



TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, ART. 74, V, LEI 14.133/2021.

1. DO OBJETO

- 1.1. O presente Termo de Referência visa a Contratação Direta, por Inexigibilidade de Licitação para Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da Creche do Bairro Bacaba, conforme tabela, condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

2. ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DE CONSUMO.

- 2.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 51.720,00 (cinquenta e um mil, setecentos e vinte reais), conforme custos unitários descritos na tabela abaixo:

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1	Locação de imóvel situado à Rua 06, número 09, quadra 29, bairro Bacaba, Balsas/MA, matrícula no RGI nº 27.630, inscrição imobiliária municipal nº 6508, destinado a abrigar as instalações da Creche do Bairro Bacaba.	Mês	12	4.310,00	51.720,00

3. DA RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL:

- 3.1. A escolha da locação do imóvel situado à Rua 06, número 09, quadra 29, bairro Bacaba, Balsas/MA para a instalação da creche do bairro Bacaba está fundamentada em diversos aspectos técnicos, operacionais e econômicos que garantem a eficácia da solução proposta. Primeiramente, a análise técnica demonstra que a locação permite atender rapidamente à demanda, evitando longos prazos associados a processos de construção ou reforma de imóveis. O aluguel de um espaço já estruturado pode oferecer um ambiente apropriado, com infraestrutura necessária como salas, banheiros, áreas de recreação e acessibilidade, garantindo que a creche atenda as normas pedagógicas e sanitárias exigidas.
- 3.2. Soma-se a isso, o fato de a Administração não possuir imóvel vago e disponível que atenda ao objeto, comprovado através de declaração de inexistência de imóvel, e verificação,





após realização de avaliação do imóvel, que o preço está compatível com o preço constante no laudo, fato este determinante para escolha do mesmo.

4. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

- 4.1. Independentemente do procedimento que antecede a contratação, cabe à Administração demonstrar a conformidade do preço ajustado com o valor praticado no mercado. Para tanto, deverá aferir o valor a partir do laudo de avaliação do imóvel a ser realizado pelo setor responsável do Município.
- 4.2. Trata-se de uma condição indispensável para assegurar a adequação e a vantajosidade da contratação. Logo, o fato de a contratação decorrer de inexigibilidade de licitação não constitui razão para afastar esse dever.
- 4.3. Nessas situações, a justificativa do preço requer a demonstração de sua adequação levando em conta o valor definido na avaliação do imóvel realizada pelo setor responsável.
- 4.4. Com efeito, a justificativa do preço se deu através de laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado.

5. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO.

- 5.1. A presente contratação para a locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da Creche do Bairro Bacaba é de suma importância para a Secretaria Municipal de Educação da Prefeitura Municipal de Balsas. A criação desta unidade de ensino infantil visa, primordialmente, atender à demanda crescente por serviços de educação infantil na região, proporcionando um ambiente adequado e seguro para o desenvolvimento das crianças.
- 5.2. O objetivo central dessa contratação é garantir que as crianças do bairro Bacaba tenham acesso a uma creche que possua infraestrutura compatível com os padrões estabelecidos para a educação infantil. É imprescindível que este espaço conte com áreas apropriadas para atividades pedagógicas e recreativas, bem como condições adequadas de higiene e segurança, promovendo assim um ambiente favorável ao aprendizado e ao crescimento saudável dos pequenos.
- 5.3. Compreendemos que, atualmente, muitos pais e responsáveis enfrentam dificuldades em encontrar vagas nas creches existentes, o que resulta em longas filas de espera e, conseqüentemente, na limitação do acesso à educação básica para as crianças daquela localidade. A não realização desta contratação acarretaria em impactos negativos significativos, como a continuidade da precariedade no atendimento educacional e a





perpetuação da exclusão social, uma vez que muitas famílias dependem deste serviço essencial para poder enviar seus filhos enquanto vão ao trabalho ou continuam sua formação profissional.

- 5.4. Além disso, a estruturação da creche no bairro Bacaba tem relevância indiscutível para o interesse público, pois contribui para a equidade no acesso à educação, um direito fundamental garantido pela Constituição Federal. A efetivação desta locação representa um passo significativo para a garantia de direitos e melhor qualidade de vida para as famílias dessa comunidade, refletindo positivamente em seu desenvolvimento social e econômico.
- 5.5. Diante do exposto, reiteramos a necessidade urgente da locação deste imóvel, que se alinha não apenas às diretrizes da Política Nacional de Educação, mas também aos princípios da gestão pública moderna, que busca atender às necessidades da população de maneira eficiente e eficaz, sempre com foco no bem-estar social. Assim, a contratação se mostra não apenas justificada, mas essencial para a construção de um futuro melhor para as crianças do bairro Bacaba e suas famílias.

6.DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ORGANIZAÇÃO.

- 6.1. A presente aquisição não está prevista no Plano de Contratações Anual referente ao exercício de 2025, pois à época de sua elaboração, o setor técnico não dispunha das informações necessárias que levassem à conclusão pela sua previsão.

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.

- 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. Havendo necessidade o contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.
- 10.3. O instrumento contratual oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

11.FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE EXECUÇÃO.

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

- 11.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de CONTRATAÇÃO DIRETA, na modalidade INEXIGIBILIDADE, com fundamento no art. 74, V da Lei Federal 14.133/2021.

Forma de execução

- 11.2. O objeto será executado de forma contínua.

12.EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO.

- 12.1. Para Pessoa Física:

- 12.1.1. Documento de posse do imóvel registrado em cartório de Registro de Imóveis;
- 12.1.2. Documentos pessoais do proprietário (RG e CPF);
- 12.1.3. Comprovante de residência;
- 12.1.4. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união do LOCADOR/PROPRIETÁRIO;
- 12.1.5. Certidão negativa de débitos municipais do proprietário.
- 12.1.6. Certidão negativa de débitos municipais do imóvel;
- 12.1.7. Certidão negativa de débitos trabalhistas do proprietário;
- 12.1.8. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica.

13.MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO.

- 13.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 13.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.





- 13.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim, conforme endereço eletrônico informado pela contratada na sua proposta comercial.
- 13.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 13.5. 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

- 13.6. 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

- 13.7. O fiscal técnico 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
- 13.7.1. O fiscal técnico do contrato anotar 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).
- 13.7.2. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
- 13.7.3. O fiscal técnico 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.
- 13.7.4. 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.



(Handwritten signature)

- 13.7.5. O fiscal técnico 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

- 13.8. O fiscal administrativo 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.
- 13.8.1. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo 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

- 13.9. 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.
- 13.10. 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.
- 13.11. 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.
- 13.12. 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.





- 13.13. 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.
- 13.14. 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.
- 13.15. 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.

14.DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

- 14.1. 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 – MDE

Unidade: 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

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

15.OBRIGAÇÕES DAS PARTES

- 15.1. O LOCADOR obriga-se a:
- 15.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 15.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 15.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 15.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;





- 15.1.5. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 15.1.6. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- 15.1.7. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 15.1.8. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.
- 15.1.9. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- 15.1.10. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 15.1.11. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
 - 15.1.11.1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - 15.1.11.2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - 15.1.11.3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - 15.1.11.4. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - 15.1.11.5. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - 15.1.11.6. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - 15.1.11.7. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 15.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- 15.1.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;





- 15.1.14. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 15.1.15. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 15.1.16. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 15.2. O LOCATÁRIO obriga-se a:
- 15.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 15.2.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 15.2.3. Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;
- 15.2.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 15.2.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- 15.2.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 15.2.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se 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;
- 15.2.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 15.2.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 15.2.10. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;





- 15.2.11. 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;
- 15.2.12. Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- 15.2.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

16.DOS CRITÉRIOS PARA PAGAMENTO

- 16.1. O pagamento relativo ao aluguel será realizado mensalmente na conta informada pelo LOCADOR/PROPRIETÁRIO.
- 16.2. 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.
- 16.3. 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.
- 16.4. 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.
- 16.5. 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.
- 16.6. 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.
- 16.7. 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.



- 16.8. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa, conforme item anterior.
- 16.9. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 16.10. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 16.11. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 16.11.1. 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.

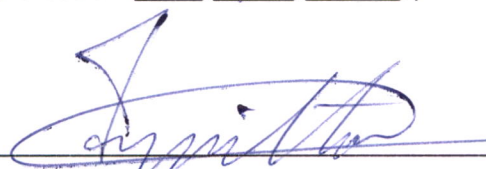
Balsas - MA, 11 de agosto de 2025.

Elaborado por:



Marciara Matos Cabral Chaves
Equipe de Planejamento da contratação

aprovado em 11/08/2025, por:



José Nilton Dourado Silva
Secretário Municipal de Educação

