

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PAE nº E- 2025/2899859

O QUE SERÁ CONTRATADO?

O objeto a ser contratado é a locação do imóvel para funcionamento da Escola Estadual Rui Barbosa, situado na Avenida Presidente Vargas, S/N, Bairro Centro, no Município de Anajás/PA.

VALOR MENSAL:**R\$ 9.000,00****VALOR GLOBAL:****R\$ 216.000,00****DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO****QUAL O MOTIVO DA
CONTRATAÇÃO?**

A presente contratação justifica-se em razão da necessidade de alocar os alunos da Escola Estadual Rui Barbosa, em imóvel localizado no município de Anajás/PA, considerando que o prédio de propriedade da Secretaria de Estado de Educação encontra-se em reforma,
Devido a magnitude da reforma que irá impactar diretamente na parte estrutural do prédio, torna-se impossibilitada a permanência de aulas na escola, pois oferece risco à escola, alunos, servidores e colaboradores da escola.

**DADOS DO
PROPRIETÁRIO(A)****JOSÉ LIMA CORDEIRO****CPF: 480.673.002-59****Endereço:** Raimundo Magalhães Barata, N°212 - Bairro Centro, Município de Anajás-PA**CEP:** 68.810-000**E-mail e contato telefônico:**

(91) 982430 - 6268

jlcordeiro2017@gmail.com

NATUREZA E GARANTIA

NATUREZA	Locação de imóvel.
HAVERÁ GARANTIA?	☐ Sim. ☒ Não.
CRITÉRIOS DE SELEÇÃO	
FORMA DE CONTRATAÇÃO	☒ Inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/21. ☒ 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 dos investimentos: - A avaliação prévia do bem foi realizada pela Secretaria de Obras Públicas do Estado, conforme seq. 14, tendo avaliado o valor mensal do aluguel em R\$ 9.000,00 (Nove mil reais); ☒ II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto: - A Coordenadoria do Patrimônio Imobiliário - CPAI/DGP da Secretaria de Planejamento e Administração informou que, após consulta do acervo imobiliário estadual, não identificou imóvel adequado para alocação dos alunos da E.E.E.M Rui Barbosa (Seq. 25); ☒ III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela: A justificativa para aluguel do imóvel se mostra mais viável economicamente em comparação à aquisição, considerando a natureza temporária da necessidade. A locação proporciona flexibilidade e agilidade, evitando a imobilização de recursos financeiros em um ativo de longo prazo. Importante ressaltar que o imóvel atende plenamente a capacidade de alunos descrita no Relatório Técnico Preliminar apresentada pela Diretoria Regional de Ensino de Breves, no Seq. 35, garantindo o espaço necessário para o adequado desenvolvimento das atividades educacionais. Considerando a demanda apresentada foi realizado uma visita in loco, para encontrar um prédio que pudesse atender a demanda da referida escola. o referido imóvel apresenta espaço em total funcionamento físico, elétrico, hidráulico e refrigerado, conforme Diretoria Regional de Ensino de Breves (seq.01).



CRITÉRIO DE JULGAMENTO	☐ Menor preço. ☐ Maior desconto. ☒ Não se aplica.
O ORÇAMENTO ESTIMADO É SIGILOSO?	☐ Sim. ☒ Não.
HÁ ITENS COM PREFERÊNCIA PARA MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE?	☐ Sim. ☒ Não se aplica.

OBRIGAÇÃO E REQUISITOS DA CONTRATADA

A Contratada será obrigada a:

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

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:

- O locador é responsável por quaisquer defeitos ou vícios ocultos no imóvel que o tornem impróprio para o uso ou diminuam o seu valor.
- O locatário deve comunicar ao locador qualquer defeito ou vício oculto no imóvel no prazo de trinta dias, contados da data da sua constatação.
- Se o locador não corrigir o defeito ou vício oculto no prazo de trinta dias, contados da comunicação do locatário, o contrato poderá ser rescindido ou haverá redução do valor da locação.

Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização do laudo técnico de avaliação de imóveis;

Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;



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

Pagar as despesas extraordinárias, quando couber, referente a:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede lógica, onde houver, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação, bem como as certidões relativa à regularidade fiscal e trabalhista, conforme o caso, tais como:

- a) prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- c) prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- d) prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.
- e) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.

Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.



SERÁ EXIGIDA HABILITAÇÃO TÉCNICA?	☐ Sim. ☒ Não se aplica.
QUALIFICAÇÕES TÉCNICAS EXIGIDAS	☐ Declaração de ciência das informações necessárias para o cumprimento da futura obrigação contratual. Justificativa: (Justificar o motivo da exigência, indicando a legislação aplicável, se for o caso). ☐ Registro na entidade profissional competente. Justificativa: (Justificar o motivo de cada exigência, indicando a legislação aplicável, se for o caso). ☐ Indicação de pessoal técnico, instalações e aparelhamento para o cumprimento da futura obrigação contratual com a comprovação de qualificação técnica de cada membro da equipe técnica responsável pela execução dos trabalhos. Justificativa: (Justificar o motivo da exigência, indicando a legislação aplicável, se for o caso). ☐ Atestado de responsabilidade técnica relativos à qualificação técnico-profissional com comprovação de registro em conselho profissional competente, quando for o caso. Justificativa: (Justificar o motivo da exigência, indicando a legislação aplicável, se for o caso, e indicar o que o atestado deve conter ou comprovar). ☐ Atestado de capacidade, relativo à qualificação técnico operacional. Justificativa: (Justificar o motivo da exigência, indicando a legislação aplicável, se for o caso, e indicar o que o atestado deve conter ou comprovar).



	☐ Outro previsto em lei especial. Especificar: (Indicar o requisito e o seu fundamento legal). ☐ Não será exigida prova de qualificação técnica em razão da baixa complexidade da contratação. ☒ Não se aplica.	Justificativa: (Justificar o motivo da exigência, indicando a legislação aplicável, se for o caso).
HÁ CRITÉRIO DE SUSTENTABILIDADE?	☐ Sim. Especificar: (Indicar o critério). ☒ Não.	
HÁ PREVISÃO DE VISTORIA?	☒ Sim. A Locatária fará vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes. ☐ Não.	
FORMA DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL		
COMO SERÁ EXECUTADO?	☐ O serviço será prestado conforme emissão de ordem de serviço. ☒ A locação terá início imediato a partir da assinatura do contrato.	
LOCAL E HORA DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO	Não se enquadra.	
CUSTOS DE ENERGIA ELÉTRICA	A SEDUC será obrigada a arcar com os custos de energia elétrica do imóvel locado, sendo responsável por todos os pagamentos relativos ao consumo de energia durante o período da locação. A taxa de iluminação pública correrão por conta do LOCADOR.	
PRAZO, FORMA DE PAGAMENTO E GARANTIA DO CONTRATO		
PRAZO DO CONTRATO	O prazo de vigência da locação será de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da assinatura do presente instrumento contratual; podendo, por	



	interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.
HAVERÁ POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO?	☒ Sim, nas hipóteses do art. 3º da Lei nº 8.245/91. ☐ Não.
FORMA DE PAGAMENTO	Meio Ordem bancária. Onde? Conta corrente em nome da contratada ou seu procurador. Qual o prazo? Até 30 (trinta) dias corridos, contados da finalização da liquidação da despesa. Prova da regularidade e fiscal A regularidade fiscal pode ser provada: 1. por consulta ao SICAF ou Cadastramento Unificado de Licitante; ou 2. pela apresentação dos documentos constantes no art. 68 da Lei Federal nº 14.133/21, quando não for possível consultar aos sistemas oficiais.
QUAL A GARANTIA DO CONTRATO?	☐ X% do valor inicial do contrato. Justificativa: Justificativa: Considerando a natureza e os objetivos da Secretaria, bem como os princípios da eficiência e economicidade que orientam a gestão de recursos públicos, optamos por não incluir um prazo de garantia contratual no contrato de locação administrativa. ☒ Não há.



SECRETARIA DE
EDUCAÇÃO



SECRETARIA ADJUNTA DE LOGÍSTICA
DIRETORIA ADMINISTRATIVA
Coordenadoria de Patrimônio Imobiliário

GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Secretaria de Estado de Educação

ENDEREÇO: Av. Augusto Montenegro KM 10, S/N 66820-000 – Icoaraci, Belém – PA

TELEFONE: (91) 3131-0779



Da Gestão:

O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando se for o caso, à Coordenadoria de Patrimônio Imobiliário aquelas que ultrapassarem a sua competência.

Acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

Fica nomeado como Gestor do contrato de locação o servidor abaixo:

Gestor do Contrato: Jefferson Nogueira Otoni

Matrícula: 57210357/1

Da fiscalização:

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas.

Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

Ficam nomeados para Fiscal de Contrato e Suplente os servidores abaixo:

Fiscal Titular: Adriano Maués Moraes

Matrícula: 6402985/1

Fiscal Suplente: Rosiane Gomes Brito

Matrícula: 5891482/3



PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

**DADOS
ORÇAMENTÁRIOS
DA CONTRATAÇÃO**

Funcional 16101.12.362.1511
Programática:
Elemento de 339036
Despesa:
Fonte do 01550000004
Recurso:

Obs: Esses dados estão sujeitos à revisão por ocasião da emissão do atestado de disponibilidade orçamentária.

Belém (PA), 26 de Novembro de 2025.

Elaboração:

(Assinado eletronicamente)

JULIENE MIRANDA

Coordenadora

COPI/DA/SAL/SEDUC

Supervisão:

(Assinado eletronicamente)

JÉSSICA BITTENCOURT LOBATO VIEIRA

Diretora Administrativa SAL/SEDUC

