



TERMO DE REFERÊNCIA Nº 037/2025/SEMED

INTRODUÇÃO

O presente processo versa sobre a Locação de Imóvel com a finalidade de acomodar as condições estruturais para a instalação da sede provisória da Escola Municipal de Educação Infantil Professora Chitosse Mochizuki Inaba. Sua localização estratégica é fundamental para atendimento das demandas.

I. ORGÃO SOLICITANTE

1.1 Secretaria Municipal de Educação – SEMED

II. OBJETO

2.1 O presente Termo de Referência tem como objeto a locação do imóvel urbano com edificações em alvenaria, sendo o imóvel denominado Lotes Urbanos: 18, 19, 20, 21, 22 e 23, Setor 02 (centro), localizado na Avenida Capitão Castro nº 4777 e 4808, na cidade de Vilhena-RO. A locação tem como destinação específica de manter instalada a Escola Municipal de Educação Infantil Professora Chitosse Mochizuki Inaba, sob novo termo contratual, por meio de inexigibilidade de licitação na forma do art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

III. QUANTITATIVO

3.1 Quadro resumo com descrição e quantidade dos itens:

ITEM	Código Elotech	DESCRIÇÃO	UND	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	93742	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL URBANO PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SEMED – INSTALAÇÃO DE ESCOLA, LOCALIZADO NA AVENIDA CAPITÃO CASTRO Nº 4777 E 4807, BAIRRO CENTRO, LOTE URBANO, QUADRA 25, SETOR 02 E LOTE URBANO 20, QUADRA 25, SETOR 02 – VILHENA RO	Mês	60	R\$ 40.000,00	R\$ 2.400.000,00

IV. PRAZO DE VIGÊNCIA

4.1 O prazo de vigência da locação será de 5 anos, contados a partir da assinatura do Contrato e sua publicação, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.2 A rescisão antecipada do contrato é uma possibilidade, caso o Município viabilize uma futura reforma/ampliação no prédio antigo da escola, que fica localizado na Rua Geraldo Magela Barbosa nº 451, Bairro Centro, Vilhena - RO.

V. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

5.1 A Secretaria Municipal de Educação busca aprimorar a prestação de serviços para garantir um ensino de alta qualidade e uma melhor qualidade de vida para os alunos da rede. Para isso, é essencial que as escolas tenham uma estrutura física adequada, com espaços seguros para atividades de ensino e lazer, além de um ambiente apropriado para a alimentação das crianças.

5.2 Conforme justificativa apresentada no Estudo Técnico Preliminar pelo setor demandante,

“A Escola Municipal de Educação Infantil Professora Chitosse Mochizuki Inaba esteve, historicamente, instalada em prédio próprio





localizado na Rua Geraldo Magella Barbosa, nº 451, Centro. Entretanto, ao longo do ano de 2023, a unidade escolar passou a demandar intervenções estruturais urgentes, em razão do desgaste físico acumulado e das inadequações da edificação, que comprometiam tanto a segurança quanto a qualidade do atendimento prestado às crianças.

Diante da necessidade de reforma e adequações no imóvel original, tornou-se imprescindível a realocação da instituição para o prédio atualmente alugado, situado na Avenida Capitão Castro, nº 4807, Centro, que passou a funcionar como sede provisória. Essa mudança foi determinante para assegurar a continuidade das atividades pedagógicas e, sobretudo, para viabilizar a ampliação do atendimento frente ao expressivo aumento da demanda por vagas na educação infantil no município de Vilhena.

O espaço locado possibilitou a reorganização estrutural da escola, permitindo a abertura de 9 novas salas de aula, com capacidade para atender 160 crianças em turmas de creche e 250 em turmas de pré-escola, totalizando 410 matrículas ativas. Esse número representa um salto significativo em relação à capacidade instalada no prédio próprio, ampliando de forma concreta a oferta educacional.

Adicionalmente, em 2023, por meio de parceria entre a Secretaria Municipal de Educação (SEMED) e a Secretaria Municipal de Saúde (SEMUS), foram realizados reparos emergenciais no imóvel da Rua Geraldo Magella Barbosa, viabilizando sua utilização parcial e temporária como extensão da EMEI Chitosse M. Inaba, destinada exclusivamente à abertura de novas turmas de creche. A medida atendeu à previsão de alta procura por vagas em 2024, a qual se confirmou pelo elevado número de cadastros de reserva.

Atualmente, essa extensão funciona com seis turmas de creche em período regular e uma turma em período integral. Contudo, mesmo com tais esforços, a sede original da unidade, ainda que reparada, permanece sem condições adequadas de infraestrutura e sem espaço físico suficiente para absorver a demanda atual, o que inviabiliza o retorno integral das atividades para aquele imóvel neste momento. ”

VI. ENQUADRAMENTO LEGAL

6. ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DO ART. 74, V, DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021

6.1 Trata-se de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha, enquadrada no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Art. 74 – É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

...

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 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 às necessidades de utilização, e do prazo de amortização do investimentos;





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

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

VII. RAZÃO DA ESCOLHA

7.2 RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

7.2.1 A locação do imóvel, inicialmente formalizada pelo Contrato de Locação nº 002/2022, foi uma solução para acomodar as Escolas Castelo Branco e Mário Grasso, que passavam por reformas elétricas e prediais em 2021. Naquele período, 21 escolas estavam passando por intervenções estruturais, e as aulas ocorriam remotamente devido à pandemia.

7.2.2 Como as duas escolas não ficaram prontas a tempo para o início do ano letivo de 2022 e o número de matrículas era expressivo, a locação do imóvel se tornou necessária.

7.2.3 No final de 2022, devido às condições estruturais precárias da sede da Escola Chitosse Mochizuki Inaba, o Contrato de Locação nº 002/2022 foi prorrogado para abrigar essa escola. Atualmente, a Escola Chitosse funciona no prédio alugado, mas ainda mantém algumas turmas no prédio antigo, que passou por reparos emergenciais em alguns ambientes para atender à grande demanda por vagas em creches e pré-escolas.

7.2.4 Dada a inviabilidade de retornar toda a operação para o prédio antigo, a continuidade no imóvel alugado é considerada uma solução conveniente e oportuna. Por isso, a renovação da locação, por meio de novo contrato, é vista como a melhor opção.

7.2.5 Revela-se, ainda, vantajosa a renovação do contrato de locação já existente, visto que o imóvel atualmente locado, além de muito bem localizado, encontra-se perfeitamente adequado às necessidades da Unidade ali instalada, cuja mudança traria prejuízos incalculáveis ao ano letivos de 600 crianças uma vez que nem dispomos de local para a realocação destes alunos.

7.2.6 É válido ressaltar a inexistência de outros imóveis com a localização e as características apropriadas para o funcionamento da unidade escolar. Considerando ainda que o espaço já é próprio para instalação de escola contendo, salas de aula, cozinha, refeitório, espaço amplo para brincadeiras e ginásio poliesportivo.

7.2.7 Ademais, a contratação almejada, prevista para o período de 5 anos, com possibilidade de prorrogação ainda contemplará a possibilidade de rescisão antecipada atrelada à hipótese reforma/ampliação no prédio antigo da escola, que fica localizado na Rua Geraldo Magela Barbosa nº 451, Bairro Centro, Vilhena – RO.

7.2.8 Dessa forma, considerando a fundamental importância da locação de um imóvel para acomodação da Escola Chitosse Mochizuki Inaba, e diante da inexistência de outro imóvel disponível que atenda as mesmas dimensões e especificações necessárias, justifica-se a dispensa do procedimento licitatório. Ressalta-se que foram observadas as disposições previstas na Lei de Licitações quando a hipótese de dispensa, e que a presente locação atende plenamente às necessidades da referida Escola.

VIII. JUSTIFICATIVA DE PREÇO

8.1 O valor mensal previsto para a locação é de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), é fruto de duas avaliações imobiliárias, uma pela municipalidade e outra pelo locador, além de oriunda de negociação pelas partes após reunião realizada.

IX. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO





9.1 Locação do imóvel urbano situado a Avenida Capitão Castro, bairro Centro, Vilhena – RO, para fins não residenciais e com destinação específica de manter instalada a Escola Municipal de Educação Infantil Professora Chitosse Mochizuki Inaba.

X. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

10.1 ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

10.1.1 Locação do imóvel urbano situado a Avenida Capitão Castro, Bairro Centro, Vilhena – RO, com área total de 3.441,70 m² de terreno, com aproximadamente 2.758,83 m² de construção com 2 pavimentos e divididas principalmente em salas de aula, pátio de recreação, cozinha, banheiros, recepção e ginásio poliesportivo.

10.1.2 Imóvel perfeitamente adequado às necessidades da Escola Professora Chitosse Mochizuki Inaba, que já encontra-se ali instalada.

10.1.3 A empresa E.N. TOLEDO EPP, CNPJ: 01.503.138/0001-76, representada pela Senhora Elizabeth Nicolini Toledo, é atual proprietária e locador do imóvel.

10.1.4 Contratação por 5 anos, prorrogável até 10 anos, com possibilidade de rescisão antecipada atrelada à hipótese de transferência para escola para sede própria.

10.2. SUBLOCAÇÃO/CESSÃO

10.2.1 Sem prévio e escrito consentimento do LOCADOR, fica o LOCATÁRIO, proibido de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste Contrato, ou de qualquer modo ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.

10.3 GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

10.3.1 Não haverá exigência da garantia da contratação prevista nos artigos 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão da natureza do objeto.

10.4 GARANTIA DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

10.4.1 O contrato permanecerá em vigor em qualquer hipótese de transferência a terceiros, a qualquer título do domínio ou posse do imóvel locado, devendo a parte interessada, para esse fim, promover a averbação deste contrato no Registro de Imóvel competente, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245/91.

XI. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

11.1 PRAZOS E CONDIÇÕES

11.1.1 A contratação deverá ocorrer **até o dia 17/10 do corrente ano**, termo final da vigência do contrato de locação vigente – Contrato de Locação nº 002/2022, de modo a garantir a permanência da Escola de Educação Infantil Professora Chitosse Mochizuki Inaba, já em funcionamento no imóvel demandado.

11.2. VISTORIA E RECEBIMENTO DO OBJETO

11.2.1 Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria detalhada no imóvel para documentar seu estado no início da locação.

11.2.2 A vistoria deve incluir um registro fotográfico e/ou videográfico completo e datado, documentando as condições atuais de todos os elementos da edificação (estrutura, acabamentos, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, etc.).

11.2.3 Esse registro será parte integrante e inseparável do contrato, servindo como base para aferir a responsabilidade sobre eventuais danos futuros, distinguindo-os de vícios ou desgastes naturais já existentes no início da locação."





XII. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

12.1 A gestão e a fiscalização do contrato obedecerão ao Decreto Municipal nº 64.328 de 5 de março de 2025 e Decreto Municipal nº 64.705 de 17 de abril de 2025.

12.2. A ação de fiscalização não exonera o Locador de suas responsabilidades contratuais.

12.3 O locador será responsável pelos danos que causar diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante.

12.4 Cláusulas Gerais de Procedimento e Avaliação

12.4.1 Para garantir a clareza e a equidade na aplicação das responsabilidades de manutenção, as seguintes cláusulas gerais deverão reger a relação contratual:

12.4.1.1. Mecanismo de Avaliação e Comprovação da Causa do Dano: Quando não for possível distinguir se um dano foi causado por deterioração natural (vida útil), mau uso, uso inadequado ou ação de terceiros, as partes (Locatário e Locadora) devem seguir estes procedimentos:

- **Vistoria Conjunta:** As partes se comprometem a realizar uma vistoria conjunta no local do dano em até 5 (cinco) dias úteis após a notificação do ocorrido.
- **Laudo Técnico:** Se as partes não chegarem a um acordo sobre a causa ou responsabilidade após a vistoria, elas podem, em consenso, solicitar um laudo técnico de um profissional qualificado e independente, como um Engenheiro Civil ou Arquiteto;
- **Custos:** Os custos do laudo serão inicialmente divididos igualmente entre as partes. A parte cuja responsabilidade for comprovada pelo laudo técnico será a responsável por arcar com a totalidade dos custos;

12.4.1.2 Prazos para Notificação e Execução de Reparos:

- Ambas as partes (Locatário e Locadora) se obrigam a notificar a outra, por escrito e com comprovação de recebimento, sobre a necessidade de reparos de sua respectiva responsabilidade em até 5 (cinco) dias úteis após a constatação do dano;
- A parte responsável pelo reparo deverá iniciar as ações corretivas em até 5 (cinco) dias úteis para reparos considerados de urgência (aqueles que comprometam a segurança, a habitabilidade ou o funcionamento essencial do imóvel), e em até 15 (quinze) dias úteis para reparos de rotina ou não urgentes.
- Estes prazos começam a ser contados a partir da notificação do dano ou da comprovação da responsabilidade, salvo casos de força maior, complexidade técnica que demande maior tempo para orçamento/planejamento, ou impedimento devidamente justificados e comunicados à outra parte.

XIII. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

13. DO PAGAMENTO

13.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, em até 30 (trinta) dias do mês subsequente ao vencido, a favor da Locadora em moeda nacional.

13.2 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dados documentos pertinentes a locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a Locadora providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se á após a comprovação da regularidade da situação, não acarretando qualquer ônus para a Locatário.

13.3 Constar os dados bancários, estar em nome da contratada, e deverão estar acompanhadas de comprovante de regularidade (certidão negativa) perante a Fazenda Federal, ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), CNDT e ISS Municipal, comprovantes estes da manutenção das condições





da habilitação, constatada por meio de consulta aos sítios eletrônicos oficiais da documentação mencionada no art. 68, da Lei 14.133/2021.

13.4 Não caberá pagamento de atualização financeira à contratada caso o pagamento não ocorra no prazo previsto por culpa exclusiva desta.

13.5 No caso de pendência de liquidação de obrigações pela contratada, em virtude de penalidades impostas, a contratante poderá descontar de eventuais faturas devidas ou ainda, quando for o caso, cobrada judicialmente.

13.6 A contratante poderá sustar o pagamento de qualquer fatura, no todo ou em parte, nos casos de:

- a) Existência de qualquer débito para com a contratante;
- b) Se os serviços prestados não estiverem de acordo com as especificações apresentadas e aceitas.

13.7 O presente critério aplica-se aos casos de compensações financeiras por eventual atraso de pagamento.

13.8 Para fazer jus ao contrato, a empresa deverá estar regular perante a Fazenda Federal, a Seguridade Social, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e obrigações trabalhistas, bem como quitação de impostos e taxas que porventura incidam sobre a aquisição, além do contrato devidamente assinado e publicado.

13.9 No caso de incorreção em qualquer dos documentos apresentados será o mesmo devolvido a contratada para as correções necessárias, não respondendo a contratante por quaisquer encargos resultantes de atrasos na liquidação do pagamento.

13.10 A contratante não efetua pagamento antecipado, não sendo considerados os itens das propostas que assim se apresentarem.

13.11 Não caberá pagamento de atualização financeira a CONTRATADA caso o pagamento não ocorra no prazo previsto por culpa exclusiva desta.

13.12 A incidência de quaisquer Impostos como ISS e Imposto de Renda Pessoa Física/Jurídica, bem como quaisquer tributos que recair sob o objeto deste Termo de Referência será de inteira responsabilidade da Locadora.

13.13 RETENÇÕES

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

13.13.2 No caso de a Contratada não ser obrigada à retenção, a mesma deverá comprovar esta condição;

XIV. REAJUSTE

14.1 O contrato oriundo do Termo de Referência poderá ser reajustado anualmente, a cada 12 (doze) meses de acordo com o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas com data-base vinculada a data base do orçamento estimado.

14.2 O Locatário não se responsabilizará por qualquer despesa que venham a ser efetuada pela Locadora, que por ventura não tenha sido acordada neste Termo de Referência.





14.3 O reajuste será realizado por Apostilamento.

XV. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR

15.1 O locador será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

15.2 Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto a existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:

- a) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União;
- b) Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União;

15.3 É dever do interessado manter atualizada a respectiva documentação, ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.

15.4 Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

15.5 HABILITAÇÃO JURÍDICA

15.5.1 A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação. Para tanto, será exigido do licitante:

15.5.1.1 Habilitação Jurídica visa demonstrar a capacidade de o licitante exercer direitos e assumir obrigações, serão exigidos:

- a) Registro Comercial, no caso de empresa individual;
- b) Inscrição do Ato Constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- c) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- d) Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores, para comprovação do ramo de atividade, onde seja compatível com o objeto desta licitação;
- e) Documentos pessoais do representante legal da empresa.

15.5.1.2 Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista

- a) Cartão de CNPJ – Comprovante de Inscrição e Situação Cadastral com a previsão de atividades;
- b) Certidão de Regularidade de Débitos com a Fazenda Federal (da Secretaria da Receita Federal e da Procuradoria da Fazenda Nacional), admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento;
- c) Certidão de Regularidade de Débitos com a Fazenda Estadual, admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento;





d) Certidão de Regularidade de Débitos com a Fazenda Municipal, admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento;

e) Certidão de Regularidade do FGTS, admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento;

f) Certidão de Regularidade perante a Justiça do Trabalho – CNDT (Lei Federal n.º 12.440/2011, de 07/07/2011). Esta certidão poderá ser emitida gratuitamente nas páginas eletrônicas do Tribunal Superior do Trabalho, do Conselho Superior da Justiça do Trabalho e dos Tribunais Regionais do Trabalho, mediante indicação do CPF ou CNPJ do interessado; podendo ser Certidão Negativa ou Certidão Positiva com efeitos de negativa.

XVI. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

16.1 O valor mensal da locação é de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);

16.2 Para adequação orçamentária, o empenho inicial da despesa será de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), cobrindo o período de 12 meses.

16.3 O valor total da contratação, considerando o prazo completo do contrato, é de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), além das despesas decorrentes do reajuste anual.

XVII. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

17.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da SEMED:

Órgão	07 – Secretaria Municipal de Educação
Unid. Orçamentária	07.001 – Setor de Educação Infantil
Função	12 – Educação
Sub Função	365 – Educação Infantil
Programa	0073 – Educação de Qualidade para Todos
Projeto/Atividade	2273 – Apoio a Educação Infantil
Nat. da Despesa	3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica
Desdobramento	10 00 – Locação de Imóveis
Fontes de Recurso	15000100 – Recursos de Imposto - M.D.E. 25% - Exercício Corrente
Reduzido	80

XVIII. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (LOCATÁRIO / SEMED)

São obrigações do órgão locatário, além daqueles dispostos em lei:

18.1 Proporcionar todas as facilidades indispensáveis à boa execução das obrigações decorrentes do contrato;

18.2 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, comunicando ao locador as ocorrências que, a seu critério, exijam medidas corretivas;

18.3 Zela pelo imóvel locado;

18.4 Restituir o imóvel, quando findar a locação, no estado em que recebeu, conforme laudo de vistoria, saldo deteriorações de seu uso normal, e que o Locatário poderá exercer o direito de retenção do imóvel até que seja devidamente indenizado pela execução;

18.5 Responsabilizar por todas as despesas normais, tais como: contas de água e esgoto, luz, telefone, gás (se houver), consumidas durante a locação;

18.6 Pagar o aluguel no prazo estipulado neste Termo de Referência;

18.7 Responsabilizar-se por danos ocasionados por mau uso ou uso inadequado do imóvel ou decorrentes de ação danosa por terceiros, como furtos, depredação etc., de seus sistemas e equipamentos.





- 18.8 Responsabilizar-se pelas manutenções decorrentes de limpeza de sistemas;
- 18.9 Em caso de intervenção por parte da CONTRATANTE, em sistemas de instalações autorizadas pela CONTRATADA/LOCADORA, no referido imóvel, o CONTRATANTE/LOCATÁRIO passa a se responsabilizar pelos sistemas e instalações adequadas;
- 18.10 Conforme acordado serão de responsabilidade do Contratante / Locatário as manutenções preventivas e corretivas relacionadas ao uso cotidiano e adaptações necessárias para funcionamento da escola, bem como reparos de quaisquer danos causados por mau uso, mesmo que inicialmente previstos como obrigação da CONTRADA/LOCADORA, compreendendo:

ALVENARIA E REVESTIMENTOS

- Substituição de pisos vinílicos ou emborrachados instalados pela escola;
- Reparos em divisórias internas.

COBERTURA E FORRO

- Reparos em toldos ou coberturas leves instaladas pela escola.

PAVIMENTAÇÃO

- Pintura de sinalização de solo interna.

ESQUADRIAS

- Troca de fechaduras internas de salas de aula;
- Substituição de vidros quebrados por acidente no uso escolar;
- Instalação de redes de proteção em janelas;

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

- Limpeza de caixas d'água;
- Manutenção de bebedouros;
- Troca de torneiras danificadas pelo uso;
- Desentupimento de pias e ralos.

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

- Reparos em válvulas de descarga e caixas acopladas;
- Substituição de espelhos danificados;
- Troca de saboneteiras e suportes de papel-toalha;

INSTALAÇÕES PLUVIAS

- Limpeza do sistema de drenagem pluvial do imóvel.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

- Troca de lâmpadas queimadas;
- Troca de reatores de iluminação interna;
- Substituição de tomadas danificadas por mau uso;
- Troca de interruptores danificados pelo uso;
- Reparos em quadros elétricos instalados para uso escolar;
- Instalação de pontos elétricos adicionais;
- Instalação de luminárias decorativas ou específicas;
- Fixação de ventiladores de parede;
- Troca de lâmpadas de emergência;

INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO

- Instalação e manutenção de ventiladores de teto;
- Instalação e manutenção de aparelhos de ar-condicionado;
- Substituição de filtros de ar-condicionado.

BANCADAS, PEITORIS E DIVISÓRIAS EM GRANITO

- Reparos em bancadas de cozinha ou laboratório.

INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

- Manutenção (recargas) de extintores de incêndio;
- Troca de placas de sinalização interna;

PINTURA





- Pintura interna de ambientes sempre que necessário.

PAISAGISMO

- Manutenção de hortas escolares;
- Limpeza e conservação de jardins;
- Poda de árvores dentro do terreno locado.

SERVIÇOS GERAIS

- Limpeza e conservação diária dos ambientes internos e externos;
- Instalação de quadros de avisos e suportes pedagógicos;
- Fixação de armários e prateleiras;
- Reparos em mobiliário escolar;
- Instalação e manutenção de equipamentos de informática;
- Reparos em cortinas e persianas;
- Manutenção de equipamentos de som e imagem;
- Reparos em brinquedos e equipamentos de playground;
- Retirada de entulhos e resíduos sólidos;
- Dedetização e controle de pragas;
- Manutenção de quadras esportivas;
- Instalação de armários metálicos ou de madeira;
- Instalação de lousas e quadros brancos;
- Manutenção de equipamentos de laboratório;
- Manutenção de aparelhos eletrônicos;
- Instalação de câmeras de segurança e alarmes;
- Manutenção de sistemas de monitoramento eletrônico.

INTERVENÇÕES E ADAPTAÇÕES NO IMÓVEL

- Qualquer intervenção ou adaptação significativa na estrutura, no prédio ou nas instalações originais do imóvel deve ser formalmente solicitada pelo CONTRATANTE (LOCATÁRIO) à CONTRATADA (LOCADORA). Essa solicitação precisa incluir um projeto detalhado, memorial descritivo e cronograma.
- A CONTRATADA/LOCADORA se reserva o direito de aprovar ou recusar as intervenções com base em critérios técnicos, de segurança ou de preservação do patrimônio. A responsabilidade pela manutenção e adequação da parte que sofreu intervenção continua sendo do CONTRATANTE/LOCATÁRIO;
- Ao final da locação, as adaptações feitas devem ser mantidas ou removidas, com o imóvel sendo restaurado ao seu estado original (considerando o desgaste natural). A decisão sobre a remoção e os custos de restauração cabem à LOCADORA e devem ser acordados antes do início das adaptações.

XIX. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADORA / PROPRIETÁRIA)

São obrigações do órgão locador, além daqueles dispostos em lei:

- 19.1 Garantir que o imóvel locado e os itens que o guarnecem atendam plenamente à legislação vigente, sobretudo no tocante às questões sanitárias e ambientais;
- 19.2 Manter, durante toda a vigência do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- 19.3 Garantir durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel;
- 19.4 Manter durante a locação, a forma a que se destina o imóvel;
- 19.5 Pagar as taxas de administração imobiliária se houve, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias a aferição da idoneidade dos pretendentes;





19.6 Pagar os impostos (IPTU), e taxas, inclusive das contribuições de melhoria que venham a incidir sobre o imóvel, de forma integral durante a vigência contratual;

19.7 Entregar em perfeito estado de funcionamento os sistemas de combate a incêndio, sistema hidráulico e a rede elétrica;

19.8 Pagar tributos e demais encargos sobre o imóvel, especialmente o IPTU;

19.9 Conforme acordado serão de responsabilidade do Contratante / Locatário as manutenções estruturais e de conservação geral da edificação, visando garantir a integridade física e a habitualidade do imóvel, exceto quando o dano decorrer de mau uso pelo CONTRATANTE/LOCATÁRIO, compreendendo:

IMPERMEABILIZAÇÃO

- Manutenção de impermeabilização de lajes e coberturas deterioradas por ação de intempéries e/ ou do tempo de uso (vida útil);
- Reparo de infiltrações em paredes externas;

ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO

- Reparos estruturais em paredes, pilares e vigas;
- Correção de fissuras e trincas estruturais;
- Eventualmente reparos em alicerces e fundações;

ALVENARIA E REVESTIMENTOS

- Reparos em revestimentos externos soltos deteriorados pelo tempo de uso (vida útil), ou mesmo com origem eventual em má execução;
- Reparos de reboco interno deteriorado por umidade estrutural;
- Reparos em fissuras internas provenientes de movimentações estruturais;
- Substituição de revestimento cerâmico externo deteriorado pelo tempo de uso (vida útil), ou mesmo com origem eventual em má execução;

COBERTURA E FORRO

- Substituição de telhas danificadas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);
- Substituição de madeiramento deteriorado da cobertura por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);
- Reparos em forros originais (PVC, madeira ou gesso) deterioradas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);
- Substituição de telhas de fibrocimento ou cerâmica quebradas deterioradas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);
- Troca de beirais danificados por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);
- Reparos em marquises e beirais originais deteriorados por ação de intempéries e/ou tempo de uso (vida útil);

CALHAS E RUFOS

- Reparos em calhas e rufos danificadas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);

PAVIMENTAÇÃO

- Reparos no piso cerâmico ou cimentado deteriorados pelo tempo de uso (vida útil), ou mesmo com origem eventual em má execução;
- Reposição de rodapés e guarnições deteriorados pelo tempo de uso (vida útil), ou mesmo com origem eventual de má execução;
- Reparos e manutenção de calçadas externas deterioradas pelo tempo de uso (vida útil);

ESQUADRIAS

- Manutenção e substituição de esquadrias deteriorados pelo tempo de uso (vida útil);
- Manutenção de portas deterioradas pelo tempo de uso (vida útil);
- Troca de vidros quebrados em janelas e portas danificados pelo tempo de uso (vida útil);
- Reparos no portão principal de acesso deterioradas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);





- Reparo de grades de proteção originais deterioradas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

- Reparo ou substituição de caixas d'água originais e suas bases deterioradas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);
- Manutenção de barriletes e tubulações principais de água deterioradas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);
- Reparo e manutenção de sistemas de abastecimento de água (da concessionária ou de poço artesiano);
- Substituição de bombas hidráulicas originais com funcionamento prejudicado e/ou inadequado.

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

- Reparos em sistemas de esgoto e águas pluviais originais;
- Reparos em caixas de inspeção e passagem;
- Manutenção de fossas sépticas originais.

INSTALAÇÕES PLUVIAIS

- Reparos do sistema de drenagem pluvial do imóvel deterioradas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil).

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

- Reparo nas instalações elétricas, entrada de energia, quadros de disjuntores, disjuntores, cabos alimentadores e de distribuição deterioradas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);

ACESSIBILIDADE

- Reparo e substituição de corrimãos e guarda-corpos originais;
- Reparo em escadas;
- Substituição de corrimãos danificados por desgaste natural;

INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

- Reparo de instalações de combate a incêndio originais.

PINTURA

- Pintura externa de fachadas deterioradas por ação de intempéries e/ou do tempo de uso (vida útil);
- Manutenção da pintura interna original a cada 3 anos.

XX. MULTAS

20. Resguardados os direitos que a Administração tem de aplicar as penalidades legalmente previstas, no caso de inadimplemento parcial ou total do objeto do presente certame, serão aplicadas as seguintes multas:

20.1.1 Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal do contrato, até o limite de 30 (trinta) dias, em caso de inexecução parcial do objeto;

20.1.2 Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

20.1.2.1 Será considerada inexecução total do contrato se, por alguma ação ou omissão do Locador, ficar impossibilitada a utilização do imóvel.

XXI. RESCISÃO DO CONTRATO

21.1 O Locatário, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;





21.2 A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao Locatário, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento;

21.3 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 155 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;

21.4 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos 2º itens I a V do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente à culpa do Locador, o Locatário o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

21.5 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso 2º itens I a V do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, o Locatário decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o Locador, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

21.6 A extinção do contrato decorrente de situações que independem da culpa das partes contratantes, os incisos V e VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, referem-se a situações em que a extinção contratual independe de culpa das partes contratantes. São elas:

21.6.1 Caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;

21.6.2 Razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante, será extinto o contrato sem ônus para qualquer das partes;

21.6.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o Locatário poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação;

21.7 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao Locador ou por via postal, com aviso de recebimento;

21.8 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente;

21.9 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso: balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos; relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; indenizações e multas;

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Locação do imóvel deverão ser conduzidas estritamente conforme as disposições deste termo, com a exigência de aprovação da Secretaria Municipal de Educação e a autorização expressa do Prefeito Municipal para qualquer modificação.

Este termo, elaborado para assegurar a legalidade e a transparência do processo, estabelece o foro da Comarca de Vilhena/RO como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas, com a renúncia de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

Este termo, elaborado pela servidora do departamento orçamentário Nelci Souza Araújo, Matrícula nº 14.528. O Secretário Municipal de Educação, ciente e de acordo com as disposições deste documento, assina este termo em concordância com o que foi estabelecido.

Vilhena, 10 de setembro de 2025.

Elaborado por Nelci Souza Araújo
Matrícula nº 14.528
(ASSINADO ELETRONICAMENTE)



Assinado por:
MUNICIPIO DE VILHENA
NELCI SOUZA ARAÚJO



11/09/2025 11:38:08

Flávio de Jesus
Secretário Municipal de Educação
Decreto nº 59.135/2023
(ASSINADO ELETRONICAMENTE)



Assinado por:
MUNICIPIO DE VILHENA
FLAVIO DE JESUS



11/09/2025 22:38:45

<https://vilhena.oxylotech.com.br/protocolo/consulta-autenticidade?identificador=8e866516-20a2-4196-9365-9bbc1c3add78>
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

