

TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, ART. 74, V, LEI 14.133/2021.
PROCESSO ADMINISTRATIVO 2702.05/2025

1. DO OBJETO

- 1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a **Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da Creche do bairro Manoel Novo em Balsas/MA**, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores.
- 1.2. O imóvel deverá atender a uma série de requisitos técnicos, jurídicos e administrativos, com o objetivo de assegurar que o espaço físico escolhido seja plenamente funcional e alinhado às necessidades específicas da Secretaria de Educação, conforme tabela, condições e exigências estabelecidas neste instrumento.
- 1.3. O imóvel a ser locado deverá atender às necessidades específicas da **Creche do bairro Manoel Novo**, proporcionando um espaço amplo, funcional e seguro.

2. ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DE CONTRATAÇÃO

- 2.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 72.000,00 (Setenta e dois mil reais)**, conforme custos unitários descritos na tabela abaixo.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1	Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da Creche do bairro Manoel Novo em Balsas/MA, com área total de 330 m².	Mês	12	6.000,00	72.000,00

3. DA RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

- 3.1. Após análise técnica detalhada das alternativas disponíveis no mercado imobiliário do município de Balsas/MA, constatou-se que, dentre os imóveis capazes de atender às necessidades da Administração Pública, o imóvel situado no Bairro Manoel Novo apresenta-se como a opção mais adequada para sediar a Creche da respectiva localidade. A edificação dispõe de infraestrutura compatível com os parâmetros técnicos exigidos para o funcionamento da unidade educacional, além de estar situada em área de fácil acesso, o que assegura a efetividade do atendimento à comunidade residente na região.
- 3.2. Ressalte-se ainda que a Administração Municipal não dispõe, em seu acervo patrimonial, de imóvel vago e com condições técnicas aptas ao atendimento da demanda ora apresentada, conforme certificado por declaração oficial de inexistência de imóvel público disponível para tal finalidade. Adicionalmente, após realizada a competente avaliação técnica do imóvel em questão, verificou-se que o valor locatício proposto encontra-se compatível com os preços praticados no mercado local. A compatibilidade do custo,



associada à adequação da estrutura física aos padrões exigidos pela educação infantil, justifica tecnicamente a escolha do referido imóvel, conforme registrado neste Estudo Técnico Preliminar (ETP).

4. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

- 4.1. Independentemente da fase preliminar à assinatura contratual, é dever da Administração Pública demonstrar a adequação do valor estipulado com os preços usualmente praticados no mercado regional. Para tal finalidade, foi conduzida uma vistoria técnica do imóvel pelo setor competente da Prefeitura, que atestou que o montante proposto para locação da Creche do Bairro Manoel Novo encontra-se alinhado aos valores correntes do setor imobiliário local.
- 4.2. Esta exigência é fundamental para garantir que a contratação represente uma alternativa financeiramente vantajosa, considerando os princípios da economicidade e da responsabilidade fiscal. Ainda que se trate de uma situação enquadrada como inexigível à licitação, persiste a obrigação de comprovar a razoabilidade do custo com base em dados objetivos extraídos do mercado.
- 4.3. Neste cenário, a justificativa do valor da locação está amparada em parecer técnico elaborado pela equipe responsável, o qual certificou que o valor apresentado é compatível com os índices praticados na região. Essa análise técnica assegura o cumprimento dos princípios constitucionais da eficiência, da legalidade e da correta aplicação dos recursos públicos.
- 4.4. A consistência financeira da contratação foi também confirmada pela unidade contábil municipal, que verificou a existência de dotação orçamentária específica, garantindo que há previsão de recursos suficientes para arcar com a despesa referente à locação do imóvel que irá abrigar a Creche da referida localidade.

5. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 5.1. A equipe encarregada do planejamento da contratação, vinculada à Secretaria Municipal de Licitações e Contratos, com base nas informações repassadas pela Secretaria Municipal de Educação e em conformidade com as diretrizes do Ministério da Educação (MEC), apresenta a presente justificativa, evidenciando a necessidade de assegurar a manutenção regular da estrutura física destinada ao funcionamento da Creche do Bairro Manoel Novo, localizada no município de Balsas/MA.
- 5.2. A referida unidade de ensino infantil encontra-se instalada em edificação anteriormente locada mediante contrato firmado durante a gestão anterior, cuja vigência expirou com o encerramento do mandato correspondente. Desde então, não foi estabelecido novo ajuste contratual, o que resultou na inexistência de respaldo jurídico para a permanência da Administração no referido imóvel. Contudo, em razão da continuidade dos serviços e da adequação das instalações, optou-se provisoriamente pela utilização do espaço, tendo em vista que este atende satisfatoriamente aos critérios de salubridade, segurança e funcionalidade exigidos para o atendimento à educação infantil.



- 5.3. Conforme parecer técnico emitido pela Secretaria Municipal de Educação, a permanência da Creche do Bairro Manoel Novo é essencial para assegurar o acesso à educação infantil no município, etapa primordial ao desenvolvimento cognitivo e socioemocional das crianças. A eventual descontinuidade comprometeria o direito constitucional à educação, impactando a rede municipal como um todo, gerando sobrecarga em outras instituições, prejuízos pedagógicos e possíveis reflexos nos indicadores de programas federais, como o Brasil na Primeira Infância.
- 5.4. Ademais, a continuidade da ocupação do imóvel pela Administração sem respaldo contratual infringe os princípios constitucionais da legalidade, da segurança jurídica e da responsabilidade administrativa, podendo ensejar questionamentos pelos órgãos de controle e implicações para os gestores. Por outro lado, uma desocupação abrupta e sem planejamento do espaço inviabilizaria a prestação do serviço educacional na localidade, afetando especialmente crianças em situação de vulnerabilidade, com risco de paralisação das atividades e prejuízo à proteção integral da infância, contrariando o que dispõe o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) e os princípios da continuidade do serviço público.
- 5.5. Diante das justificativas apresentadas, torna-se imprescindível a formalização da ocupação do imóvel, seja por meio de contrato de locação ou outro instrumento jurídico compatível. Essa medida reveste-se de caráter estratégico e urgente, visando garantir a regularidade legal da ocupação e a continuidade dos serviços essenciais de educação infantil, aproveitando a estrutura já existente e evitando gastos adicionais com adaptação, reforma ou transferência para outro imóvel.
- 5.6. Destaca-se, ainda, a necessidade de demonstrar a vantagem econômica da medida em questão, considerando que a formalização da permanência no imóvel atualmente utilizado representa a alternativa mais eficiente e financeiramente adequada ao interesse público, em estrita observância aos princípios da eficiência e da economicidade.
- 5.7. A avaliação da economicidade deverá contemplar a análise do custo-benefício da medida proposta, considerando os gastos operacionais, estruturais e logísticos que seriam exigidos para instalação da unidade em outro imóvel. Essa análise será feita mediante a comparação com outras alternativas de mercado, conforme será exposto nos tópicos seguintes deste Estudo Técnico Preliminar, viabilizando uma escolha técnica fundamentada e compatível com os objetivos da Administração Pública.

6. DO ALINHAMENTO COM O PLANO DA ORGANIZAÇÃO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

- 6.1. A demanda postulada não se encontra prevista no Plano de Contratações Anual de 2025. A referida demanda não foi planejada anteriormente porque envolve fatores que não tinham como ser previstos pela Unidade Requisitante. Ressalta-se que será solicitada a devida alteração no referido plano.

7. DA VISTORIA

- 7.1. A vistoria no imóvel foi realizada por meio de relatório de avaliação a realizado pelo setor competente da Prefeitura Municipal.



8. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

- 8.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

9. DA SUBCONTRATAÇÃO

- 9.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

10. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL, DO PREÇO E DO PAGAMENTO

- 10.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados do início da vigência que consta descrita no instrumento contratual, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 10.2. O contrato poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, desde que a prorrogação seja conveniente e vantajosa para a administração pública e haja disponibilidade orçamentária. A prorrogação deverá ser formalizada antes do término da vigência original do contrato.
- 10.3. O valor mensal do aluguel será de R\$ 6.000,00 (Seis mil reais). Este valor foi definido com base no Laudo de Avaliação em anexo e estudo técnico preliminar, que considerou as características do imóvel, a localização e os preços praticados na região. Além disso, foi atendido a proposta enviada pelo locador.
- 10.4. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o dia 10 de cada mês, mediante apresentação de nota fiscal/fatura pelo locador. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária ou outro meio eletrônico definido pela Prefeitura Municipal de Balsas.
- 10.5. O valor do aluguel será reajustado anualmente, a contar da data de assinatura do contrato, com base no índice IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo. O reajuste será formalizado por meio de termo aditivo ao contrato.
- 10.6. O instrumento contratual oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

11. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Para a locação do imóvel destinado a abrigar as instalações da Creche do bairro Manoel Novo em Balsas/MA, as seguintes condições gerais deverão ser observadas:

11.1. Do imóvel:

11.1.1. O imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições de uso, com todas as instalações e equipamentos em pleno funcionamento, incluindo sistemas elétricos, hidráulicos, de iluminação, sanitários, de segurança e de combate a incêndio.

11.1.2. O imóvel deve atender às normas de acessibilidade para pessoas com deficiência (NBR 9050), incluindo rampas de acesso, elevadores (se aplicável), banheiros adaptados, sinalização adequada, etc.

11.1.3. O imóvel deve possuir sistema de segurança contra incêndio em conformidade com as normas vigentes, incluindo extintores de incêndio em número suficiente e dentro



do prazo de validade, sistema de alarme contra incêndio, iluminação de emergência e saídas de emergência sinalizadas.

11.1.4. O locador será responsável pela manutenção predial, incluindo reparos e manutenções preventivas e corretivas, exceto em casos de danos causados pela Prefeitura Municipal de Balsas.

11.1.5. O imóvel deverá estar livre de quaisquer ônus, gravames ou pendências judiciais que possam comprometer o seu uso pela Prefeitura.

11.1.6. O locador deverá apresentar a documentação completa do imóvel, incluindo escritura registrada, certidão negativa de ônus.

11.2. Das obrigações do locador:

11.2.1. Pagar pontualmente as taxas, impostos e demais encargos incidentes sobre o imóvel, como IPTU, condomínio e seguro predial.

11.2.2. Garantir o livre acesso da Prefeitura ao imóvel para fins de vistoria, manutenção e realização de benfeitorias necessárias.

11.2.3. Realizar as manutenções preventivas e corretivas no imóvel, de acordo com as normas técnicas e legislação aplicável.

11.2.4. Comunicar à Prefeitura, por escrito, qualquer problema ou necessidade de reparo no imóvel.

11.2.5. Não realizar qualquer modificação na estrutura do imóvel sem a prévia autorização da Prefeitura.

11.3. Das Obrigações da Locatária (a):

11.3.1. Utilizar o imóvel exclusivamente as atividades da Creche do Bairro Manoel Novo em Balsas/MA

11.3.2. Zelar pela conservação do imóvel e de seus equipamentos, responsabilizando-se por danos causados por seus servidores ou por terceiros.

11.3.3. Pagar pontualmente o aluguel, conforme as condições estabelecidas no contrato.

11.3.4. Comunicar ao locador, por escrito, qualquer problema ou necessidade de reparo no imóvel.

11.3.5. Devolver o imóvel ao final do contrato nas mesmas condições em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

11.4. Da Vistoria:

11.4.1. Antes da entrega das chaves, será realizada uma vistoria conjunta no imóvel, com a participação de representantes do locador e da locatária, para constatar o estado de conservação do imóvel e de seus equipamentos.

11.5. Da Rescisão:

11.5.1. O contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021 e no próprio contrato, como:

a. Descumprimento das obrigações contratuais.

b. Desapropriação do imóvel.

c. Caso fortuito ou força maior.



12. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

12.1. Especificação Técnica:

12.1.1. Após procura por imóveis que atendessem as necessidades e especificações contidas no Estudo Técnico Preliminar, fora encontrado e escolhido para locação, o imóvel localizado na Rua Isaac Martins, N°100, Bairro Manoel Novo, nesta cidade de Balsas - MA, com área de 330,00m², o qual já era utilizado pela administração.

12.1.2. A Senhora **DULCE COELHO CASTRO**, inscrita no CPF sob o nº 350.412.501-20, é a atual proprietária e locador do imóvel.

12.2. Subcontratação:

12.2.1. Será vedado ao Locatário ceder, sublocar, total ou parcialmente, a locação, bem como mudar a destinação do imóvel locado, sem prévia e expressa autorização do Locador.

12.3. Garantia da Contratação:

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

13. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

13.1. Após criteriosa avaliação das alternativas disponíveis, a formalização de novo contrato de locação com o atual proprietário do imóvel localizado na Rua Isaac Martins, nº 100, Bairro Manoel Novo, apresenta-se como a solução mais adequada e eficiente para suprir as necessidades da Prefeitura Municipal de Balsas, especialmente no tocante à continuidade e à qualidade do serviço público prestado na unidade educacional da referida localidade.

13.2. A presente proposta fundamenta-se em múltiplos aspectos técnicos, com ênfase na importância de preservar a estabilidade e a continuidade do atendimento à comunidade educacional. O imóvel atualmente utilizado apresenta adequação estrutural e funcional compatível com os parâmetros exigidos para o pleno funcionamento da Creche do bairro Manoel Novo, proporcionando ambiente apropriado para o desenvolvimento das atividades pedagógicas, serviços de alimentação, práticas de higiene e demais ações voltadas à educação da primeira infância. Situado em ponto estratégico no referido bairro, com fácil acessibilidade à população local, configura-se como elemento facilitador para assegurar a continuidade do serviço, com segurança e proximidade territorial em relação às famílias atendidas.

13.3. A celebração de novo instrumento contratual de locação revela-se como alternativa administrativa vantajosa, à luz dos princípios da economicidade e da otimização do uso dos recursos públicos. A permanência no imóvel atualmente ocupado elimina a necessidade de dispêndios com logística de transferência, adaptações estruturais ou reformas em novo local, ao mesmo tempo em que assegura a continuidade plena das



atividades pedagógicas, mitigando riscos de descontinuidade operacional e favorecendo a manutenção da regularidade institucional essencial à prestação do serviço educacional.

- 13.4. A continuidade da utilização do imóvel atual garante a manutenção da infraestrutura já estabelecida, prevenindo despesas suplementares com relocação ou readequações físicas. O ambiente foi anteriormente ajustado para atender aos parâmetros normativos aplicáveis à educação infantil, sendo que eventuais ajustes futuros terão impacto financeiro reduzido, em razão da já comprovada conformidade com as exigências operacionais da unidade educacional.
- 13.5. O ajuste contratual será formalizado inicialmente com vigência de 12 (doze) meses, admitindo-se renovações sucessivas conforme as necessidades da Administração Pública. Esse período permite à Prefeitura monitorar a compatibilidade do imóvel com a progressiva ampliação da rede municipal de ensino, viabilizando eventuais adequações ou melhorias em consonância com a expansão da demanda por educação infantil na localidade.
- 13.6. Com vistas à preservação dos padrões de qualidade, segurança e conformidade técnica exigidos, a Administração promoverá vistorias regulares nas dependências do imóvel, visando assegurar a manutenção das condições adequadas para o funcionamento da Creche do bairro Manoel Novo. A atuação integrada de profissionais das áreas de engenharia, arquitetura e gestão educacional será essencial para identificar e implementar intervenções necessárias, garantindo a continuidade da prestação do serviço em ambiente seguro e funcional.
- 13.7. Diante das justificativas apresentadas, a renovação do contrato de locação com o atual proprietário configura-se como a solução mais adequada sob os enfoques técnico, jurídico e econômico, por assegurar a continuidade dos serviços educacionais, otimizar a aplicação dos recursos públicos e manter a estrutura física e funcional já estabelecida. Tal medida possibilita a manutenção do atendimento regular à comunidade, com infraestrutura compatível e localização geográfica favorável ao acesso da população beneficiada.
- 13.8. Considerando a análise criteriosa das alternativas existentes, a celebração de novo contrato de locação com o atual proprietário do imóvel localizado na Rua Isaac Martins, nº 100, Bairro Manoel Novo – Balsas/MA, configura-se como a alternativa mais adequada e eficiente para atender às demandas da Administração Municipal. Tal medida assegura a continuidade das atividades desenvolvidas na creche da localidade, preservando a qualidade do serviço educacional ofertado, a estabilidade institucional e a adequada alocação dos recursos públicos.

Essa deliberação fundamenta-se em diversos fatores técnicos e administrativos, com destaque para a necessidade de garantir a continuidade e a estabilidade dos serviços educacionais destinados à



população. O imóvel atualmente em uso atende aos requisitos estruturais e funcionais exigidos para o pleno funcionamento da unidade no bairro, dispondo de instalações apropriadas para o desenvolvimento das atividades pedagógicas, alimentação, higienização e demais ações inerentes ao atendimento integral da primeira infância. Sua localização, estrategicamente posicionada no bairro Manoel Novo, possibilita fácil acesso por parte das famílias atendidas, configurando-se como elemento essencial para assegurar a eficiência do serviço público prestado, ao permitir que o atendimento às crianças ocorra de forma contínua, segura e próxima ao seu núcleo familiar.

13.9. A formalização de novo contrato de locação caracteriza-se como providência administrativa vantajosa, ao passo que contribui para a economicidade e eficiência na aplicação dos recursos públicos, eliminando custos com deslocamento de instalações, intervenções estruturais ou contratação de outro imóvel. Tal medida assegura a continuidade das atividades educacionais, considerando que o imóvel atualmente ocupado já está devidamente estruturado para atender às necessidades operacionais da Creche do bairro Manoel Novo.

13.10. A permanência no imóvel atualmente utilizado favorece a preservação da infraestrutura já instalada, evitando a necessidade de novas adaptações físicas ou realocação de espaço. O imóvel passou por adequações anteriores e apresenta conformidade com os parâmetros exigidos para funcionamento de unidade de educação infantil, sendo que futuras melhorias demandarão investimentos reduzidos, diante da compatibilidade técnica já existente.

13.11. O contrato de locação será celebrado inicialmente com vigência de 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogações sucessivas, conforme conveniência da administração municipal. Esse prazo inicial permite o monitoramento da evolução da demanda da rede pública de ensino, viabilizando ajustes contratuais ou estruturais que venham a ser necessários diante do crescimento populacional e educacional da localidade.

13.12. A fim de garantir a continuidade da adequação do imóvel aos padrões exigidos para a educação infantil, será realizado acompanhamento técnico periódico da estrutura física. A atuação de equipes multidisciplinares das áreas de engenharia, arquitetura e educação será indispensável para identificar necessidades e promover intervenções corretivas, mantendo a qualidade do ambiente escolar e a segurança dos usuários.

13.13. Considerando os aspectos técnicos, operacionais e econômicos, a renovação contratual com o atual locador mostra-se como a solução mais eficaz, assegurando a continuidade dos serviços públicos educacionais prestados, otimizando os recursos orçamentários e garantindo um espaço com infraestrutura adequada, localização estratégica e acessibilidade às famílias beneficiadas pela Creche do bairro Manoel Novo.

14. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea "f")

14.1. O cumprimento contratual deverá ocorrer de forma integral e rigorosa pelas partes envolvidas, conforme os termos pactuados e em estrita observância às disposições da Lei nº 14.133, de 2021, sendo que a parte inadimplente responderá pelas implicações decorrentes da execução parcial ou total inadequada.



- 14.2. Em havendo fato superveniente que determine impedimento, paralisação ou suspensão da execução contratual, o cronograma previamente estabelecido será prorrogado automaticamente pelo período correspondente, devendo tais ocorrências ser formalizadas mediante termo aditivo simplificado ou apostilamento, conforme o caso.
- 14.3. As interações formais entre a Administração Pública e a empresa contratada deverão ser efetuadas por meio de correspondência escrita, observada a exigência de forma documental sempre que necessária. Será admitido o uso de comunicação eletrônica, desde que direcionada ao endereço eletrônico previamente informado na proposta comercial da contratada.
- 14.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 14.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Fiscalização

- 14.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo (s) fiscal (is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

- 14.7. O fiscal do contrato 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.
- 14.7.1. O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Art. 117, §1º da Lei nº 14.133, de 2021).
- 14.7.2. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
- 14.7.3. 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.
- 14.7.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.



- 14.7.5. O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

Fiscalização Administrativa

- 14.8. O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

- 14.8.1. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

Gestor do Contrato

- 14.9. 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.
- 14.10. 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 autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.
- 14.11. 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 obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- 14.12. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.
- 14.13. 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.
- 14.14. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.



- 14.15. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

15. DO FUNDAMENTO LEGAL

- 15.1. Conforme o art.74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial dentre outros casos na *"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha"*.
- 15.2. O citado artigo em seu §5º, estabelece ainda as exigências necessárias a legalidade da contratação:

"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;

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

III – Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela administração e que evidenciem vantagem para ela".

16. EXIGÊNCIAS DA HABILITAÇÃO

16.1. Para Pessoa Física:

16.1.1. Documento de posse do imóvel registrado em cartório de Registro de Imóveis.

16.1.2. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união do LOCADOR/PROPRIETÁRIO.

16.1.3. Certidão negativa de débitos municipais do proprietário.

16.1.4. Documentos pessoais do proprietário (RG e CPF).

16.1.5. Comprovante de residência.

16.1.6. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica.

16.2. Para Pessoa Jurídica:

16.2.1. Documento de posse do imóvel registrado em cartório de Registro de Imóveis.

16.2.2. Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ).

16.2.3. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união.

16.2.4. Certidão de regularidade perante a Fazenda municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei.

16.2.5. Certificado de regularidade do FGTS.

16.2.6. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

16.2.7. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica.



17. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 17.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral anual deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Órgão: FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE BALSAS - MDE

Unidade Orçamentária: 08- SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - MDE

Ação

Função: 12

Subfunção: 365

Programa: 0086

Projeto/ Atividade/ Oper. Especial: 2-066

12.365.0086.2-066 – MANUTENÇÃO E FUNCIONAMENTO DE CRECHE - MDE

Natureza da Despesa:

3.3.90.36.00.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

Fonte de Recursos:

500 Recursos não Vinculados de Impostos

- 17.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

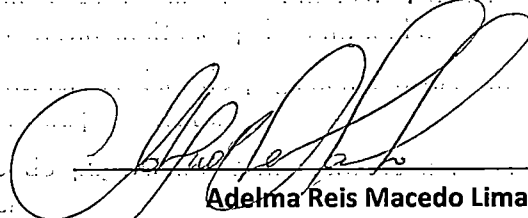
18. DOS CRITÉRIOS PARA PAGAMENTO

- 18.1. O pagamento relativo ao aluguel será realizado mensalmente na conta informada pelo LÓCADOR/PROPRIETÁRIO.
- 18.2. Vencido o mês relativo ao aluguel, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma da seção anterior, prorrogáveis por igual período.
- 18.3. Deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação das certidões de regularidade junto à Receita Federal do Brasil/Previdência, Trabalhistas, FGTS, Estado (dívida ativa e tributos), Município (dívida ativa e tributos), nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 18.4. Constatando-se situação de irregularidade do contratado, 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 do contratante.
- 18.5. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.
- 18.6. Vencido o mês relativo ao aluguel, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma da seção anterior, prorrogáveis por igual período.
- 18.7. Deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação das certidões de regularidade junto à Receita Federal do Brasil/Previdência, Trabalhistas, FGTS, Estado (dívida ativa e tributos), Município (dívida ativa e tributos), nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 18.8. Constatando-se situação de irregularidade do contratado, 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 do contratante.

- 18.6. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.
- 18.7. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação fiscal.
- 18.8. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa, conforme item anterior.
- 18.9. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 18.10. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 18.11. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 18.11.1. 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.

Balsas – MA, 26 de março de 2025.

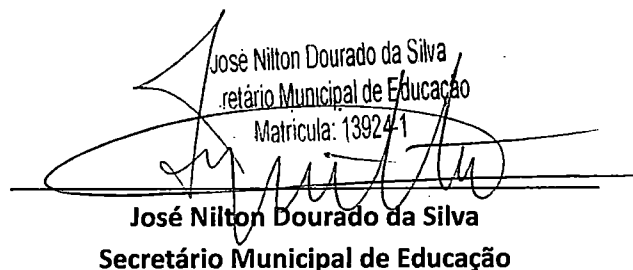
Elaborado por:



Adelma Reis Macedo Lima

Equipe de Planejamento da contratação

Aprovado em ____/____/____, por:



José Nilton Dourado da Silva
Secretário Municipal de Educação
Matricula: 139241

José Nilton Dourado da Silva
Secretário Municipal de Educação

