

1- BASE LEGAL

- 1.1. A presente contratação dar-se-á de forma direta, por inexigibilidade de licitação, com arrimo no disposto no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, e alterações posteriores.
- 1.2 A execução será de forma indireta, sob o regime de tarefa, nos termos do Art. 46, inciso IV e art. 6º, inciso XXXI, da Lei nº 14.133/2021.

2- CLASSIFICAÇÃO DA AQUISIÇÃO, MODALIDADE

2.1.A aquisição de imóvel, dadas as suas características e finalidade, enquadra-se no conceito de bens comuns, conforme definido no que regulamenta o inciso XIII do art. 6ª Lei nº 14.133/2021, e Decreto Municipal nº 002/2023, sendo esse o procedimento a ser adotado, na forma orientado neste Termo de Referência.

3- DO OBJETO

3.1. Aquisição de um imóvel (terreno) situado no sítio sabonete, localizado na zona rural do município de Teixeira-PB, destinado a construção de uma unidade escolar composta por quatro salas de aula, sob responsabilidade da secretaria de educação do município, destinado a servir às finalidades descritas a seguir:

Nº ITEM	DESCRIÇÃO:	UNID	QUANT	VLR. UNIT. R\$	VLR. TOTAL R\$
01	Aquisição de um imóvel (terreno) situado no sítio sabonete, localizado na zona rural do município de Teixeira-PB, destinado a construção de uma unidade escolar composta por quatro salas de aula, sob responsabilidade da secretaria de educação do município, com área de 2.537,65 m² e perímetro de 255,11m.	Unid	1	R\$ 26.239,30	R\$ 26.239,30

3.2. O imóvel deve atender a todas as prescrições estabelecidas em Leis e normas municipais – inclusive o Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas, telefonia e internet;

3.3. Deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato.

3.4. o imóvel deverá obedecer às posturas da legislação municipal e estadual, estando em situação regular junto aos órgãos fiscalizadores;

3.5. Após a concretização do negócio, será lavrado contrato de compra e venda, no qual as descrições do imóvel e demais dados jurídicos serão transcritos, com o fito de ser efetivado o negócio perante o cartório de registro de imóveis e demais órgãos que se fizer necessário no prazo máximo de 20 (vinte) dias.

3.6. Não recairá, sobre o imóvel a ser comprado, quaisquer embaraços a sua utilização, sejam de ordem convencional, administrativa e/ou judicial.

4. DAS JUSTIFICATIVAS

4.1. A presente justificativa tem por finalidade embasar a **aquisição de um imóvel (terreno) localizado na zona rural do Município de Teixeira-PB, destinado à construção de uma escola com 4 (quatro) salas de aula**, sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Educação.

A iniciativa visa atender à **demanda crescente por vagas e à necessidade de oferecer infraestrutura adequada** para o atendimento das crianças residentes na localidade rural, que atualmente enfrentam dificuldades de deslocamento até as escolas situadas na zona urbana ou em comunidades mais distantes.

A construção da nova unidade escolar possibilitará a **melhoria das condições de ensino**, proporcionando um **ambiente acessível, seguro e adequado** às atividades pedagógicas, além de promover **inclusão educacional e redução da evasão escolar**.

A escolha do terreno justifica-se por sua **localização estratégica**, que permitirá fácil acesso aos alunos da região, bem como por apresentar **características físicas e dimensões compatíveis** com as exigências técnicas para implantação da edificação escolar.

Dessa forma, a aquisição do imóvel é medida **de interesse público e de relevante importância social**, alinhada às diretrizes da política educacional do Município de Teixeira-PB, contribuindo diretamente para a **valorização da educação básica e o desenvolvimento local**.

4.3. Razão da escolha

Considerando que o município

A escolha recaiu sobre o terreno descrito no item 3 de propriedade da senhora MARIA JOSÉ SOARES DOS SANTOS FREITAS COM CPF: 650.600.241-15, pelos seguintes motivos:

- a) por ser terreno localizado em área rural que pela localidade servirá para a construção de uma escola 4 salas, para atender aos residentes daquela localidade.

4.4-Justificativa do valor:

O município contratou profissional técnico com registro no CRECI-PB sob nº 9847, o Sr. IRAN DANTAS BARBOSA FILHO que procedeu a avaliação do imóvel emitindo laudo de avaliação conforme documento em anexo, o qual chegou ao valor de R\$26.239,30 (Vinte e seis mil, duzentos e trinta e nove reais e trinta centavos), conforme tabela a seguir:

Tratamento das Amostras

Todos os valores encontrados:

7,50	9,00	15,00	11,24	10,80
------	------	-------	-------	-------

Soma dos valores encontrados

$$7,50 + 9,00 + 15,00 + 11,24 + 10,80 = 53,54$$

Resultado da soma das 5 amostras, dividido por 5 para se obter o valor médio das cinco amostras.

$$53,54 / 5 = 10,70$$

Valor médio entre as cinco amostras: R\$ 10,70

Homogeneização das amostras

Valores maiores que 15% de 10,70 valor médio + 10% = 12,30

Valores menores que 15% 10,70 valor médio - 10% = 9,09

Valores aproveitados por estarem dentro do intervalo de < e > que 15% da média de valores encontrados:

$$9,00; 10,80; 11,24$$

Somando todas as três amostras e dividindo por três obteremos o valor mediano dos valores;

$$9,00 + 10,80 + 11,24 = 31,04 / 3 = 10,34$$

Valor médio encontrado: 10,34

Ou seja, o valor para o metro quadrado para este tipo de imóvel nesta região é de:

5. DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

5.1. Documento dispensado conforme Decreto Municipal nº 004/2023, em seu artigo 2º inciso III, que dispõe sobre a elaboração do Estudo Técnico Preliminar – ETP, no qual é exigido nas contratações de serviços e/ou produtos de valores superiores a R\$ 10 Milhões, podendo ser dispensando com base em Parecer Técnico do Órgão demandante, justificando as razões

técnicas, desta forma, em razão do valor, da baixa complexidade do objeto e a forma de fornecimento apresentada, foi dispensada da instrução a elaboração dos estudos técnicos preliminares.

6. DA ANÁLISE DE RISCOS

6.1. Documento dispensado conforme Decreto Municipal nº 004/2023, em seu artigo 2º inciso IV, onde Análise de Risco só será exigida nas contratações de valores superiores a R\$ 1 Milhão, no qual contemplará a identificação objetiva dos: “Riscos Prováveis”; da “Solução Identificada para Mitigação dos Riscos”; e dos “Responsáveis” pelos riscos identificados, desta forma, em razão do valor, da baixa complexidade do objeto e a forma de fornecimento apresentada, foi dispensada da instrução a elaboração da referida análise.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR

7.1. Além das obrigações previstas na Lei nº 14.133/21 e demais normas pertinentes, são obrigações do vendedor do imóvel selecionado:

- a) Entregar, na data de assinatura do contrato, o imóvel em perfeitas condições de sem pendências de pagamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, e outras que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel no decorrer da vigência do contrato.
- b) Após assinatura do compromisso de compra e venda, o vendedor apresentará e auxiliará o PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA-PB na aprovação de toda a documentação necessária para verificação minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- c) Realizar as adequações previstas em vistoria e Relatório final da Comissão de Avaliação de Imóveis do município, em comum acordo;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à aquisição, bem como providenciar a imediata correção das deficiências e/ou irregularidades apontadas pela comissão designada do município de TEIXEIRA;
- e) Pagar todas as despesas, taxas e os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, incidentes sobre o imóvel ofertado até a data da efetiva entrega da posse e propriedade ao MUNICIPIO DE TEIXEIRA-PB.
- f) providenciar o registro e assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda junto ao Cartório de Registro de Imóveis na Comarca de TEIXEIRA-PB, para transferência de propriedade do bem ao MUNICIPIO DE TEIXEIRA-PREFEITURA MUNICIPAL, assim como efetuar a entrega do imóvel totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, garantia, penhoras ou encargos;
- g) Indicar um preposto para auxiliar o PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA na organização documental e finalização deste processo;

8 – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR PMT-PB

8.1. Além das obrigações resultantes da aplicação da Lei nº 14.133/21 e demais normas pertinentes, são obrigações do comprador PMT-PB:

- a) Efetuar, o pagamento da compra do bem mediante depósito em conta corrente bancária da vendedora, em conformidade com a proposta.
- b) Proporcionar ao vendedor as condições necessárias à regular execução da avença firmada;
- c) Realizar vistoria no imóvel antes da assinatura da escritura pública, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria a aprovação ou reprovação do imóvel, e as eventuais defeitos e inconformidades que sejam verificadas;
- d) Comunicar ao vendedor o(s) defeito(s) ou inconformidade(s) cuja reparação a esta incumba, assim como as eventuais turbações de terceiros;
- e) Ofertar ao vendedor prazo para reparo do(s) defeito(s) ou inconformidade(s) eventualmente verificados no imóvel, ou nas suas instalações;
- f) Aplicar as sanções administrativas, regulamentares e contratuais;
- g) Notificar o vendedor do recebimento de documentos de cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel, se houver, cujo pagamento seja de responsabilidade do vendedor, assim como de intimação, multa ou exigências de autoridade pública relacionadas ao imóvel;
- h) Pagar as despesas cartoriais, impostos e taxas relativas à transferência da propriedade do imóvel que se pretende adquirir

9- CUMPRIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LEI Nº 13.709/2018)

- 9.1. As partes declaram que tem ciência da existência da Lei nº 13.709/2018 (LGPD) e deverá garantir, por seu representante legal e/ou pelo seu procurador, a confidencialidade dos dados pessoais a que tem acesso, deverá zelar e responsabilizar-se pela proteção dos dados e privacidade, respondendo pelos danos que possa causar.
- 9.2. É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência deste contrato, para finalidade distinta da participação deste. As partes deverão, nos termos deste instrumento, cumprir com suas respectivas obrigações que lhes forem impostas de acordo com regulamentos e leis aplicáveis à proteção de dados pessoais.
- 9.3. As partes, em razão das infrações cometidas às normas previstas, ficam sujeitas às sanções administrativas, cíveis e criminais aplicáveis, por qualquer ação ilícita, que causar danos patrimoniais, morais, individual ou coletivo, aos titulares de dados pessoais.
- 9.4. As partes responderão administrativa e judicialmente, caso causarem danos patrimoniais, morais, individual ou coletivo, aos titulares de dados pessoais, repassados em decorrência da execução contratual, por inobservância à LGPD.
- 9.5. Em atendimento ao disposto na Lei n. 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), o PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA, para a execução do

serviço objeto deste instrumento contratual, terá acesso aos dados pessoais dos representantes do VENDEDOR, tais como: número do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial, cópia do documento de identificação, escrituras, registros de propriedade, contratos de compra e venda anteriores, entre outros.

- 9.6. O VENDENDOR, declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação, com intuito de proteção dos dados pessoais repassados pela PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA-PB

10. DO PREÇOS E DA FORMA DE PAGAMENTO

10.1. O Valor da compra será de R\$ 26.239,30 (*Vinte e seis mil, duzentos e trinta e nove reais e trinta centavos*).

10.2. Reputa-se pronto para execução integral do pagamento momento em que se promove a assinatura do contrato de compra e venda, bem como se procede o ingresso junto ao cartório de Imóveis, para transferência dos imóveis comprados conforme avaliação do Corretor de imóveis Iran Dantas Barbosa Filho, CREA-PB 162130653-4 – CRECI nº 9847, laudo constante nos autos.

10.2.1. O pagamento da aquisição do imóvel será realizado por meio de transferência bancária na conta indicada pelo vendedor após transferência do imóvel devidamente assinada e registrada em nome do Município de Teixeira, Estado da Paraíba

10.3. As condições de regularidade deverão ser resolvidas até a assinatura do contrato, com o envio de certidões atualizadas à medida que elas percam a validade. Essa verificação deverá ocorrer inclusive para realização do pagamento.

10.4. Nos preços contratados estão incluídas todas as despesas necessárias à execução do objeto contratado, tais como: todos os encargos sociais, impostos, taxas, emolumentos, tributos e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir, direta ou indiretamente, na transação de compra e venda. No caso de omissão das referidas despesas, considerar-se-ão inclusas no valor global apresentado.

10.5. A Nota Fiscal deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021;

10.6. Não será efetuado qualquer pagamento à CONTRATADA enquanto houver pendência de liquidação da obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência contratual, inclusive quanto alguma pendência levantada pela fiscalização que comprometa a execução.

11-ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

11.1. A transação da compra do bem será fiscalizada pela Secretaria de Educação competente, que anotarás as providências tomadas para sanar as falhas identificadas, ou ainda, a recusa da CONTRATADA em saná-las em prazo superior a 48 (quarenta e oito) horas.

11.2. O objeto desta licitação será recebido:

I – Provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, assinado pelas partes em até 05 (cinco) dias após o encerramento do mês:

II – Definitivamente, pelo Município, mediante Termo Circunstanciado de aceitação definitiva, assinado pelas partes, decorrente de vistoria que comprove adequação do objeto aos termos contratuais, emitido em até (cinco) dias úteis a partir do último recebimento provisório.

11.3. O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil pela solidez e segurança da prestação dos serviços, nem ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

11.4. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas das Leis Federais n. 14.133/2021, respondendo cada uma pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

12-DA DESPESA- DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

12.1. A despesa com o objeto da presente Licitação correrá por conta da dotação orçamentária oriundos do Orçamento de 2025, da secretaria solicitante

RECURSO LIVRES/ORDINARIOS

UNIDADE ORÇAMENTARIA 02.150 Secretaria de Educação

CLASSIFICAÇÃO 12 361 1001 2058 Manutenção das Atividades do Ensino Fundamental – MDE

ELEMENTO 000939 4490.52 99 Equipamentos E Material Permanente
DESPESA 99 Indenizações E Restituições Fiscal 7.000 0
Aplicações Diretas

Restitua-se os autos ao setor de licitação

13. SANÇÕES



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

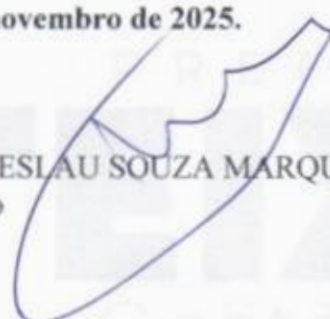
13.1. As infrações e penalidades serão definidas de acordo com a Lei nº 14.133, de 01 abril de 2021.

Teixeira - PB, 17 de novembro de 2025.


MARILEIDE GUEDES JUSTINO
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE
EDUCAÇÃO
Responsável pela Elaboração

Edjaneide P. Silva
PERSONA CONTAB CONSULTORIA LTDA
Responsável Pela Elaboração

Aprovo o Presente Termo.
17 de novembro de 2025.


WENCESLAU SOUZA MARQUES
Prefeito