



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE CRECHE MUNICIPAL, NO MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO TAUÁ, LOCALIZADO NA RUA SANTOS DUMONT, Nº 76, BAIRRO: NOVA ESPERANÇA, NO MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO TAUÁ/PA.**

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Justificativa tem como objetivo fundamentar e evidenciar a importância da locação de um imóvel para o funcionamento da creche municipal, visando sempre o bem-estar e o desenvolvimento das crianças de Santo Antônio do Tauá.

A locação de um imóvel visa suprir essa necessidade de maneira rápida e eficiente, garantindo um ambiente adequado para a demanda crescente por serviços de educação infantil na região. O imóvel será selecionado com base em critérios como localização estratégica, acessibilidade, segurança e conformidade com as normas vigentes.

3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

O imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos legais, estruturais, funcionais e de acessibilidade necessários ao pleno funcionamento da Creche Municipal, possibilitando a adequada organização do acervo bibliográfico, a disponibilização de ambientes apropriados para leitura, pesquisa, estudos, atendimento ao público, atividades pedagógicas e administrativas, além de oferecer condições adequadas de segurança, salubridade e conforto aos usuários.

A opção pela locação mostra-se a solução mais eficiente e economicamente vantajosa para a Administração Pública, considerando a inexistência, no momento, de imóvel próprio que atenda às necessidades da Creche Municipal, bem como a necessidade de imediata disponibilização do espaço. A locação permite flexibilidade contratual, menor dispêndio de recursos públicos em comparação à construção ou aquisição de imóvel próprio, e possibilidade de escolha de localização estratégica que favoreça o acesso da comunidade.

A solução contempla, ainda, a formalização de contrato de locação com prazo compatível com a necessidade administrativa, prevendo obrigações claras entre as partes, manutenção das condições de uso do imóvel e atendimento às normas legais vigentes. Eventuais adequações físicas necessárias ao funcionamento da Creche poderão ser realizadas conforme pactuação contratual, respeitando a legislação aplicável.

Dessa forma, a locação do imóvel constitui solução integrada e adequada para assegurar a continuidade dos serviços da Creche Municipal, fortalecer as políticas públicas educacionais e culturais do Município de Santo Antônio do Tauá/PA e promover o acesso democrático à leitura, à informação e ao conhecimento.

4. DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:



4.1. REQUISITOS FÍSICOS E ESTRUTURAIS

- Área total compatível com a capacidade de atendimento prevista para crianças em idade de creche;
- Imóvel em bom estado de conservação, com estrutura estável e segura;
- Cobertura adequada, sem infiltrações ou riscos estruturais;
- Piso resistente, antiderrapante e de fácil limpeza.

4.2. Ambientes Internos

- Salas de atividades amplas, ventiladas e com iluminação natural adequada;
- Espaço para repouso das crianças;
- Área destinada à coordenação/administrativo;
- Cozinha funcional para preparo de alimentos, conforme normas sanitárias;
- Banheiros infantis adaptados, com vasos sanitários e pias adequadas à faixa etária;
- Banheiro para funcionários;
- Depósito para materiais de limpeza e pedagógicos.

4.3. Área Externa

- Espaço para recreação ao ar livre, preferencialmente com área coberta e descoberta;
- Área cercada/murada, garantindo a segurança das crianças;
- Condições adequadas para instalação de brinquedos e atividades lúdicas.

4.4. Condições de Segurança

- Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento;
- Ausência de riscos físicos (fiação exposta, buracos, objetos cortantes, etc.);
- Saídas de emergência acessíveis;
- Possibilidade de adequação às normas de prevenção e combate a incêndio;
- Imóvel localizado em área segura e de fácil acesso.

4.5. Acessibilidade

- Acesso facilitado para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, podendo incluir rampas e circulação adequada;
- Portas e corredores com dimensões compatíveis com acessibilidade.

4.6. Condições Sanitárias e de Higiene

- Boa ventilação e iluminação natural;
- Abastecimento regular de água potável;
- Sistema adequado de esgotamento sanitário;
- Condições para manejo correto de resíduos.

5. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O contrato de locação terá vigência inicial de **12 (doze) meses**, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente, desde que haja interesse da Administração e disponibilidade orçamentária.



6. DO VALOR ESTIMADO

O valor estimado para a locação do imóvel é de aproximadamente **R\$ 3.000,00 (Três mil reais) mensais**, totalizando **R\$ 36.000,00 (Trinta e seis mil reais) anuais**, conforme pesquisa de mercado realizada, podendo ser ajustado após avaliação técnica e negociação contratual.

7. DA FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será efetuado **mensalmente**, após a apresentação de recibo ou documento fiscal equivalente, devidamente atestado pelo fiscal do contrato, observados os prazos e condições estabelecidos no contrato.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

São obrigações do LOCADOR:

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso;
- Garantir a posse pacífica do imóvel durante a vigência do contrato;
- Realizar manutenções estruturais necessárias;
- Responder por vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Permitir vistorias sempre que solicitado pela Administração.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

São obrigações do LOCATÁRIO:

- Utilizar o imóvel exclusivamente para as finalidades da Creche;
- Zelar pela conservação do imóvel;
- Comunicar ao locador a necessidade de reparos estruturais;
- Efetuar o pagamento do aluguel nos prazos estabelecidos;
- Restituir o imóvel ao final do contrato, ressalvadas as depreciações naturais pelo uso regular.

10. DO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

A contratação não será parcelada, tendo em vista tratar-se de objeto único, indivisível e funcionalmente integrado, cujo fracionamento comprometeria a eficiência e a operacionalidade do serviço.

11. DO GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pela Secretaria Municipal de Educação, que registrará eventuais ocorrências e adotará as providências necessárias ao fiel cumprimento contratual.

12. DOS RISCOS DA CONTRATAÇÃO

Os riscos envolvidos na contratação foram identificados e tratados em **Mapa de Riscos específico**, contemplando medidas preventivas e corretivas para assegurar a continuidade do serviço e a mitigação de impactos negativos.



13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta de dotação orçamentária própria da Secretaria Municipal de Educação, prevista no orçamento vigente.

- Unidade Orçamentária: FUNDEB
- Projeto/Atividade: 12 365 0012 2.265 Manut. Outras Ativ. de Apoio da Educ. Infantil/Creche-FUNDEB 30%
- Classificação Econômica: 3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física
- Subelemento: 3.3.90.36.15 – Locação de imóveis.

14. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Aplica-se à presente contratação o **Artigo 74, V da Lei nº 14.133/2021**, bem como demais normas pertinentes à locação de imóveis pela Administração Pública.

15. ESTIMATIVA DE PREÇOS.

O custo global da contratação do imóvel é de R\$ 36.000,00 (Trinta e seis mil reais).

Santo Antônio do Tauá/PA, 10 de março de 2026.


ATENILDA DA SILVA ALVES
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
DECRETO Nº 007/2025