



TERMO DE REFERÊNCIA

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

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0501.03/2026

1. DO OBJETO

- 1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a **Locação de imóvel urbano, incluindo os bens móveis permanentes que integravam a unidade escolar anteriormente instalada no local, destinado ao funcionamento de escola de Ensino Fundamental I, situado na Rua Paulo Ramos, nº 138, Centro da cidade, para atendimento das necessidades do Município de Balsas/MA, por intermédio da Secretaria Municipal de Educação, nos termos da Lei nº 14.133/2021.**
- 1.2. O imóvel deverá atender a requisitos técnicos, jurídicos e administrativos, de modo a assegurar que o espaço físico selecionado seja plenamente funcional e compatível com as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, conforme as condições, exigências e especificações estabelecidas neste instrumento.
- 1.3. O imóvel a ser disponibilizado deverá atender às necessidades da escola de Ensino Fundamental I, proporcionando ambiente adequado, funcional e seguro para o desenvolvimento das atividades educacionais, administrativas, pedagógicas, recreativas e esportivas.

2. ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DE CONTRATAÇÃO

- 2.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 395.999,04 (Trezentos e noventa e cinco mil novecentos e noventa e nove reais e quatro centavos)**, conforme custos unitários descritos na tabela abaixo.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	R\$ VALOR UNITÁRIO	R\$ VALOR TOTAL ANUAL
1	Locação de imóvel urbano, incluindo os bens móveis permanentes que integravam a unidade escolar anteriormente instalada no local, destinado ao funcionamento de escola de Ensino Fundamental I, situado na Rua Paulo Ramos, nº 138, Centro da cidade, para atendimento das necessidades do Município de Balsas/MA, nesta cidade de Balsas - MA, com área total de 423m².	Mês	12	R\$ 32.999,92	R\$ 395.999,04
R\$ VALOR TOTAL: Trezentos e noventa e cinco mil novecentos e noventa e nove reais e quatro centavos					R\$ 395.999,04

3. DA RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

- 3.1. Após avaliação criteriosa das alternativas existentes no mercado imobiliário do Município de Balsas MA, concluiu-se que o imóvel situado na Rua Dr. Paulo Ramos, nº 138, Centro, apresenta-se como a alternativa mais adequada para o funcionamento de escola de Ensino Fundamental I da rede municipal. A escolha decorre da combinação de fatores objetivos que atendem simultaneamente às exigências técnicas e funcionais do uso





- educacional e às condições administrativas do Município, especialmente em razão da necessidade de implantação em prazo compatível com o calendário letivo.
- 3.2. O imóvel possui configuração e estrutura compatíveis com a rotina escolar, incluindo ambientes destinados a salas de aula, recepção, sala da direção, sala dos professores, cantina, espaços de convivência e área para atividades recreativas e esportivas, permitindo a organização das atividades pedagógicas e administrativas sem necessidade de intervenções estruturais relevantes. Além disso, sua localização na região central da cidade favorece o acesso da comunidade escolar, por concentrar infraestrutura urbana e opções de transporte, contribuindo para o atendimento regular dos alunos e para a organização territorial da rede municipal de ensino.
 - 3.3. Ressalta-se, ainda, que o imóvel já foi utilizado para fins educacionais, o que reduz riscos de inadequação funcional e reduz o tempo necessário para instalação e início das atividades escolares. Essa condição, somada à disponibilidade imediata, torna a solução compatível com o atendimento da demanda identificada pela Secretaria Municipal de Educação.
 - 3.4. Cabe destacar que, conforme levantamento realizado pela Administração Municipal, não foi identificado imóvel público vago e disponível que atendesse às condições mínimas necessárias ao funcionamento da unidade escolar, circunstância formalmente registrada por meio de declaração de inexistência de imóvel público apto. Do mesmo modo, conforme declaração do Diretor de Compras, foi realizada busca no mercado local, sem identificação de outro imóvel que reunisse, de forma equivalente, localização, estrutura, disponibilidade e condições para implantação da escola, o que reforça a singularidade do imóvel escolhido diante do conjunto de necessidades do caso concreto.
 - 3.5. Outro elemento decisivo refere-se ao custo-benefício. A proposta contempla, além do imóvel, a disponibilização de bens móveis permanentes em condições adequadas de uso, conforme memorial descritivo e inventário anexos, abrangendo itens essenciais ao funcionamento escolar, como carteiras escolares, mesas e cadeiras para professores, lousas, aparelhos de ar-condicionado, mobiliário administrativo, equipamentos de cantina e itens recreativos, entre outros. Essa composição reduz a necessidade de aquisições imediatas por parte do Município, diminui custos de implantação e contribui para o início célere das atividades, sem prejuízo da organização pedagógica.
 - 3.6. Também foi considerada a compatibilidade econômica da locação. O valor proposto foi analisado à luz do laudo de avaliação técnica elaborado por profissional habilitado da Secretaria Municipal de Infraestrutura, que examinou as condições estruturais do imóvel, seu estado de conservação e parâmetros mercadológicos, concluindo pela adequação do bem ao uso pretendido e pela compatibilidade do valor com o mercado local, observada a vantagem administrativa decorrente da estrutura já existente e dos bens móveis permanentes incluídos.
 - 3.7. Por fim, do ponto de vista jurídico, a escolha do imóvel se harmoniza com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha, com inviabilidade de competição caracterizada no caso concreto. Assim, a adequação técnica do imóvel, sua localização central, a disponibilidade imediata, o conjunto de bens móveis permanentes e a compatibilidade econômica demonstrada constituem fundamentos suficientes para a escolha, conforme registrado no Estudo Técnico Preliminar e nos documentos anexos ao processo.



4. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

- 4.1. Ainda que a contratação seja realizada por inexigibilidade de licitação, é dever da Administração Pública demonstrar que o valor pactuado é compatível com os preços praticados no mercado, em observância aos princípios da economicidade e do interesse público. Nesse sentido, foi realizada avaliação técnica do imóvel destinado ao funcionamento de escola de Ensino Fundamental I, por meio de setor competente do Município de Balsas MA, com a finalidade de aferir a razoabilidade do valor proposto para a locação.
- 4.2. A avaliação considerou as características físicas e funcionais do imóvel, sua localização na região central da cidade, o estado de conservação, a adequação ao uso educacional e a disponibilidade imediata para ocupação, além da inclusão de bens móveis permanentes em condições adequadas de uso, conforme memorial descritivo e inventário anexos. Tais elementos influenciam diretamente a formação do valor de mercado e foram considerados na análise técnica realizada.
- 4.3. O valor da locação foi validado com base em laudo técnico de avaliação, elaborado por profissional habilitado da Secretaria Municipal de Infraestrutura, que atestou que o montante proposto encontra-se alinhado aos valores praticados no mercado imobiliário local para imóveis com características semelhantes, considerando-se, inclusive, a vantagem econômica decorrente da utilização conjunta do imóvel e dos bens móveis permanentes disponibilizados.
- 4.4. Ademais, a compatibilidade do preço foi confirmada no âmbito da Administração Municipal, mediante verificação da existência de dotação orçamentária suficiente para suportar a despesa decorrente da locação, assegurando a viabilidade financeira da contratação e a observância do planejamento orçamentário do Município.
- 4.5. Dessa forma, resta demonstrado que o valor proposto é razoável, compatível com o mercado e vantajoso para a Administração Pública, atendendo aos requisitos legais aplicáveis à contratação.

5. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 5.1. A equipe responsável pelo planejamento da contratação, no âmbito da Secretaria Municipal de Licitações e Contratos, com base nas informações técnicas e administrativas apresentadas pela Secretaria Municipal de Educação do Município de Balsas/MA, apresenta a presente descrição com o objetivo de caracterizar, de maneira clara e fundamentada, a necessidade administrativa relacionada à ampliação da capacidade física da rede municipal de ensino.
- 5.2. A Secretaria Municipal de Educação dispõe de unidades escolares voltadas ao atendimento do Ensino Fundamental I. Contudo, a infraestrutura atualmente disponível não tem sido suficiente para absorver a demanda existente de forma adequada, considerando o crescimento contínuo do número de matrículas, a expansão urbana do Município e a necessidade de reorganização da rede escolar para garantir melhores condições de atendimento aos estudantes. Esse cenário tem exigido constante redistribuição de alunos e ajustes internos que já não se mostram suficientes para atender à realidade apresentada.
- 5.3. A concentração de estudantes em determinadas unidades escolares tem ocasionado limitações quanto à organização das turmas e à utilização apropriada dos espaços pedagógicos, impactando diretamente aspectos relacionados ao conforto, à segurança e





à acessibilidade. Essa situação interfere no planejamento pedagógico, dificulta a gestão escolar e impõe desafios à manutenção da regularidade do calendário letivo, especialmente no início do ano escolar.

- 5.4. Além disso, a ausência de espaço físico adicional compatível com as exigências educacionais restringe a capacidade do Município de responder de forma eficiente às demandas apresentadas pela comunidade, podendo resultar em superlotação de salas, aumento do deslocamento dos alunos e sobrecarga da infraestrutura existente. Tais fatores comprometem a organização da rede municipal de ensino e exigem providências administrativas voltadas ao fortalecimento da capacidade de atendimento.
- 5.5. Nesse contexto, a identificação da necessidade decorre do dever da Administração Pública de assegurar condições adequadas para o funcionamento das atividades educacionais, garantindo o direito constitucional à educação e o atendimento do interesse público. A adoção de medidas administrativas destinadas a suprir essa demanda contribui para a organização da rede municipal de ensino, para a adequada distribuição dos estudantes e para a continuidade da oferta educacional à população do Município de Balsas/MA.

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

- 6.1. A necessidade objeto do presente estudo possui previsão no plano de contratações anual elaborado na Organização para o exercício 2026.

7. DA VISTORIA

- 7.1. A vistoria no imóvel foi realizada por meio de relatório técnico de avaliação, elaborado por profissional habilitado do setor competente da Prefeitura Municipal de Balsas MA, com o objetivo de verificar as condições estruturais, o estado de conservação e a adequação do imóvel às atividades educacionais pretendidas.
- 7.2. O relatório contemplou a análise dos ambientes internos e externos, das instalações elétricas e hidráulicas, das condições de ventilação e iluminação, bem como da compatibilidade do espaço físico com o funcionamento de escola de Ensino Fundamental I, concluindo pela aptidão do imóvel para o uso proposto, conforme documentação anexada aos autos.

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 será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de início da vigência estabelecida no instrumento contratual, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/2021.
- 10.2. O contrato poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante formalização de termo aditivo, desde que a prorrogação se mostre conveniente à Administração



- Pública, esteja devidamente justificada nos autos e haja disponibilidade orçamentária. A prorrogação deverá ser formalizada antes do término da vigência contratual.
- 10.3. O valor mensal da locação será de **R\$ 32.999,92 (Trinta e dois mil novecentos e noventa e nove reais e noventa e dois centavos)**, definido com base no laudo técnico de avaliação anexado aos autos e no Estudo Técnico Preliminar, os quais consideraram as características físicas e funcionais do imóvel, sua localização e os valores praticados no mercado imobiliário local, bem como a proposta apresentada pela locadora.
- 10.4. O pagamento será efetuado mensalmente, **até o dia 10 (dez) do mês** subsequente ao da utilização do imóvel, mediante apresentação do documento fiscal correspondente, por meio de ordem bancária ou outro meio eletrônico oficialmente adotado pela Prefeitura Municipal de Balsas MA.
- 10.5. O valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, contado da data de assinatura do contrato, com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, mediante formalização por termo aditivo.
- 10.6. As demais condições relativas à vigência, ao preço e às formas de pagamento estarão detalhadamente disciplinadas no instrumento contratual próprio.

11. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Para a locação do imóvel destinado ao funcionamento de escola de Ensino Fundamental I da rede municipal de ensino, deverão ser observadas as seguintes condições gerais:

11.1. Do imóvel:

11.1.1. O imóvel deverá ser entregue em adequadas condições de uso, com todas as instalações e sistemas em pleno funcionamento, incluindo instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, iluminação, ventilação e demais estruturas necessárias ao desenvolvimento das atividades educacionais.

11.1.2. O imóvel deverá atender às normas de acessibilidade vigentes, em especial à ABNT NBR 9050, garantindo condições adequadas de acesso e circulação para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, sempre que tecnicamente aplicável.

11.1.3. O imóvel deverá possuir condições mínimas de segurança, incluindo equipamentos básicos de prevenção e combate a incêndio, sinalização adequada e rotas de fuga compatíveis com o uso educacional, em conformidade com a legislação e as normas técnicas aplicáveis.

11.1.4. O imóvel deverá estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou pendências judiciais que possam comprometer sua utilização pela Administração Pública.

11.1.5. O locador deverá apresentar a documentação comprobatória da regularidade do imóvel, incluindo título de propriedade e certidão negativa de ônus, quando exigido pela Administração.

11.2. Das obrigações do locador:

11.2.1. Arcar com o pagamento dos tributos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU e outros que lhe sejam legalmente atribuídos, salvo disposição contratual em contrário.

11.2.2. Garantir o livre acesso da locatária ao imóvel para fins de vistoria, acompanhamento e realização de adequações previamente autorizadas.

11.2.3. Manter o imóvel em condições estruturais adequadas, realizando, quando necessário, as manutenções estruturais que não decorram do uso ordinário do bem.





11.2.4. Comunicar formalmente à locatária qualquer situação que possa comprometer a integridade ou a regularidade do imóvel.

11.2.5. Não promover alterações estruturais no imóvel durante a vigência contratual sem a prévia anuência da locatária.

11.3. Das Obrigações da locatária:

11.3.1. Utilizar o imóvel exclusivamente para o funcionamento de escola de Ensino Fundamental I, vinculada à Secretaria Municipal de Educação.

11.3.2. Zelar pela conservação do imóvel e dos bens móveis permanentes disponibilizados, responsabilizando-se por danos decorrentes do uso inadequado por seus servidores, alunos ou terceiros.

11.3.3. Efetuar o pagamento do aluguel nas condições, prazos e valores estabelecidos no contrato.

11.3.4. Comunicar à locadora, por escrito, a ocorrência de qualquer dano, defeito ou necessidade de reparo que extrapole a manutenção ordinária.

11.3.5. Restituir o imóvel ao término da vigência contratual em condições compatíveis com aquelas verificadas no início da locação, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso regular.

11.4. Da Vistoria:

11.4.1. Antes da entrega das chaves, será realizada vistoria conjunta entre representantes da locadora e da locatária, com registro formal do estado de conservação do imóvel e dos bens móveis permanentes, a qual servirá como referência para fins de acompanhamento e devolução.

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 instrumento contratual, especialmente nos casos de:

- a. Descumprimento das obrigações contratuais;
- b. Desapropriação do imóvel;
- c. Ocorrência de caso fortuito ou força maior que inviabilize a continuidade da locação.

12. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

12.1. Especificação Técnica:

12.1.1. Após levantamento realizado no mercado imobiliário local e análise das necessidades identificadas no Estudo Técnico Preliminar, foi selecionado para locação o imóvel urbano localizado na Rua Dr. Paulo Ramos, nº 138, Quadra 58, Lote 308, Centro, no Município de Balsas MA, por apresentar características físicas, estruturais e funcionais compatíveis com o funcionamento de escola de Ensino Fundamental I da rede municipal de ensino.

12.1.2. O imóvel dispõe de ambientes adequados às atividades educacionais, administrativas, pedagógicas, recreativas e esportivas, encontrando-se em condições satisfatórias de uso, conforme vistoria e laudo técnico elaborados pelo setor competente da Administração Municipal.

12.1.3. A Senhora Janaina Arruda Sampaio, inscrita no CPF nº 005.946.681-23, é a proprietária e locadora do referido imóvel, conforme documentação apresentada nos autos do processo.



12.2. Subcontratação:

12.2.1. Fica vedado à locatária ceder, transferir ou sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto da locação, bem como alterar sua destinação, sem prévia e expressa autorização da locadora, observadas as disposições contratuais e a legislação aplicável.

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 a análise técnica, administrativa e jurídica das alternativas disponíveis, a solução escolhida corresponde à Solução 5 Utilização de espaço disponível no mercado imobiliário, consistente na locação de imóvel urbano, localizado na Rua Dr. Paulo Ramos, Centro, Município de Balsas MA, destinado ao funcionamento de escola de Ensino Fundamental I, incluindo os bens móveis permanentes existentes no local.
- 13.2. O imóvel em questão possui histórico de utilização educacional, tendo abrigado anteriormente unidade escolar em pleno funcionamento, circunstância que evidencia sua adequação prévia às atividades pedagógicas, administrativas e de apoio exigidas para o ensino básico. Tal condição reduz significativamente a necessidade de intervenções estruturais, adaptações físicas ou investimentos adicionais por parte da Administração Pública, favorecendo a implementação célere da solução e a racionalidade no uso dos recursos públicos.
- 13.3. Conforme declaração emitida pelo Diretor de Compras, Sr. Eflain Wanderley, juntada aos autos, foi realizada busca minuciosa no mercado imobiliário da cidade de Balsas, com o objetivo de identificar imóveis que atendessem simultaneamente aos critérios técnicos definidos, à localização preferencial na região central, à disponibilidade imediata e à compatibilidade econômica. Após análise detalhada das opções existentes, constatou-se que não há outro imóvel no Município que reúna, de forma equivalente, todas essas condições, o que caracteriza a singularidade do bem e inviabiliza a competição entre imóveis com características similares.
- 13.4. A proprietária do imóvel manifestou formalmente interesse em locar o espaço à Administração Pública, incluindo os bens móveis permanentes pertencentes à antiga unidade escolar, os quais se encontram em boas condições de uso, conforme levantamento patrimonial e memorial descritivo anexos ao processo. O conjunto de mobiliário e equipamentos existentes contempla salas de aula, ambientes administrativos, cantina, áreas de convivência, quadra poliesportiva e demais espaços de apoio, permitindo o início das atividades escolares com mínima necessidade de aquisição de novos bens, o que representa economia direta aos cofres públicos.
- 13.5. O inventário dos bens móveis demonstra a existência de número suficiente de carteiras escolares, mesas, cadeiras, lousas, aparelhos de ar-condicionado, mobiliário infantil, equipamentos de cantina, mobiliário administrativo e itens recreativos, distribuídos em salas adequadas às atividades educacionais. Essa estrutura já instalada contribui para a continuidade do serviço educacional, reduz prazos de implantação e assegura melhores condições de atendimento aos alunos desde o início do ano letivo.
- 13.6. De forma concomitante ao Estudo Técnico Preliminar, foi elaborado laudo de avaliação técnica por engenheiro responsável da Secretaria Municipal de Infraestrutura, documento que integra o processo administrativo. O laudo avaliou o estado de conservação do imóvel,





- suas características construtivas, a compatibilidade com o uso educacional e o valor de locação praticado no mercado local, atestando a adequação do bem e a compatibilidade do valor proposto com os parâmetros mercadológicos, em observância à economicidade.
- 13.7. Sob a ótica do custo-benefício, a solução adotada apresenta vantagens no médio e longo prazo, ao evitar despesas elevadas com construção, aquisição de imóvel próprio ou reformas extensas, além de permitir maior flexibilidade administrativa para adequações futuras da rede municipal de ensino. A locação do imóvel, associada ao aproveitamento dos bens móveis existentes, viabiliza resposta imediata à demanda educacional identificada, sem comprometer o planejamento orçamentário do Município.
- 13.8. Do ponto de vista jurídico, a solução encontra respaldo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha. No caso concreto, a singularidade decorre da conjugação de fatores objetivos, como localização central, adequação estrutural ao uso educacional, disponibilidade imediata, existência de mobiliário escolar em condições de uso e compatibilidade econômica, circunstâncias que afastam a viabilidade de competição ampla.
- 13.9. A adoção dessa solução atende diretamente ao interesse público, assegura a continuidade de serviço essencial prestado pela Secretaria Municipal de Educação, fortalece a política pública educacional e garante o direito constitucional à educação, evitando prejuízos à organização do ano letivo e à distribuição adequada dos alunos da rede municipal de ensino do Município de Balsas MA.

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

- 14.1. 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.
- 14.2. 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.
- 14.3. 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.
- 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 inexistência 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, inciso 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:

Unidade Orçamentária: FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - MDE
Órgão: 08 – SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - MDE

Ação
Função: 12
Subfunção: 361
Programa: 0193
Projeto/ Atividade/ Oper. Especial: 2-063
12.361.0193.2-063 – MANUTENÇÃO DO ENSINO FUNDAMENTAL

Natureza da Despesa:
3.3.90.36.00.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

Fonte de Recursos:
1 500 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

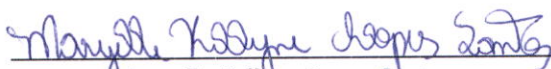
- 18.1. O pagamento relativo ao aluguel será realizado mensalmente na conta informada pelo LOCADOR/PROPRIETÁRIO.
- 18.2. Vencido o mês relativo ao aluguel, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma da seção anterior, prorrogáveis por igual período.
- 18.3. Deverá ser obrigatoriamente 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. 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.



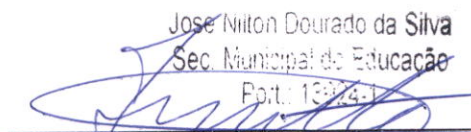
- 18.7. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação fiscal.
- 18.8. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa, 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, 27 de janeiro de 2026.

Elaborado por:


Maryelle Kellyne Lopes Santos
Equipe de Planejamento da contratação

aprovado em 27 / 01 / 2026, por:


José Nilton Dourado da Silva
Sec. Municipal de Educação
Porto: 13804-1
José Nilton Dourado da Silva
Secretário Municipal de Educação

