



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED
SUPERINTENDÊNCIA INTERNA DE ENGENHARIA

Despacho Doc nº 21712/2025 - SEMED

São Luís - MA, 23 de maio de 2025

TERMO DE REFERÊNCIA

Órgão Requisitante: Secretaria Municipal de Educação – SEMED;

Processo Administrativo: 13101.004979/2025;

Setor Responsável pelo Planejamento: Assessoria Técnica de Engenharia;

Objeto: Locação de imóvel, tipo galpão, para acomodação da Coordenação de Material e Patrimônio (CMP) e da Coordenação de Serviços Gerais e Transporte (CSGT).

1. INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza pela fase voltada para a elaboração do Termo de Referência para a locação de imóvel, tipo galpão, destinado a acomodar a Coordenação de Material e Patrimônio (CMP) e a Coordenação de Serviços Gerais e Transporte (CSGT) da Secretaria Municipal de Educação – SEMED. O imóvel deverá garantir condições adequadas para o armazenamento de materiais e bens patrimoniais, bem como para o estacionamento dos veículos oficiais, incluindo os ônibus escolares. A centralização desses serviços tem como objetivo promover maior eficiência operacional, melhor controle patrimonial e maior segurança para os bens públicos sob responsabilidade da Secretaria.

2. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Considerando a necessidade de assegurar a continuidade das atividades essenciais desenvolvidas por esta Secretaria, verifica-se a imprescindibilidade da locação de imóvel que atenda de forma adequada aos requisitos técnicos, operacionais e estruturais demandados. A presente contratação caracteriza-se como serviço de natureza continuada, nos termos do art. 6º, inciso XXIII, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que envolve a disponibilização ininterrupta de espaço físico essencial para a execução regular e eficaz das funções institucionais da Administração, notadamente aquelas de caráter administrativo, educacional ou

logístico.

A continuidade da posse direta sobre o imóvel, mediante contrato de locação, é indispensável para garantir a estabilidade das operações cotidianas, assegurar o cumprimento das políticas públicas sob responsabilidade desta Pasta e evitar prejuízos à prestação do serviço público. Assim, a contratação da locação não visa suprir uma necessidade eventual ou transitória, mas sim manter, de forma contínua, a infraestrutura necessária ao funcionamento das atividades-fim e meio da Secretaria.

O prazo inicial da contratação será de 3 anos, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, conforme o interesse da Administração e nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, com valor de R\$ 115.000,00 (Centro e Quinze Mil reais) mensais.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QTDE	CATSER	VALOR TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel, tipo galpão, para acomodação da Coordenação de Material e Patrimônio (CMP) e da Coordenação de Serviços Gerais e Transporte (CSGT).	UND	1	4316	R\$ 115.000,00
CENTO E QUINZE MIL REAIS (MENSAIS), conforme proposta					

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Educação – SEMED identificou a necessidade de disponibilização de um novo espaço físico com infraestrutura adequada para concentrar as atividades da Coordenação de Material e Patrimônio (CMP) e da Coordenação de Serviços Gerais e Transporte (CSGT). Essa necessidade decorre da crescente demanda por uma estrutura que permita a organização, controle e conservação de materiais, mobiliários, equipamentos e veículos oficiais utilizados na rede municipal de ensino, incluindo os ônibus escolares.

A operacionalização das atividades dessas coordenações exige um ambiente com características físicas específicas que garantam a segurança, salubridade, funcionalidade e eficiência na execução dos processos logísticos e administrativos. O novo espaço físico a ser disponibilizado deverá possuir áreas cobertas amplas, bem ventiladas, com pisos resistentes e instalações elétricas e hidráulicas compatíveis com as atividades desempenhadas. A existência de ambientes limpos e seguros contribui diretamente para a preservação dos bens públicos, evitando danos causados por poeira, umidade, calor excessivo, pragas urbanas ou manuseio inadequado, fatores que podem comprometer a integridade de materiais novos ou em

uso.

Além disso, a ausência de um ambiente estruturado pode gerar sérias limitações na capacidade de armazenamento e conservação de itens, dificultando a organização interna, aumentando o risco de perdas, extravios ou deterioração de mobiliários e materiais pedagógicos, e impactando negativamente a capacidade da SEMED de atender de forma tempestiva e eficaz as unidades escolares da rede.

Outro aspecto fundamental diz respeito à **localização do imóvel**, que deve estar inserido em uma zona de fácil acesso, com boas condições de tráfego e conexão com os principais eixos viários da cidade. Uma localização estratégica reduz o tempo de deslocamento para atendimento das escolas, facilita o transporte de grandes volumes de materiais e otimiza o uso da frota, contribuindo para a redução de custos operacionais com logística e combustível.

A centralização das atividades da CMP e da CSGT em um único espaço físico promove ganhos substanciais para a gestão pública. Isso inclui a melhoria da comunicação entre as equipes, a integração de processos, o melhor aproveitamento dos recursos humanos e a racionalização das rotinas de distribuição e abastecimento das escolas. A separação atual entre as duas coordenações representa um entrave para a fluidez das atividades e compromete a sinergia necessária para uma atuação coordenada e eficiente.

Além da melhoria das condições físicas de trabalho, a disponibilização de um espaço moderno, limpo, seguro e bem localizado representa um avanço significativo na governança patrimonial da SEMED, permitindo maior rastreabilidade dos bens, melhor organização dos estoques e maior controle sobre os fluxos de entrada e saída de materiais.

Dessa forma, a medida proposta não se limita a uma simples realocação de setores administrativos, mas se configura como uma estratégia estruturante para elevar a qualidade da gestão de suprimentos e transporte escolar da rede municipal. Trata-se de uma ação alinhada com os princípios constitucionais da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público, cuja implementação impactará positivamente tanto na rotina administrativa da Secretaria quanto na prestação de serviços educacionais à população.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A principal solução considerada é a locação de um espaço físico adequado, tipo galpão, que permita a concentração das atividades da Coordenação de Material e Patrimônio (CMP) e da Coordenação de Serviços Gerais e Transporte (CSGT) em um único local. Essa medida visa suprir as necessidades logísticas, operacionais e estruturais da Secretaria Municipal de Educação – SEMED, garantindo condições adequadas para o armazenamento de materiais, mobiliários, equipamentos e o estacionamento da frota de veículos oficiais, incluindo os ônibus escolares.

Contudo, em consonância com as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, foram analisadas outras alternativas possíveis para o atendimento da demanda, de forma a assegurar a escolha da solução mais vantajosa para a Administração Pública. O presente estudo, portanto, considera de forma comparativa os diferentes cenários e possibilidades, avaliando seus aspectos de viabilidade técnica, operacional, financeira e de prazo, com vistas à adoção da alternativa mais eficiente e adequada ao interesse público.

Segue a análise das principais soluções alternativas:

- Utilização de espaços ociosos em prédios públicos;
- Identificação de um imóvel (galpão) específico para armazenamento para locação;
- Construção de um armazém próprio.

Para definição da solução ideal foi considerado fatores como urgência na implementação, orçamento disponível, volume de materiais a serem armazenados e planejamento estratégico de longo prazo, assim, a **locação de um galpão** surge como a solução mais viável a curto prazo, pois permite a rápida disponibilização de um espaço adequado sem a necessidade de investimentos elevados, além disso, a Secretaria Municipal de Educação possui expertise em locações de imóvel.

A descrição detalhada deste tópico, como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste termo de referência.

5. DO IMÓVEL ENCONTRADO

Durante a etapa de análise de alternativas e prospecção de mercado, foi identificado um imóvel situado na Rua 3 / BR-135, Distrito Industrial, São Luís – MA, de propriedade do Sr. Rubens Polidoro da Silva, que atende integralmente às exigências operacionais e estruturais definidas neste Estudo Técnico Preliminar.

Dados do proprietário:

- Nome: Rubens Polidoro da Silva
- E-mail: wepolidoro@gmail.com
- Telefone: (98) 9 8234-2020

Especificações do imóvel:

- Área total do terreno: 7.285,00 m²;
- Área interna coberta para armazenagem: 4.290,00 m²;
- Pé-direito do galpão: 8 metros;
- Piso industrial de alta resistência, compatível com movimentação de cargas pesadas;
- Área administrativa para adaptações de salas, copa e recepção;
- Banheiros (masculino e feminino);
- Instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias novas e em perfeito funcionamento;
- Sistema de combate a incêndio renovado, em conformidade com normas técnicas;
- Guarita de segurança e controle de acesso;
- Área externa pavimentada em asfalto com área suficiente, destinada ao estacionamento e circulação de veículos oficiais e da frota de transporte escolar;

- Localizado no Distrito Industrial, na zona rural de São Luís, próximo ao terminal de ônibus.

Trata-se de um imóvel completo e pronto para uso imediato, com infraestrutura condizente às necessidades da Coordenação de Material e Patrimônio (CMP) e da Coordenação de Serviços Gerais e Transporte (CSGT), incluindo espaço para armazenamento, circulação de cargas, atividades administrativas e apoio logístico.

Justificativa da Singularidade do Imóvel

Considerando a urgência na desocupação do espaço atualmente utilizado pela SEMED e a necessidade de continuidade ininterrupta das atividades essenciais de logística, manutenção e distribuição de suprimentos escolares, a escolha do imóvel em questão mostra-se a única alternativa viável e eficaz no curto prazo.

Foi realizada consulta formal à Secretaria Municipal de Administração (SEMAD), por meio do Ofício nº 976/2025 – SEMED, cujo retorno apontou que não há imóveis públicos municipais disponíveis que atendam simultaneamente aos requisitos mínimos de área, localização, segurança e infraestrutura demandados.

Assim, a solução encontrada preenche os requisitos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, sendo justificada a inexigibilidade de licitação, conforme detalhado abaixo:

I – Avaliação prévia do bem será realizada por profissional habilitado, considerando estado de conservação, custos de eventuais adaptações e prazo de amortização dos investimentos;

II – Certificação da inexistência de imóveis públicos consta da resposta oficial da SEMAD ao ofício expedido pela SEMED, comprovando que não há imóveis públicos aptos a atender à demanda;

III – Justificativa da singularidade do imóvel e vantagem para a Administração, caracterizada por:

- Localização estratégica e logística favorável;
- Condições técnicas já instaladas e prontas para uso;
- Menor tempo para operacionalização da solução;
- Infraestrutura adequada às exigências legais e operacionais;
- Evita descontinuidade de serviços essenciais à educação pública.

Portanto, diante da especificidade técnica do imóvel, da urgência na sua ocupação e da inexistência de alternativas viáveis, a presente contratação por locação encontra lastro jurídico plenamente amparado na Lei nº 14.133/2021, de forma a garantir a continuidade da prestação dos serviços educacionais e logísticos da SEMED.

É relevante destacar que o proprietário, Sr. Rubens Polidoro da Silva, compromete-se a realizar as **melhorias necessárias no imóvel**, conforme determinado no **despacho nº 1.430.114** dos autos. Essa disposição viabiliza a adequação das instalações à plena operacionalidade sem ônus imediato para a Administração, reforçando a viabilidade técnica e econômica da locação.”

6. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação está prevista no Plano de Contratações Anual 2025, através do DFD Nº 108,

PCA 2025 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, demonstrando-se, assim, o seu alinhamento com o planejamento da Administração, nos termos do inciso II do § 1º do art. 18 da Lei nº. 14.133/2021.

7. DA REFERÊNCIA A OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

De acordo com o art. 205 da Constituição Federal de 1988 (CF/1988), a educação é um direito de todos, dever do Estado e da família, e visa ao pleno desenvolvimento da pessoa, seu preparo para o exercício da cidadania e a qualificação para o trabalho. Neste contexto, o art. 214 da Carta Magna previu o estabelecimento de um Plano Nacional de Educação (PNE) e determinou como um de seus principais objetivos a melhoria da qualidade do ensino por meio de ações estratégicas e investimentos adequados.

Somado a isso, o município aprovou a Lei nº 6.001, de 09 de novembro de 2015, referente ao Plano Municipal de Educação de São Luís/MA (PME), com vigência de 10 anos, com vistas ao cumprimento do disposto no inciso I do artigo 11 da Lei de Diretrizes e Bases da Educação (Lei Federal nº 9.394, de 20 de dezembro de 1996) e no artigo 8º da Lei Federal nº 13.005, de 25 de junho de 2014, que aprova o Plano Nacional de Educação.

Nesse sentido, garantir uma infraestrutura adequada para o funcionamento das unidades educacionais é essencial para o cumprimento das diretrizes estabelecidas pelos planos nacional e municipal de educação. Entre as medidas necessárias para assegurar a eficiência da gestão escolar, destaca-se a necessidade de um espaço apropriado para o armazenamento e distribuição de materiais e equipamentos escolares. A locação de um galpão estruturado permitirá a correta organização e preservação dos itens essenciais ao funcionamento das escolas, garantindo maior controle, segurança e agilidade na logística de suprimentos. Essa ação se alinha aos objetivos dos planos educacionais, assegurando a continuidade e qualidade dos serviços prestados na rede municipal de ensino.

Em completude aos instrumentos de planejamento, a presente contratação está em acordo com o Plano Plurianual (PPA).

8. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

São ações importantes a serem adotadas pela Administração previamente à contratação de imóvel para locação com a finalidade de armazenamento de materiais e equipamentos escolares da SEMED:

a) **Definição do programa de necessidades**, identificando os requisitos essenciais para o imóvel, como metragem mínima, localização estratégica, acessibilidade, infraestrutura de segurança, ventilação e capacidade de armazenamento;

b) **Elaboração de relatório técnico**, contendo a descrição da opção selecionada, justificativa da necessidade de locação e análise das alternativas disponíveis, devidamente aprovado pela autoridade competente (§ 5º do art. 40 da Lei 14.133/21);

c) **Planejamento da contratação**, incluindo a definição do objeto, a estimativa de custos e prazos, a análise de riscos e demais aspectos relevantes para assegurar uma locação eficiente e vantajosa para a Administração;

d) **Levantamento e análise de mercado**, com pesquisa para identificação de imóveis disponíveis que

atendam às exigências da SEMED, considerando fatores como proximidade das unidades escolares, segurança, custo-benefício e adequação às normas vigentes;

e) **Realização de vistoria técnica**, para avaliar as condições estruturais do imóvel, a adequação às normas de segurança, a necessidade de adaptações e eventuais melhorias antes da ocupação;

Essas providências são fundamentais para garantir a transparência, a eficiência e a legalidade na contratação do imóvel, assegurando que a locação atenda de forma eficaz às necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

9. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO

A contratação da locação de imóveis para a Coordenação de Material e Patrimônio (CMP) e para a Coordenação de Serviços Gerais e Transporte (CSGT) não será parcelada, uma vez que a solução proposta exige a imediata adequação das instalações, assegurando a eficiência na execução das atividades dessas coordenações. O parcelamento poderia comprometer a celeridade necessária à implementação das mudanças estruturais e prejudicar a continuidade dos serviços essenciais prestados à população.

Ademais, a opção por um único contrato de locação, em vez da fragmentação em múltiplos contratos menores, favorece uma gestão administrativa mais eficiente. A centralização da contratação possibilita um acompanhamento mais eficaz das condições do imóvel locado, reduzindo a dispersão de esforços e recursos. Além disso, a unificação contratual confere maior clareza nas responsabilidades operacionais e contratuais, minimizando riscos de descontinuidade ou conflitos administrativos.

Por fim, a decisão de não parcelar a contratação alinha-se ao princípio da eficiência administrativa, garantindo que o interesse público seja plenamente atendido. A solução integrada permite a imediata adequação das instalações e contribui para a continuidade dos serviços públicos de forma eficaz, reduzindo riscos operacionais e assegurando uma gestão otimizada dos recursos públicos.

10. DO DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de imóvel para a Coordenação de Material e Patrimônio (CMP) e a Coordenação de Serviços Gerais e Transporte (CSGT) apresenta-se como a alternativa mais eficiente para atender à necessidade de adequação das instalações dessas unidades, evitando os altos custos e prazos prolongados associados à aquisição ou construção de imóveis próprios.

Essa solução permite a otimização dos recursos financeiros da administração pública, uma vez que a locação proporciona um fluxo de caixa mais equilibrado e reduz despesas operacionais.

Além disso, evita investimentos em imóveis superdimensionados ou inadequados, garantindo a alocação eficiente de recursos orçamentários. A previsão de custos com aluguel também se apresenta como uma estratégia financeiramente mais vantajosa em comparação às despesas envolvidas na aquisição e manutenção de propriedades próprias.

Do ponto de vista da infraestrutura e dos recursos humanos, a locação possibilita a

disponibilização de espaços adequados às necessidades específicas da CMP e da CSGT, proporcionando um ambiente de trabalho mais funcional, confortável e seguro para os servidores. A adequação do espaço físico contribui diretamente para a eficiência operacional, a produtividade das equipes e a melhoria na prestação dos serviços à população.

Adicionalmente, essa alternativa permite que a Prefeitura Municipal de São Luís, por meio da Secretaria Municipal de Educação, concentre esforços e investimentos em áreas prioritárias, promovendo uma gestão pública mais racional, eficaz e orientada para resultados concretos.

Dessa forma, busca-se garantir economicidade, eficiência e maior impacto positivo nas ações desenvolvidas pelo município.

11. DOS PRAZOS DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

O prazo de vigência da contratação será de 36 meses, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, conforme o interesse da Administração e nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

12. DA OBRIGAÇÃO DA LOCATÁRIA

12.1 São obrigações da LOCATÁRIA:

12.1.1. Pagar o aluguel, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

12.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

12.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

12.1.3. Realizar 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;

12.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

12.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

12.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

12.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

- 12.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 12.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 12.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 12.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 12.1.10. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 12.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 12.1.12. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 12.1.13. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- 12.1.14. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;
- 12.1.15. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

13. DA OBRIGAÇÃO DO LOCADOR

13.1 São obrigações do LOCADOR:

- 13.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 13.1.2. 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 do LOCATÁRIO;
- 13.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 13.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 13.1.5. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 13.1.6. Fornece ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 13.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas

as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

13.1.8. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

13.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

13.1.10. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;

13.1.11. Após assinatura do Contrato, a LOCADORA apresentará, para aprovação da LOCATÁRIA, planta baixa com proposta de layout (plantas e especificações de materiais e serviços) para as áreas de expediente, banheiros e circulação, de acordo com as necessidades apresentadas pela LOCATÁRIA;

13.1.12. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do NEMS/MA;

13.1.13. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura do NEMS/MA, inclusive com instalação de pontos de acordo com o layout aprovado pela LOCATÁRIA.

13.1.14. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

13.1.15. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

13.1.16. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;

13.1.17. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo;

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

14. DO PAGAMENTO

14.1. O pagamento do aluguel será efetuado em moeda corrente nacional, mediante Ordem Bancária, até o 10º (décimo) dia útil após o recebimento do respectivo documento de cobrança, devidamente atestado pelo fiscal do contrato, e será creditado na conta corrente da LOCADORA, indicada no instrumento contratual.

14.2. Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações constantes na proposta de preços e no contrato, inclusive o número de inscrição no CNPJ. Não será admitido documento de cobrança com dados divergentes.

14.3. Antes de qualquer pagamento, serão verificadas as seguintes comprovações de regularidade, em conformidade com o art. 124, inciso II, alínea "a", da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo de outras consultas, cujos resultados serão impressos, autenticados e juntados ao processo de pagamento:

- I. Regularidade cadastral e habilitação do contratado, mediante consulta “on-line” ao Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF ou, na sua impossibilidade, por meio da apresentação de documentação comprobatória prevista nos arts. 67 e 68 da Lei nº 14.133/2021;
- II. Apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos da Lei nº 12.440, de 2011;
- III. Consulta ao Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal – CADIN (Lei nº 10.522/2002); ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS; ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa – CNCIA.
- IV. Constatada irregularidade na situação fiscal, trabalhista ou jurídica da LOCADORA, a LOCATÁRIA notificará-a para regularização no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, mediante justificativa aceita. O não saneamento da pendência no prazo estipulado caracterizará descumprimento contratual e ensejará a aplicação das sanções previstas no contrato e na legislação vigente.

14.4. Caso o documento de cobrança contenha informações incorretas, a LOCATÁRIA comunicará a LOCADORA para que esta providencie a correção e a emissão de novo documento, reiniciando-se o prazo para pagamento a partir do recebimento do documento correto.

15. DO REAJUSTE

- 15.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data da assinatura do contrato
- 15.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice *Geral de Preços - Mercado - IGP-M*, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.
- 15.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- 15.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).
- 15.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

- 15.6.** Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.
- 15.7.** Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
- 15.8.** O reajuste será realizado por apostilamento.
- 15.9.** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

16. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Para atender à despesa decorrente da locação do imóvel objeto deste processo, a Administração Pública informa que haverá a devida previsão de recursos orçamentários no orçamento vigente, conforme a seguinte classificação:

- **Projeto/Atividade:** 13101.1236104032.121;
- **Elemento de Despesa:** 3.3.90.39;
- **Fonte de Recursos:** 1500001001.

17. DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 17.1. A execução do presente contrato será fiscalizada no interesse da Administração, sem excluir ou reduzir a responsabilidade da LOCADORA pela perfeita execução do objeto, inclusive perante terceiros, nos termos do disposto nos artigos 117 e 118 da Lei nº 14.133/2021.
- 17.2. A fiscalização será realizada por servidor(es) ou comissão formalmente designada pela Administração, responsável pelo acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação da execução contratual, nos termos do artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.
- 17.3. O agente da fiscalização deverá registrar, em sistema próprio ou em meio físico, todas as ocorrências relativas à execução do contrato, adotando as providências necessárias para sanar eventuais falhas, irregularidades ou inadimplementos.
- 17.4. O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local da obra ou do serviço para representá-lo na execução do contrato, conforme artigo 118 da Lei nº 14.133/2021.
- 17.5. Estando os documentos de cobrança em conformidade com as obrigações contratuais, serão atestados pela fiscalização e encaminhados ao setor competente para a adoção das providências relativas ao pagamento.
- 17.6. Em caso de descumprimento de obrigações contratuais, a LOCADORA será notificada formalmente para a adoção das providências corretivas cabíveis, observado o disposto no artigo 122, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.
- 17.7. As exigências feitas pela fiscalização relativas à execução do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA, sob pena de aplicação das sanções previstas na legislação e neste instrumento contratual.

- 17.8. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados, conforme artigo 119 da Lei nº 14.133/2021.
- 17.9. O contratado será responsável pelos danos causados 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, conforme artigo 120 da Lei nº 14.133/2021.

18. DA RESCISÃO CONTRATUAL

- 18.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o presente Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas cabíveis previstas na Lei nº 14.133/2021.
- 18.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses previstas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, que disciplina a extinção dos contratos administrativos, bem como as demais disposições legais aplicáveis à relação locatícia.
- 18.3. Nas hipóteses de rescisão decorrente de fato alheio à vontade da LOCADORA, e desde que ausente a sua culpa, a LOCATÁRIA ressarcirá os prejuízos comprovadamente sofridos pela LOCADORA, observando-se o disposto no art. 137, §1º, da Lei nº 14.133/2021.
- 18.4. Em caso de rescisão unilateral por razões de interesse público devidamente justificadas, nos termos do inciso II do art. 137 da Lei nº 14.133/2021, a LOCATÁRIA poderá devolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término de sua vigência, ficando dispensada do pagamento de multa rescisória, desde que notifique a LOCADORA por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
- 18.5. Caso não seja realizada a notificação tempestivamente e, desde que ausente culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA poderá ser obrigada ao pagamento de multa compensatória equivalente a 2 (dois) meses de aluguel, proporcionalmente ao tempo remanescente do contrato, conforme analogia ao artigo 4º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, combinado com o artigo 413 do Código Civil.
- 18.6. Ocorrendo fatos que impeçam a utilização do imóvel, como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, ou outros eventos que inviabilizem a sua ocupação, a LOCATÁRIA poderá considerar rescindido o contrato de forma imediata, sem necessidade de notificação prévia e sem aplicação de penalidades, desde que não tenha concorrido para a ocorrência do evento.
- 18.7. O procedimento de rescisão será formalizado mediante notificação escrita entregue diretamente à LOCADORA ou enviada por via postal com aviso de recebimento, devendo conter a motivação da rescisão.
- 18.8. A rescisão será devidamente motivada nos autos do processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa à LOCADORA, nos termos do art. 138 da Lei nº 14.133/2021, e somente poderá ser efetivada após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

19. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

19.1. Em caso de inexecução total ou parcial das obrigações contratuais, execução imperfeita, mora injustificada ou cometimento de infrações administrativas, poderão ser aplicadas à LOCADORA as sanções previstas nos artigos 155 a 159 da Lei nº 14.133/2021, garantido o contraditório e a ampla defesa, conforme segue:

I – Advertência, por escrito, nos casos de infrações de menor gravidade que não causem prejuízo direto ao interesse público, devendo a irregularidade ser corrigida no prazo estabelecido pela Administração;

II – Multa, aplicada nas seguintes hipóteses:

- **Multa moratória**, no percentual de até 0,5% (meio por cento) ao dia de atraso, limitada a 10% (dez por cento) do valor mensal do aluguel, em caso de descumprimento de prazos contratuais;

- **Multa compensatória**, no percentual de até 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, nos casos de descumprimento de obrigações contratuais que causem prejuízo relevante à Administração ou comprometam a execução do objeto.

III – Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública do ente federativo contratante (Município, Estado ou União), pelo prazo de até 3 (três) anos, nos termos do art. 156, inciso I, da Lei nº 14.133/2021;

IV – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, em âmbito nacional, nos casos de infrações gravíssimas, conforme disposto no art. 156, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

19.2. As multas poderão ser descontadas dos pagamentos devidos à LOCADORA, de ofício, mediante prévia comunicação, ou cobradas judicialmente, se necessário.

19.3. A aplicação das sanções não exclui, em hipótese alguma, a responsabilidade civil e criminal da LOCADORA pelos danos que vier a causar à Administração Pública ou a terceiros.

19.4. A aplicação de qualquer penalidade será precedida de regular processo administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, nos termos do art. 158 da Lei nº 14.133/2021.

20. DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução principal é a Locação de imóvel, tipo galpão, para acomodação da Coordenação de Material e Patrimônio (CMP) e da Coordenação de Serviços Gerais e Transporte (CSGT). Entretanto, deve-se analisada todas as possíveis alternativas para solução da problemática, sendo assim, a descrição detalhada das soluções, como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Projeto básico.

21. DA FUNDAMENTAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Considerando a necessidade de locação de imóvel que atenda às especificações técnicas previstas neste Termo de Referência, e a inexistência de imóveis públicos disponíveis ou de outras opções que atendam plenamente aos requisitos estabelecidos, a contratação será realizada por meio de **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

A inviabilidade de competição decorre das características específicas do imóvel, relacionadas à sua localização estratégica, estrutura física adequada e conformidade com as normas de segurança, acessibilidade e infraestrutura exigidas, as quais são indispensáveis para o atendimento da demanda da Administração Pública.

Ressalte-se que a escolha do imóvel e do respectivo locador será devidamente justificada em processo próprio, que conterà:

- a demonstração da adequação do imóvel à necessidade administrativa;
- a comprovação da vantajosidade da proposta de locação para o interesse público.

A formalização da inexigibilidade observará as exigências previstas nos artigos 72 a 74 da Lei nº 14.133/2021, inclusive quanto à obrigatoriedade de instrução processual adequada e ampla motivação.

22. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

JULIO VICTOR NUNES FRANCO

CREA 1116136201/MA

ASSESSOR DE ENGENHARIA

MAT. 50533

PATRICIA RIBEIRO COIMBRA

Secretária Adjunta de Orçamento e Finanças

APROVO O PRESENTE PROJETO BÁSICO

Logado por: **Julio Victor Nunes Franco**



Documento assinado eletronicamente com login e senha por **Julio Victor Nunes Franco, Assessor**, em 23/05/2025, às 11:33, conforme Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente com login e senha por **Patrícia Ribeiro Coimbra, Secretária Adjunta de Orçamento e Finanças**, em 23/05/2025, às 11:58, conforme Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.saoluis.ma.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **1480041** e o código CRC **F1A79679**.