

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1 O presente Termo de Referência tem por objeto a Locação de imóvel urbano localizada na rua 01, s/n, loteamento boa vista, Timon- MA para o funcionamento de uma escola municipal de ensino fundamental São Francisco, para atender as necessidades da secretaria municipal de educação.

1.2 O espaço locado deverá atender aos padrões mínimos de qualidade e segurança exigidos para ambientes educacionais, conforme legislação vigente, e estará vinculado administrativamente à referida unidade escolar.

2. DESCRIÇÃO DETALHADA

Item	Especificação	Unid.	Quant.	Valor mensal	Valor total anual
01	Locação de imóvel urbano localizada na rua 01, s/n, loteamento boa vista, Timon- MA para o funcionamento de uma escola municipal de ensino fundamental São Francisco, para atender as necessidades da secretaria municipal de educação.	MESES	12	R\$ 1.741,12	R\$ 20.893,44
VALOR TOTAL: 20.893,44(vinte mil, oitocentos e noventa e três reais e quarenta e quatro centavos					

2.1. O imóvel deverá apresentar características estruturais, dimensionais e locacionais compatíveis com a finalidade educacional, especialmente para atendimento à Educação Infantil, contemplando, no mínimo as salas de aula em quantidade e dimensão adequadas ao número de crianças matriculadas e com espaço administrativo destinado à direção e secretaria escolar, as instalações sanitárias apropriadas à faixa etária atendida, área para recreação e atividades pedagógicas complementares, a condições adequadas de ventilação, iluminação e salubridade, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, estrutura física segura, apta ao uso coletivo, localização inserida na área de abrangência da comunidade escolar.

2.2. O imóvel será utilizado exclusivamente para fins institucionais, consistindo no desenvolvimento regular das atividades pedagógicas e administrativas da unidade de Educação Infantil.

3. JUSTIFICATIVA

3.1.1. A contratação justifica-se pela necessidade de garantir infraestrutura adequada para o funcionamento da Escola Municipal de Ensino Fundamental (EMEF), assegurando a continuidade da prestação do serviço público educacional no Município de Timon/MA.

3.1.2. A Educação Infantil constitui etapa essencial da educação básica, sendo dever do Poder Público garantir condições estruturais adequadas ao atendimento das crianças matriculadas na rede municipal de ensino. A inexistência de imóvel público disponível com características compatíveis torna indispensável a locação do espaço identificado.

3.1.3. A eventual ausência de contratação comprometeria o funcionamento regular da unidade escolar, gerando prejuízo ao calendário letivo, à organização pedagógica e ao atendimento das famílias da comunidade.

3.1.4. A medida encontra respaldo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de localização e instalações tornem necessária sua escolha.

3.1.5. Ressalta-se que existia contrato de locação anterior, celebrado com base na Lei nº 8.666/1993, cujo prazo máximo legal de 60 (sessenta) meses foi integralmente cumprido. Contudo, a necessidade administrativa persiste, tornando imprescindível a formalização de nova contratação, agora sob a égide da Lei nº 14.133/2021.

3.1.6. A contratação visa assegurar a continuidade do serviço público educacional-cultural, evitando prejuízos à comunidade atendida e garantindo a eficiência administrativa. Dessa forma, a contratação mostra-se necessária, adequada e alinhada ao interesse público.

4. SECRETARIA REQUISITANTE

4.1. A presente contratação será destinada a atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação para Escola Municipal de Ensino Fundamental – EMEF SÃO FRANCISCO.

5. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO E CONTRATAÇÃO

5.1. Habilitação

5.2. Ficam estabelecidos como requisitos de habilitação e qualificação mínima necessários, com amparo nos Artigos 66, 68 e 70, inciso III da Lei Federal nº 14.133/2021:

- a) Contrato Social ou Aditivo consolidado.
- b) Comprovante de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- c) Comprovante de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- d) Certidão de regularidade fiscal e tributária junto à Fazenda Federal (União);

- e) Prova de regularidade junto à Fazenda Estadual, através da Certidão Negativa dos Tributos Estaduais e a Certidão Negativa quanto à Dívida Ativa do Estado, emitida(s) pela Secretaria da Fazenda Estadual, onde a empresa for sediada;
- f) Prova de regularidade junto à Fazenda Municipal, através da Certidão Negativa dos Tributos Municipais e a Certidão Negativa quanto à Dívida Ativa do Município, emitida(s) pela Secretaria da Fazenda Municipal, onde a empresa for sediada; ✓
- g) Certidão de regularidade junto ao FGTS;
- h) Certidão de regularidade de débitos trabalhistas;
- i)

6. CONDIÇÕES ESPECIAIS DE HABILITAÇÃO E CONTRATAÇÃO.

6.1. Condições Especiais de Habilitação

Não são necessárias condições especiais de habilitação

6.2. Condições Especiais de Contratação

Não são necessárias condições especiais de Contratação

7. MODO E CONDIÇÕES PARA EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. Obrigações da Contratante:

- 7.1.1. Utilizar o espaço apenas para fins educacionais;
- 7.1.2. Zelar pela conservação do espaço durante uso;
- 7.1.3. Comunicar imediatamente qualquer irregularidade observada.

7.2. Obrigações da Contratada:

- 7.2.1. A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes neste Termo de Referência e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e ainda:
- 7.2.2. Executar o objeto do Contrato em conformidade com as condições estabelecidas no presente processo administrativo, neste Termo Contratual e na proposta comercial;
- 7.2.3. Oferecer agente de portaria e auxiliar de serviços gerais;
- 7.2.4. Responsabilizar-se totalmente pela execução do objeto;
- 7.2.5. Assegurar a manutenção da estrutura física e dos equipamentos durante todo o período de vigência do contrato;
- 7.2.6. Permitir a vistoria periódica pela contratante para verificação das condições do espaço;
- 7.2.7. 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);
- 7.2.8. Substituir, reparar ou corrigir às suas expensas, no prazo fixado neste Termo de Referência, o objeto com avarias ou defeitos;
- 7.2.9. Comunicar à Contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

7.2.10. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

7.2.11. Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato.

8. CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO DO OBJETO

8.1. A Contratada deverá efetuar a entrega do objeto em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e locais definidos através da ordem de fornecimento, expedida pela Secretaria Municipal de Educação de Timon, acompanhada da respectiva nota fiscal, na qual constarão as indicações referentes a locação;

8.2. O objeto deverá ser disponibilizado espaço conforme especificações descritas, integralmente, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis à Secretaria de Educação, Timon –MA.

8.3. O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

9. GESTÃO, CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

9.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avançadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

9.2. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade das entregas realizadas, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos artigos 117 e incisos da Lei 14.133/21, e do Art. 5º e 6º do Decreto nº 10.663/2023.

9.3. O fiscal técnico acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração (Decreto nº 11.246, de 2022, art.22, VI), bem como anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados, conforme § 1º do art. 117 da Lei 14.133/2021.

9.3.1. O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV).

9.3.2. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art.22. V).

9.3.3. O fiscal do contrato deve comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

9.4. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

9.5. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstemos fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

9.6. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

9.7. A Contratada deverá manter preposto aceito pela Contratante, com poderes para solucionar demandas oriundas da execução do contrato, nos termos do art. 118 da Lei 14.133.

9.8. O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada ensejará a aplicação de sanções administrativas na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos artigos 155 e 156 da Lei nº 14.133/21.

9.9. A fiscalização 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 e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/21.

10. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

10.1. O prazo de vigência do presente contrato será de 12 (doze) meses a partir da assinatura do contrato, obedecido aos preceitos legais disposto na Lei Federal 14.133/2021, limitando-se aos devidos créditos orçamentários, nos termos do art. 105 e 106 da Lei Federal 14.133/2021.

11. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

11.1. O valor estimado para locação mensal é de R\$ 1.741,12 (Mil, setecentos e quarenta um reais e doze centavos), totalizando o valor de R\$ 20.893,44 (Vinte mil, oitocentos e noventa e três reais e quarenta e quatro centavos), pelo período de 12 meses, conforme pesquisa de mercado realizada pela Secretaria de Municipal de Planejamento Urbano e Regularização Fundiária – SEMPLUR.

12. CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

- 12.1.** A seleção do fornecedor dar-se-á por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição decorrente das características específicas de localização e instalações do imóvel.
- 12.2.** A Escola Municipal de Ensino Fundamental (EMEF) já funciona regularmente no imóvel situado na rua 01, s/n, loteamento boa vista, Timon- MA, em virtude de contrato anteriormente celebrado sob a égide da Lei nº 8.666/1993. O referido contrato atingirá o prazo máximo legal de 60 (sessenta) meses, limite estabelecido para contratações dessa natureza, tornando juridicamente inviável sua prorrogação.
- 12.3.** Dessa forma, considerando que a unidade escolar se encontra em pleno funcionamento no endereço mencionado, o imóvel já está adequado às necessidades pedagógicas e administrativas da Educação Infantil a eventual mudança de endereço acarretaria prejuízos à comunidade escolar, ao calendário letivo e à organização administrativa, não há imóvel público disponível com características equivalentes que atenda à demanda identificada;
- 12.4.** Escolha do fornecedor vincula-se necessariamente ao proprietário do imóvel atualmente utilizado, por ser o único que pode disponibilizar o bem com as características exigidas para a continuidade do serviço público.
- 12.5.** O critério de seleção observará, ainda:
- I – Comprovação da propriedade ou legitimidade para locação do imóvel;
 - II – Regularidade jurídica do locador;
 - III – Avaliação prévia do valor de mercado;
 - IV – Demonstração da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados na região;
 - V – Verificação das condições estruturais e de segurança do imóvel.
- 12.6.** Ressalta-se que a seleção não decorre de escolha discricionária da Administração, mas da necessidade objetiva de continuidade do serviço público em imóvel já consolidado, adequado e integrado à comunidade escolar, configurando hipótese de inviabilidade de competição.

13. FORMA DE PAGAMENTO

- 13.1.** O pagamento será feito pela contratante, mensalmente, mediante apresentação da nota fiscal/fatura, atestada pelo fiscal do contrato, em até 30 (trinta) dias após o protocolo da solicitação com a apresentação de todos os documentos comprobatórios.
- 13.1.1.** O "atesto" fica condicionado à verificação da conformidade da Nota Fiscal/Fatura apresentada pela CONTRATADA e do regular cumprimento das obrigações assumidas.
- 13.2.** Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura ou dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a CONTRATADA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o

prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a CONTRATANTE.

13.3. Antes do pagamento, a Contratante realizará consulta aos sítios oficiais, para verificar a manutenção das condições de habilitação da Contratada, devendo o resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

13.4. Constatando-se, a situação de irregularidade da contratada, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da contratante.

13.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela Contratada.

13.6. Será considerada data do pagamento, o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

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

13.7.1. A Contratada 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.

13.8. Caso haja multa por inadimplemento contratual, será adotado o seguinte procedimento:

- a) A multa será descontada no valor total do respectivo contrato; e
- b) Se o valor da multa for superior ao valor devido pelo objeto, responderá o contratado pela diferença a qual será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pela Administração, ou ainda, quando for o caso, cobrada judicialmente.

13.9. O pagamento estará condicionado à regularidade fiscal da empresa (em relação a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, FGTS, Débitos Trabalhistas) devendo esta demonstrar tal situação em todos os seus pedidos de pagamentos.

13.10. A CONTRATANTE não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela CONTRATADA, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

14. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. O objeto a ser contratado será para uso da Secretaria Municipal de Educação, conforme dotação abaixo:

FONTE DE RECURSO: 540 - FUNDEB

PROJETO ATIVIDADE: 12.361.1014.2214.000 - Manutenção do FUNDEB 30% Fundamental

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Secretaria Municipal de Educação – SEMED

PROC. 0340/86
FLS. 061
RUBRICA 71

() Recurso próprio () Recurso Estadual (X) Recurso Federal

O recurso é fonte de emenda/Convênio? () Sim (X) Não.

Se sim, o convênio/emenda de repasse é: _____

15. RESPONSABILIDADE PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

15.1. Declaro estar ciente de todas as implicações pelas informações prestadas no presente Termo de Referência e em relação a elas assumimos de forma solidária a responsabilidade.

Timon-MA, 13 de fevereiro de 2026.

REGIA MARIA BEZERRA COUTO
Coordenadora do Setor de Compras - SEMED
Portaria nº 0612/2025-GP

Ratifico e aprovo este Termo de Referência em 13 / 02 / 2026

Isadora K. de Araújo Rodrigues
Secretária de Educação
Portaria 006/2026-GP

ISADORA KAMILLA DE ARAÚJO RODRIGUES
Secretária Municipal de Educação
Portaria nº 006/2026-GP