



TERMO DE REFERÊNCIA

A Prefeitura Municipal de Canaã dos Carajás - PA, pessoa jurídica de direito público, devidamente inscrita no CNPJ-MF 01.613.321/0001-24, com sede na Rua América, S/Nº, Bairro Novo Horizonte III - Canaã dos Carajás - PA CEP: 68537-000, representado neste ato pelo Sr. Bárbara Vaz Andrade, Secretário Municipal de Planejamento, nomeado pela portaria nº 137/2025-GP, resolve formalizar a seguinte Solicitação para fins licitatórios, com o objeto mais abaixo discriminado, amparado legalmente pela Lei Federal Lei Federal 14.133/2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos e suas alterações posteriores.

OBJETO: Locação de imóvel localizado na rua Belém, Qd. 17, Lote 05 Loteamento Monte Castelo zona urbana do município de Canaã dos Carajás - PA, destinado ao funcionamento do Polo da Universidade Aberta do Brasil-UAB.

Nº	DESCRIÇÃO DOS ITENS	UND.	QUANT	VALOR	VALOR TOTAL
				UNITARIO	
1	Locação de imóvel localizado na rua Belém, Qd. 17, Lote 05 Loteamento Monte Castelo zona urbana do município de Canaã dos Carajás - PA, destinado ao funcionamento do Polo da Universidade Aberta do Brasil-UAB.	Meses	12	R\$ 15.980,68	R\$ 191.768,16
TOTAL GERAL =					R\$ 191.768,16

1. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

1.1. Conforme o art. 74, inc. V, da Lei Federal nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha."

1.2. Ademais, o citado artigo em seu § 5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:

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

I – Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis as necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II – Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto

III – Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

1.3. Requisitos estes que se encontram atendidos, na presente contratação.

2. DA JUSTIFICATIVA DO OBJETO:



2.1 O Sistema Universidade Aberta do Brasil (UAB) foi instituído pelo Decreto nº 5.800, de 8 de junho de 2006, com a finalidade de expandir e interiorizar a oferta de cursos e programas de educação superior no País, priorizando a formação inicial e continuada de professores da educação básica.

O referido sistema é operacionalizado em regime de cooperação entre a União e os entes federados, especialmente os municípios, mediante a criação e manutenção de polos de apoio presencial — espaços dotados de infraestrutura física, tecnológica e de pessoal —, destinados a viabilizar o desenvolvimento das atividades pedagógicas e administrativas dos cursos ofertados pelas Instituições Públicas de Ensino Superior (IES) participantes.

Nesse contexto, o Acordo de Cooperação Técnica nº 865/2022 (Processo nº 23038.020619/2017-65), celebrado entre a Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) e o Município de Canaã dos Carajás, estabelece, em sua Cláusula Primeira, o compromisso de garantir a implementação e continuidade dos cursos a distância ofertados no âmbito do Sistema UAB.

Conforme a Cláusula Quinta – Das Obrigações do Mantenedor, compete ao Município:

“Criar e manter infraestrutura física, tecnológica, documental e de recursos humanos necessárias para o funcionamento do polo UAB e a oferta dos cursos com qualidade.”

Dessa forma, a disponibilização de espaço físico adequado constitui requisito indispensável para o cumprimento das obrigações pactuadas, sendo dever do Município assegurar as condições estruturais necessárias ao desenvolvimento das atividades de ensino, aprendizagem e gestão administrativa do Polo.

2.2 A locação de imóvel destinado ao funcionamento do Polo da Universidade Aberta do Brasil (UAB) em Canaã dos Carajás é necessária e plenamente fundamentada no dever do Município de garantir ambiente físico adequado às atividades presenciais dos cursos ofertados em parceria com as Instituições de Ensino Superior conveniadas à CAPES.

2.3 Após análise técnica e vistoria de imóveis disponíveis no município, constatou-se a inexistência de prédio público próprio que atenda integralmente aos requisitos estruturais exigidos pela CAPES e pelas IES parceiras. Diante disso, verificou-se ser mais vantajoso e célere proceder à locação de imóvel particular já adequado, garantindo a continuidade das atividades acadêmicas e o cumprimento do cronograma dos cursos vigentes.

2.4 A manutenção do Polo UAB em funcionamento regular é de extrema relevância social e educacional, pois o espaço é responsável pela oferta de cursos de graduação, especialização e capacitação profissional, ampliando o acesso da população local e regional ao ensino superior público e gratuito.

2.5 Da Fundamentação Legal da Contratação

Considerando que, no âmbito da Administração Pública, as contratações em regra devem ser precedidas de procedimento licitatório, a Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 74, inciso V, prevê a inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, nos seguintes termos:



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.

2.6 A solicitação em análise se justifica, portanto, em razão da necessidade de locação de imóvel para suprir as demandas do Polo UAB de Canaã dos Carajás, vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento (SEPLAN), garantindo o pleno atendimento às exigências estabelecidas no Acordo de Cooperação Técnica nº 865/2022.

2.7 O imóvel proposto apresenta localização estratégica, de fácil acesso aos educandos, além de condições estruturais adequadas ao desenvolvimento das atividades educacionais e administrativas, atendendo plenamente às finalidades do contrato.

Para instruir o processo, foi apresentado Laudo de Avaliação e Vistoria Técnica emitido pela Secretaria Municipal de Educação, por meio de sua Equipe de Engenharia, que atesta as condições físicas e a adequação do imóvel ao uso pretendido.

2.8 Diante do exposto e considerando as disposições do Acordo de Cooperação Técnica nº 865/2022, que atribui ao Município o dever de garantir infraestrutura física para o funcionamento do Polo UAB; a necessidade de assegurar a continuidade dos cursos e programas ofertados no município; e a inviabilidade de competição, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, justifica-se plenamente a locação do imóvel para o funcionamento do Polo da Universidade Aberta do Brasil- UAB em Canaã dos Carajás-Pa.

2.9 O contrato decorrente da presente contratação direta terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura, podendo ser prorrogado mediante justificativa e comprovação de necessidade administrativa, nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

3. DO PREÇO AVALIADO DO IMÓVEL E DO PRAZO:

3.1. Considerando o laudo de vistoria realizado pelo Setor de Engenharia, Arquitetura e Manutenção (SEAM), vinculado à Secretaria Municipal de Educação de Canaã dos Carajás, que avalia as condições técnicas, estruturais e de conservação dos imóveis, tomando por base os preços praticados no município e as especificidades de cada uso público.

3.2. O preço proposto para a locação é de R\$ 15.980,68 (quinze mil, novecentos e oitenta reais e sessenta e oito centavos) mensais, totalizando o valor global de R\$ 191.768,16 (cento e noventa e um mil, setecentos e sessenta e oito reais e dezesseis centavos), compatível, portanto, com o preço de mercado demonstrado no laudo técnico;

3.3. O prazo para a locação é de 12 (Doze) meses, período suficiente para que a Administração analise e decida sobre a continuidade ou não da locação.



4. **CONTRATADO:**

PANIAGO HOLDING LTDA, inscrita no CNPJ: 43.647.190/0001-46, imóvel localizado na rua Belém, Qd. 17, Lote 05 Loteamento Monte Castelo zona urbana do município de Canaã dos Carajás – PA

5. **SINGULARIDADE DO OBJETO:**

O imóvel a ser locado atende satisfatoriamente as necessidades de atendimento do Polo da UAB, por intermédio da Secretaria Municipal de Planejamento devido as suas características e localização. Com a locação deste imóvel será possível proporcionar de forma eficiente e eficaz o funcionamento dos cursos ofertados pela Universidade. Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, dentro de um padrão aceitável, o imóvel a ser locado atende aos requisitos mínimos as normas da ABNT. Uma vez que a secretaria não dispõe de um espaço próprio para o funcionamento desta unidade de apoio, recorrendo para isso, utilização de outros espaços.

Quanto a escolha do imóvel, ressaltamos que não há outro imóvel equivalente disponível para locação nas proximidades, que seja capaz de suprir as necessidades e que atendem de forma adequada.

6. **DO VALOR:**

6.1. O preço total apresentado para a locação do imóvel em sua proposta, solicita o valor total de **R\$ 191.768,16 (cento e noventa e um mil, setecentos e sessenta e oito reais e dezesseis centavos)**

6.2. Ressaltando que o preço ajustado entre as partes é bruto, sem nenhum ônus adicional, cabendo ao contratado assumir todos os encargos de natureza fiscal, trabalhista, comercial, secundário e previdenciário;

6.3. Nestes termos a proposta pleiteada enquadra-se no âmbito deste município, não comprometendo o orçamento de 2025, conforme estabelece na Lei Federal 14.133/2021.

7. **RAZÃO DA ESCOLHA:**

7.1. Considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei nº 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha.

7.2 A escolha recaiu-se sobre o imóvel localizado na rua Belém, Qd. 17, Lote 05 Loteamento Monte Castelo zona urbana do município de Canaã dos Carajás – PA, considerando o Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel, atestando a adequação do imóvel escolhido à satisfação da necessidade do ente municipal, bem como, à compatibilidade do preço



com os parâmetros de mercado. Assim os requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel pela municipalidade;

7.2. A secretaria optou pela contratação do Imóvel pertencente a empresa: PANIAGO HOLDING LTDA, inscrita no CNPJ: 43.647.190/0001-46, dada as características do imóvel, com a localização privilegiando o acesso dos usuários que utilizarão dos serviços ofertados.

8. DA FORMALIZAÇÃO E VIGENCIA DO CONTRATO:

8.1. Para a prestação de serviços inerentes ao objeto será formalizado Contrato Administrativo, estabelecendo em suas cláusulas todas as condições, obrigações e responsabilidades entre as partes, em conformidade com a legislação vigente.

8.2. A vigência contratual será de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura.

9. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS:

9.1. A execução dos serviços será acompanhada e fiscalizada pelo Sr. **Fabiana Rodrigues da Silva**, gestor de Coordenação da Secretaria Municipal de Planejamento.

9.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior.

9.3. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados.

9.4. A verificação da adequação da prestação do serviço deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência e na proposta de preços apresentadas, ao qual integrarão o contrato para fins de dirimir casos omissos no mesmo.

9.5. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

9.6. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

9.7. A fiscalização do contrato abrange, ainda, as seguintes rotinas:

- ✓ intervir na programação dos serviços para melhor adequá-la às necessidades da contratante;



- ✓ Solicitar a substituição de empregado da Contratada que dificultar a ação fiscalizadora ou cuja permanência nas dependências do órgão julgar inconveniente, a seu critério, sem que tal fato acarrete quaisquer tipos de ônus para o órgão contratante;
- ✓ Reprovar serviços executados em desacordo com as especificações;
- ✓ Paralisar todo o serviço que essa sendo executado sem condições de segurança ou em desacordo com as especificações;

9.8. Caso a contratada, quando acionada pela fiscalização, não cumprir suas determinações serão aplicadas as sanções previstas no Contrato e na legislação vigente.

10. META FISICA:

10.1. Viabilizar “Locação de imóvel localizado na rua Belém, Qd. 17, Lote 05 Loteamento Monte Castelo zona urbana do município de Canaã dos Carajás - PA, destinado ao funcionamento do Polo da Universidade Aberta do Brasil-UAB.”

11. PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS:

11.1. O prazo de locação do imóvel será de 12 (doze) meses, a contar a partir da assinatura do contrato;

12. RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

- 12.1. Manter a compatibilidade com as obrigações assumidas durante todo o processo de locação;
- 12.2. No ato da entrega do imóvel para a contratada, o locador deverá apresentar documentos que comprovem a inexistência de qualquer débito anterior a locação atual;
- 12.3. Manter a compatibilidade com as obrigações assumidas durante toda a execução dos serviços e vigência contratual;
- 12.4. Disponibilizar-se a prestar quaisquer esclarecimentos solicitados pela Administração ao longo da vigência do contrato;
- 12.5. Responsabilizar-se pela fiel execução dos serviços no prazo estabelecido;
- 12.6. Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela Administração, durante a execução e vigência contratual;
- 12.7. Realizar os serviços de acordo com o Termo de referência.

13. RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

- 13.1. Efetuar o pagamento das contas das contas de água e luz do imóvel durante o período de locação, exceto o pagamento do IPTU;



13.2. Efetuar o pagamento na forma e no prazo estabelecido no Contrato e/ou Empenho.

13.3. Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

13.4. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal, e que o Locatário poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução.

14. PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

14.1. A licitante vencedora está sujeita à multa de 0,3% (zero vírgula três por cento) sobre o valor total do contrato por dia por descumprimento de obrigações fixadas neste termo de referência. A multa tem de ser recolhida pela licitante vencedora no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da comunicação;

14.2. Pela inexecução total ou parcial do objeto deste Termo de Referência, a Administração poderá garantir a prévia defesa, aplicar à licitante vencedora as seguintes sanções:

- ✓ **Advertência;**
- ✓ **Multa de 10%** (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto contratado, recolhida no prazo de 15 (quinze) dias, contado da comunicação oficial;
- ✓ **Suspensão** temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até 05 (cinco) anos.

14.3. Ficará impedida de licitar e de contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até 05 (cinco) anos, garantido o direito prévio da citação e da ampla defesa, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, a licitante que:

- ✓ Deixar de assinar o contrato;
- ✓ Ensejar o retardamento da execução do objeto deste termo de referência;
- ✓ Não manter a proposta, injustificadamente;
- ✓ Comportar-se de modo inidôneo;
- ✓ Fizer declaração falsa;
- ✓ Cometer fraude fiscal;
- ✓ Falhar ou fraudar na execução do contrato.

14.4. As sanções de advertência e de impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública poderão ser aplicadas à licitante vencedora juntamente com a de multa, descontando-a dos pagamentos a serem efetuados.



15. DO VALOR:

15.1. O valor máximo proposto a ser pago pela Secretaria Municipal de Planejamento para execução total dos serviços é de **R\$ 191.768,16 (cento e noventa e um mil, setecentos e sessenta e oito reais e dezesseis centavos).**

15.2. Nestes termos, cada mês gerará o custo de R\$ 15.980,68 (quinze mil, novecentos e oitenta reais e sessenta e oito centavos).

15.3. Ressaltando que o preço ajustado entre as partes é bruto, sem nenhum ônus adicional, cabendo ao locador assumir todos os encargos de natureza fiscal, trabalhista, comercial.

16. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

16.1. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

16.2. Nenhum pagamento será efetuado a Empresa Contratada se a mesma não estiver em dia com suas regularidades fiscal e trabalhista.

17. ORIGEM DO RECURSO E DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA:

17.1. As despesas serão pagas com recursos próprios, conforme abaixo discriminado e planilhas em anexo:

ÓRGÃO: 10 – Prefeitura Municipal de Canaã dos Carajás

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 1007 Secretaria Municipal de Planejamento;

Projeto/Atividade: 04 122 1315 2.027 – Manter a Secretaria Municipal de Planejamento

Classificação Econômica: 3.3.90.39.00 – Outros serviços de ter. Pessoa Jurídica;

Subelemento: 3.3.90.39.10 – Locação de imóveis;

Fonte de Recurso: 1500

Valor Total: R\$ 191.768,16 (cento e noventa e um mil, setecentos e sessenta e oito reais e dezesseis centavos).

Bárbara Vaz Andrade
Portaria. Nº 127/2025-GP
Secretária Municipal de Planejamento