

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 31.907.632/0001-67
FUNDO DE MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO BÁSICA/FUNDEB.

TERMO DE REFERÊNCIA – LEI 14.133/21

Processo Administrativo nº 290501/2025.

DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, "a" e "i" da Lei n. 14.133/2021).

OBJETO

Contratação Direta, por inexigibilidade, para Contratação Direta, por inexigibilidade, para Locação de imóvel para funcionamento do anexo da Escola Militar para atender as necessidades do FUNDO DE MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO BÁSICA/FUNDEB de Trizidela do Vale - MA, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

JUSTIFICATIVA

A inexistência de espaços físicos nos prédios públicos, por si só, justifica a locação do imóvel a particulares.

DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

NÃO HÁ NO MUNICÍPIO DE TRIZIDELA DO VALE/MA, DISPONIBILIDADE DE ESPAÇO FÍSICO NOS IMÓVEIS PERTENCENTES À SECRETARIA DE EDUCAÇÃO.

QUANTITATIVO E ESPECIFICAÇÕES

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	QUANT.	UNID.	V. Unit. R\$	V. Total R\$
1	Contratação Direta, por inexigibilidade, para Locação de imóvel para funcionamento do anexo da Escola Militar para atender as necessidades do FUNDO DE MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO BÁSICA/FUNDEB de Trizidela do Vale -MA.	12	MESES	4.300,00	51.600,00
Valor Total R\$					51.600,00

DA ESPECIFICAÇÃO DETALHADA

Locação de imóvel para funcionamento do **anexo da Escola Militar**, cuja localização do imóvel situado na Rua Grande, nº525, Centro no Município de Trizidela do Vale - CEP 65.727-000, por um período de 12 (doze) meses.

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na Minuta do Contrato de Locação anexada aos autos.

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 31.907.632/0001-67

FUNDO DE MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO BÁSICA/FUNDEB.

O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da data de sua assinatura, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021.

O custo estimado total da contratação é de R\$ 51.600,00 (cinquenta e um mil e seiscentos reais), conforme custos unitários apostos na tabela acima.

A pesquisa de preços para que a Administração possa avaliar o custo da contratação constitui-se elemento fundamental para instrução dos procedimentos de licitação e de contratação, estando prevista em várias disposições legais, com obrigatoriedade reconhecida pela Jurisprudência.

O imóvel possui características compatíveis e singular, foi escolhido por atender perfeitamente as necessidades desta Secretaria de Educação, possui excelente localização o que facilita o desenvolvimento das atividades precípuas e de fins não residenciais.

A ausência de licitação, no caso em questão, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não o escolhido. As características do imóvel, tais como localização, dimensão, destinação, entre outras, são relevantes de tal modo que a Administração não tem outra escolha.

Segundo, o respeitado Marçal Justen Filho, em sua obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 9a ed., p. 251), a contratação depende portanto, das seguintes condições:

"a) necessidade de imóvel o para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado;"

Destarte, além da adequação do imóvel eleito para satisfação do interesse público específico, existe compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros do mercado, evidenciado pela necessidade por parte da administração para a locação do imóvel, para o desempenho das atividades necessárias para o bom andamento da administração, prevalecendo à supremacia e a satisfação do serviço público, onde comprava-se a impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel.

Assim sendo, a dispensa de licitação amparo no art. 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021/21, justifica-se pela obediência a todos os requisitos exigidos pelo dispositivo mencionado.

A finalidade do imóvel que servirá à secretaria e será de máxima relevância para o município.

A justificativa para a utilização desta hipótese é a indisponibilidade de imóveis do Município capazes de atender a demanda solicitada, e disponibilidade deste imóvel em situação privilegiada, com instalações suficientes e adequadas para seu funcionamento.

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 31.907.632/0001-67
FUNDO DE MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO BÁSICA/FUNDEB.

1. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1.1. A demanda ora em análise refere-se ao processo nº **290501/2025**, que tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento da **anexo da Escola Militar** uma vez que a municipalidade não possui prédio próprio para atender a mencionada secretaria.

1.2. É importante frisar que o imóvel objeto da locação serve como **anexo da Escola Militar**, e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a manutenção da referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela mencionada secretaria.

2. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto dar-se-á pelo imóvel locado, durante todo o período do contrato, conforme requisitos mínimos acima delineados.

3. ENQUADRAMENTO:

Nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021.

4. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE:

As contratações realizadas pelos órgãos e entidades da Administração Pública seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei, obrigação essa advinda do dispositivo constitucional, previsto no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determinou que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio encontrado pela Constituição Federal, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 31.907.632/0001-67
FUNDO DE MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO BÁSICA/FUNDEB.

(...)

"XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações."

O objetivo da licitação, portanto, é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é a regra. Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, tendo em vista a impossibilidade de se estabelecer a concorrência entre licitantes.

A Lei previu exceções à regra de realização da licitação, através de hipóteses de Dispensas e Inexigibilidade de Licitação. Tratam-se de contratações realizadas sob a regência dos artigos art. 72 a 75 da Lei nº 14.133/2021.

A inviabilidade de competição não é um conceito simples, que corresponda a uma ideia única, mas sim um gênero, que comporta várias modalidades. Marçal Justen Filho¹ busca sintetizá-la nas situações de: ausência de pluralidade de alternativas; ausência de mercado concorrencial; impossibilidade de julgamento objetivo; ausência de definição objetiva da prestação.

No caso da inexigibilidade, em virtude da inviabilidade de competição, não há sentido em se exigir submissão do negócio ao procedimento licitatório se este não é apto (ou é prejudicial) ao atendimento do interesse público (objetivo pretendido com determinada contratação), pois, a finalidade, a razão de ser do formalismo licitatório, é tal atendimento, através de seleção da melhor proposta².

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 31.907.632/0001-67
FUNDO DE MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO BÁSICA/FUNDEB.

O art. 74 da Lei nº 14.133/2021 elencou, em seus incisos, exemplos daquilo que caracteriza inviabilidade de competição, dentre eles, o contido no inciso V, o qual permite a contratação direta para aquisição ou locação de imóvel:

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.

Pode-se legitimar uma situação de inexigibilidade quando há apenas uma solução efetivamente.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

5. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Nos casos de atrasos injustificados ou inexecução total ou parcial dos compromissos assumidos com a Administração aplicar-se-ão as sanções administrativas estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

6. CONTRATO

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, sendo aferido o valor por cada exercício, podendo ser prorrogado nos termos do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021.

7. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Ficará a cargo da fiscalização do Contrato os servidores indicados pela Diretoria de Instrução para a prestação de Serviços.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Receber o imóvel locado em locação, e cumprir, no que couber e sem restrição o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;

Não efetuar modificações no imóvel sem autorização do **LOCADOR**, facultando-lhe, desde já, vistoriar o mesmo quando julgar conveniente;

Efetuar o pagamento dos alugueis, na forma e nas condições acima avençadas, bem como arcar com os acréscimos no caso de pagamento em atraso;

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 31.907.632/0001-67

FUNDO DE MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO BÁSICA/FUNDEB.

Comprovar, sempre que solicitado pelo **LOCADOR**, o pagamento das despesas especificadas no item anterior;

O **LOCATÁRIO** declara ter vistoriado o imóvel objeto desta locação e verifica que o mesmo se encontra em perfeito estado de conservação e limpeza, comprometendo-se a assim devolvê-lo quando funda ou rescindida a locação;

Todos os estragos porventura verificados no imóvel deverão ser reparados pelo **LOCATÁRIO**;

O **LOCATÁRIO** desde já facultam ao **LOCADOR** ou a seu representante devidamente credenciado para este fim, a examinar ou vistoriar o imóvel em questão, mediante autorização prévia deste ente público;

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

O recebimento do objeto dar-se-á definitivamente no prazo de **10 (dez) dias úteis**, contado na data do início da locação, uma vez verificado o atendimento integral das especificações contratadas;

Entregar o imóvel ao fim da locação em perfeito estado de conservação e limpeza, conforme condições constatadas em vistoria técnica;

Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU decorrente da utilização do imóvel.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Disponibilizar o imóvel acima descrito nos prazos e condições estipuladas neste contrato, e cumprir, sem restrição e no que couber, o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91;

Permitir o uso livre do mesmo, desde que o uso seja compatível com a finalidade da locação;

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

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

Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel objeto deste instrumento sem autorização do **LOCATÁRIO**, especialmente aquelas que possam alterar as condições de utilização do mesmo em razão da necessidade de instalação;

Promover vistorias de modo a não atrapalhar as regulares atividades desenvolvidas pelo **LOCATÁRIO**;

Receber e dar quitação nos pagamentos efetuados pelo **LOCATÁRIO**;

No caso do imóvel objeto deste contrato ser colocado à venda, dar preferência de compra ao **LOCATÁRIO**, sob pena de nulidade do negócio;

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;

Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Auxiliar a **LOCATÁRIA** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

Fornecer à **LOCATÁRIA** recibo discriminando as importâncias pagas;

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

Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;

Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIZIDELA DO VALE
CNPJ Nº 31.907.632/0001-67
FUNDO DE MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO BÁSICA/FUNDEB.

Entregar, em perfeito estado de funcionamento o sistema de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
Responsabilizar-se com a limpeza de todos os ambientes utilizados, entregando os mesmos em condições higiênicas para o perfeito uso;
As despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro serão por conta do **LOCADOR**.
Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

10. DA GARANTIA

Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

11. FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de apresentação da Nota Fiscal devidamente atestada e do aceite da Administração, de acordo com as normas de execução orçamentária e financeira.

12. PRAZO PARA INÍCIO DA EXECUÇÃO DO SERVIÇO

As assinaturas que viabilizam o acesso a ferramenta deverão estar disponíveis em até 03 (três) dias úteis após assinatura do contrato.

13. DOTAÇÃO

ORGÃO: 02 Poder Executivo
UNIDADE GESTORA: 0201 Fundo de Man. Des. Educ. Bás. Val. Prof. Educação
FUNÇÃO: 12 – Educação
SUB-FUNÇÃO: 361 – Ensino Fundamental
PROGRAMA: 0023 – Desenvolvimento da rede de ensino
PROJETO/ATIVIDADE: 2.143 – Manutenção e Funcionamento do FUNDEB 30%
CLASSIFICAÇÃO ECONÔMICA: 3.3.90.36.00 – Outros Serv. de Terc. Pessoa Física
FONTE DE RECURSO: 1540000000 Transferências do FUNDEB –Impostos

14. DA PROPOSTA

A proposta deve discriminar pormenorizadamente, com todos os elementos necessários para a aferição da avaliação técnica dos mesmos;



RUB _____ /

FUNDO DE MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO BÁSICA/FUNDEB.

Prazo de validade da proposta não inferior a 30 (trinta) dias, a contar da data da apresentação;

8