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
Av. Dr. Anysio Chaves, nº 712 – Aeroporto Velho – CEP: 68030-360.

7. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

a) Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela fiscalização da contratante, cujas obrigações é atender prontamente;

b) A **CONTRATADA** obriga-se a disponibilizar todo o corpo técnico especializado, equipamentos, alimentação, transporte e todas as despesas que porventura forem necessárias para a execução e/ou fornecimento do objeto desta licitação, sem qualquer ônus adicional a contratante;

c) A **CONTRATADA** será responsável por eventuais prejuízos causados à pessoas ou bens públicos ou particulares, respondendo civil, e criminalmente pelos danos causados a terceiros.

7.1- Caberão a **CONTRATANTE** o pagamento das Taxas de água e luz e as atribuições de fiscalizar a presente Locação e o estrito cumprimento das Cláusulas aqui estabelecidas.

7.1.1– A contratante tem compromisso de pagamento das unidades consumidoras dos imóveis em questão.

7.2- Caberá ao **CONTRATADO** cumprir fielmente todas as Cláusulas constantes deste Contrato, dentre:

7.2.1- Caberão ao **CONTRATADO** os reparos e manutenções úteis e necessário do imóvel utilizado em virtude deste Contrato.

7.2.2- O **CONTRATADO** fica impossibilitado de utilizar as dependências que são objeto deste Contrato, para quaisquer atividades, enquanto estiver na vigência do mesmo.

7.2.3- O **CONTRATADO** fica responsável pelos pagamentos de Impostos e Taxas advindas do imóvel como IPTU, de Lixo e outros.

7.2.4 - O **CONTRATADO** deverá estar com a documentação e vistoria atualizada e em perfeita condição de uso.

7.2.5 - Com exceção das obras que importarem na segurança do imóvel, todas as demais ficarão a cargo da **CONTRATANTE**, que se obrigará a manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação, notadamente vidraças, fechos, fechaduras, portas, dobradiças, aparelhos sanitários, pias, torneiras, encanamentos, pisos, interruptores de iluminação elétrica, assim como foi recebido, conforme registro fotográfico, laudos de vistoria e avaliação.

7.2.6 - As benfeitorias introduzidas pela **CONTRATANTE** ficarão fazendo parte integrante do Imóvel, excetuadas apenas as que sejam removíveis, que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado.

§ 1º A **CONTRATANTE** não terá, no que atina a essas benfeitorias, direito a qualquer indenização ou retenção, a não ser em relação às necessárias, que serão indenizáveis.

§ 2º Manter os **IMÓVEIS** em perfeitas condições de higiene e habitabilidade, assim como ora recebe, zelando pela conservação de todos os acessórios semelhantes às que nele estavam por quando da tomada de sua posse pela **CONTRATANTE**. Obriga(m)-se a zelar (em) cuidadosamente do imóvel, não fazendo uso diversos do indicado neste Contrato, nem exercer (em) os direitos que ora adquire(m), de modo perigoso, para a segurança do imóvel e da circunvizinhança, tais como guarnece explosivos, inflamáveis ou outros artigos similares que atentam contra a higiene e que tragam depreciação ao mesmo.

8. ESTIMATIVA DE PREÇOS E PAGAMENTO

8.1 O valor mensal da contratação é de **R\$ 5.000,00 (Cinco Mil reais) mensais**, perfazendo o valor total de R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais).

8.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução contratual, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

9. FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
Av. Dr. Any시오 Chaves, nº 712 – Aeroporto Velho – CEP: 68030-360.

9.1 Após a homologação do procedimento de contratação será firmado Contrato.

9.2 Previamente à contratação, será realizada consulta as Certidões Fiscais, bem como consulta à lista de inidôneos do TCU, pela contratante, para identificar possível proibição de contratar com o Poder Público.

10. PRAZO DE ASSINATURA DO CONTRATO

10.1 O Contratado terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de sua convocação, para assinar o Contrato ou o instrumento equivalente, conforme o caso, sob pena de decair do direito à contratação.

10.2 Alternativamente à convocação para comparecer perante o órgão ou entidade para a assinatura do Contrato ou do instrumento equivalente, a Administração poderá encaminhá-lo para assinatura ou aceite do contratado, mediante correspondência postal com aviso de recebimento (AR) ou meio eletrônico, para que seja assinado ou aceito no mesmo prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da data de seu recebimento.

10.3 O prazo para assinatura do contrato poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, quando solicitado pelo Contratado durante o seu transcurso, desde que ocorra motivo justificado e aceito pela SECRETARIA DE EDUCAÇÃO.

11. QUANTIDADE

11.1 Para a definição dos quantitativos foi considerado o documento de formalização da demanda que explana na descrição e quantidades dos serviços/bens necessários.

12. DO REAJUSTE

12.1. Os preços são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

12.1.1. Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da contratada, os preços contratados poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se o índice IGPM exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

12.2. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

12.3. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

12.4. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

12.5. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

12.6. O reajuste será realizado por apostilamento.

13. ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO/CONTROLE DE EXECUÇÃO

13.1 Nos termos do art. 117, da Lei nº 14.133, de 2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

13.1.1 O Órgão solicitante do presente processo de contratação deverá designar o (s) servidor (es) para exercer a função de fiscal de contrato, observando as seguintes diretrizes:

- a) expedição de portaria de designação específica ou outro instrumento equivalente para a nomeação/designação dos representantes, constando do ato as atribuições do fiscal, e
- b) compatibilidade da formação acadêmica do servidor com o contrato fiscalizado.

13.2 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120, da Lei nº 14.133, de 2021.

13.3 O representante da Administração anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
Av. Dr. Anysio Chaves, nº 712 – Aeroporto Velho – CEP: 68030-360.

falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

14. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento da Secretaria Municipal de Educação, na dotação abaixo discriminada:

ATIVIDADE: 3.3.90.36.00

FICHA: 165

FONTE: 1500

DOTAÇÃO: 12.122.0006.2060.0000

14.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subseqüentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

15. GARANTIA CONTRATUAL

15.1 Não se aplica.

16 DA SUBCONTRATAÇÃO

16.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

17. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

17.1 O pagamento será realizado no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis, contados a partir do recebimento da Nota Fiscal ou Fatura, através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

17.2 Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal ou fatura no momento em que o órgão contratante atestar a execução do objeto do contrato.

17.3 A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal.

17.4. 3880 OP. 1288 981981353-6 Conta Corrente.

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

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

17.7. 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.

17.8. 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.

18. SANÇÕES

18.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
Av. Dr. Anysio Chaves, nº 712 – Aeroporto Velho – CEP: 68030-360.

18.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

a) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
b) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);
c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

d) Multa:

18.3. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

18.3.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021)

18.3.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

18.3.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

18.4. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

18.5. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
b) as peculiaridades do caso concreto;
c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
d) os danos que dela provierem para o Contratante;
e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

18.6. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

18.7. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021).

18.8. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

18.9. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

18.10. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
Av. Dr. Anysio Chaves, nº 712 – Aeroporto Velho – CEP: 68030-360.

ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

19 RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

19.1. A razão de escolha do Locador do Imóvel Rosinaldo Washington Pereira Pinto Com RG 3873129 e CPF 126.382.772-15 Residente e domiciliado na Avenida Maracanã 33 Casa A Cep 68035-170 no bairro Maracanã nesta cidade de Santarém Pará. O objeto oferecido atende as necessidades deste órgão é essencial e indiscutivelmente o mais adequado à plena satisfação do objeto do contrato a ser firmado. Assim, conforme o exposto, os requisitos de escolha inserem-se na esfera discricionária, considerando o requisito da confiança do gestor. Desta forma, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/21, a licitação é inexigível.

20 Declaração do Solicitante

20.1. Declaramos que este Termo de Referência está de acordo com a Lei nº 14.133/2021 e legislação em vigor.

Santarém – PA, 22 de Abril de 2026.

Nilton Araújo da Costa
Secretário Municipal de Educação
Decreto nº 1.512/2025 – GAB-PMS

Antonio Leudivan Souza
Chefe do Núcleo Técnico de Educação
Infantil SEMED
Decreto 249/2026 GAP/PMS