

SGD: 2026/27009/038525**EDITAL Nº 03/2026/SEDUC-TO
CHAMAMENTO PÚBLICO**

Processo Administrativo nº 2025/27000/023201

PREÂMBULO

A **Secretaria da Educação do Estado do Tocantins**, inscrita no CNPJ sob o nº 25.053.083/0001-08, com sede na Praça dos Girassóis, s/nº, Esplanada das Secretarias, Marco Central, CEP 77.001-906, Palmas/TO, por intermédio da Superintendência de Licitações, torna público aos interessados que realizará **Chamamento Público**, nos termos do processo administrativo nº 2025/27000/023201.

O presente procedimento tem por objeto a **prospecção do mercado imobiliário, visando à futura locação de imóvel destinado à instalação de Unidades Administrativas da Secretaria da Educação**, em conformidade com as condições estabelecidas neste Edital e em seus anexos, sendo regulado pelo Decreto Estadual nº 6.606, de 28 de março de 2023 (notadamente a Seção I do Capítulo VII), bem como pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

A condução do certame será realizada por Comissão de Contratação, devidamente designados pela PORTARIA-SEDUC Nº 202, DE 3 DE FEVEREIRO DE 2026.

RECEBIMENTO DOS DOCUMENTOS DO CREDENCIAMENTO	
PERÍODO:	Início: A partir de 19/02/2026. Final: Até 02/03/2026.
FORMA DE RECEBIMENTO:	Protocolo Presencial - Sede da Secretaria da Educação do Estado do Tocantins, localizada na Praça dos Girassóis, s/nº, Esplanada das Secretarias, Marco Central, CEP 77.001- 910, Palmas - TO, das 08h às 14h (horário de Brasília), na Gerência de Protocolo da SEDUC. Protocolo eletrônico via e-mail - Envio da documentação, na forma estabelecida no subitem 2.5. do Edital, para o e-mail: protocolo@seduc.to.gov.br .
DISPONIBILIZAÇÃO DO EDITAL:	Disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas, bem como no sítio eletrônico oficial da SEDUC. Pode ser solicitado por meio do e-mail: cpl@seduc.to.gov.br e ainda, ser adquirido na Superintendência de Licitações no endereço mencionado no preâmbulo do Edital, por meio de arquivo digital em mídia removível fornecida pelo interessado.

1. DO OBJETO

- 1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Palmas/TO**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação das **Unidades Administrativas da Secretaria da Educação do Estado do Tocantins – SEDUC/TO**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.
- 1.2. O imóvel deverá possuir **área mínima de 2.000 m²**, de modo a suprir a demanda de espaço físico necessária para abrigar os servidores e colaboradores atualmente lotados no **Anexo I da SEDUC/TO**, bem como garantir infraestrutura adequada às atividades administrativas, pedagógicas e de apoio desenvolvidas pela pasta.
- 1.3. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

Página 1 de 27





- 2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico para abrigar as Unidades Administrativas da **Secretaria da Educação do Estado do Tocantins – SEDUC**, atualmente instaladas no imóvel não residencial urbano situado no **Anexo I da SEDUC**, Quadra ACSO 1 (103 Sul) Rua SO 1, Palmas - TO, CEP 77015-014, o qual não mais atende às necessidades desta Administração.
- 2.2. A estrutura atual é insuficiente para comportar com qualidade os servidores, equipamentos e serviços prestados, não dispondo de instalações adequadas para o desempenho das atividades administrativas, pedagógicas e de armazenamento. Ressalta-se, ainda, a inexistência de garagem e/ou estacionamento próprio, a ausência de espaço adequado para almoxarifado e depósito de materiais, bem como a falta de local seguro para guarda de veículos oficiais, hoje expostos em área aberta, o que compromete a conservação e segurança do patrimônio público.
- 2.3. A contratação visa, portanto, assegurar condições de trabalho mais seguras, organizadas e eficientes, que se traduzam em melhor qualidade dos serviços públicos prestados à população. A adequada alocação dos servidores impacta diretamente na produtividade, no bem-estar e no atendimento ao público, reforçando a urgência da medida.
- 2.4. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar as Unidades Administrativas externas da SEDUC em imóvel apropriado, proporcionando melhoria nos ambientes de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, condições adequadas para reuniões e eventos, além de espaço específico para depósito e arquivo de documentos e materiais, otimizando as atividades técnico-administrativas desenvolvidas.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

- 3.1. A locação obedecerá:
 - 3.1.1. ao disposto na **Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;
 - 3.1.2. às orientações da **Advocacia-Geral da União (AGU)**;
 - 3.1.3. às disposições contidas na **Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991**, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
 - 3.1.4. ao **Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015**, que estabelece, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens;
 - 3.1.5. à **Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022**, que disciplina os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

- 4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do **Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel** deste Edital.
- 4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.
- 4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Palmas – PDOT, ao Plano Diretor Local – PDL, bem como às normas técnicas aplicáveis.
- 4.4. **O imóvel deverá atender, no mínimo, às seguintes condições:**





- Localização adequada, com proximidade da sede da SEDUC, favorecendo a integração entre os setores em uma distância de até 7 km da Sede a norte, sul, leste e oeste da Sede;
 - Imóvel com no mínimo 2.000 m² para atender às demandas da Secretaria da Educação do Estado visando alocar os servidores e colaboradores lotados no Anexo I da Seduc;
 - Para habilitação do imóvel, documento que comprove a titularidade do imóvel com a respectiva procuração se for o caso;
 - Área ampla, estrutura compatível com as atividades administrativas de um órgão público a serem desenvolvidas com acessibilidade e condições que permitam o uso imediato;
 - Recepção para atendimento de visitantes e usuários dos serviços oferecidos;
 - 45 salas para alocação dos servidores e colaboradores;
 - Sala de reunião;
 - Se mais de um pavimento, Banheiros femininos e masculinos e PNE em todos os pavimentos;
 - Mínimo de 01 copa;
 - Mínimo de 01 depósito;
 - Sistema de combate com incêndio com sistema de alarme;
 - Estacionamento e/ou garagem para no mínimo 20 veículos inexistente na atual Anexo I;
 - Rede elétrica em perfeitas condições que suporte a demanda de energia durante o ano todo considerando os meses de temperatura elevada;
 - Sistema de água em perfeitas condições;
 - Telhado em perfeitas condições para que não haja nenhum tipo de vazamento ou infiltração no período chuvoso;
 - Estrutura pronta para ocupação imediata, evitando prejuízos na continuidade dos serviços;
 - Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel as despesas com IPTU, taxas relacionadas ao imóvel, seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios, desastres naturais e os vícios ocultos do imóvel;
 - Acesso e circulação: assegurar acesso livre, seguro e contínuo desde as vias públicas até o interior do imóvel, com rotas acessíveis interligando todos os ambientes e serviços;
 - Entradas e portas: garantir portas com largura mínima de 0,80 m, maçanetas tipo alavanca e rampas com inclinação máxima de 8,33%, dotadas de corrimãos em ambos os lados;
 - Pisos e desníveis: utilizar pisos firmes, estáveis e antiderrapantes, vencendo desníveis superiores a 5 mm com rampas, plataformas ou elevadores acessíveis;
 - Sanitários acessíveis: disponibilizar sanitários adaptados com barras de apoio, espaço de manobra e louças sanitárias em altura adequada, localizados em rotas acessíveis;
 - Sinalização e comunicação: adotar sinalização visual, tátil e sonora, com uso de símbolos de acessibilidade, braile e contraste visual, conforme a NBR 9050;
 - Mobiliário e equipamentos: adequar balcões, mesas, bebedouros e dispositivos de acionamento às faixas de alcance manual, permitindo o uso por cadeirantes;
 - Estacionamento: reservar vagas exclusivas e sinalizadas para pessoas com deficiência, próximas à entrada principal, com espaço adicional lateral para manobra;
 - Elevadores e plataformas: prever elevadores acessíveis com sinalização sonora e visual, botões em braile, ou plataformas elevatórias quando tecnicamente necessário. A observância desses critérios contribui para um ambiente institucional mais inclusivo, funcional e seguro, em conformidade com as diretrizes de acessibilidade universal, a Lei nº 10.098/2000, a Lei nº 13.146/2015 e as normas técnicas da ABNT NBR 9050/2020.
- 4.5. O imóvel deverá passar por uma vistoria, nesta deverá ser constatada que o imóvel apresente boas condições de salubridade, com pintura nova, sem infiltrações e espaço para recepcionar bem os servidores e comunidade como um todo, deve estar em boas condições estruturais, com instalações elétricas e hidráulicas funcionando corretamente, e em conformidade com as normas de segurança.
- 4.6. A contratada deverá apresentar previamente à assinatura do contrato, cópias atualizadas do “Habite-se” emitido pelo órgão municipal competente e do Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiros, devidamente válidos, os quais comprovam a regularidade legal e as condições de segurança da edificação, em conformidade com as normas urbanísticas e de prevenção contra incêndio aplicáveis. A ausência ou irregularidade desses documentos implicará a inabilitação do imóvel para fins de locação, até a devida regularização.

5. DO LEIAUTE





- 5.1. Após a assinatura do contrato, **no prazo de (03) dias úteis**, o locador deverá disponibilizar arquiteto responsável pela definição e apresentação dos estudos de leiaute dos diversos pavimentos, a serem aprovados pela SEDUC e, quando necessário, pelos órgãos municipais competentes, em observância ao art. 16 da IN SEGES/ME nº 103/2022.
- 5.2. O locador fornecerá à locatária leiautes contendo:
- 5.2.1. Compartimentação dos ambientes internos;
 - 5.2.2. Disposição das estações de trabalho;
 - 5.2.3. Localização dos pontos de cabeamento estruturado e de energia;
Localização de áreas complementares (arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros, copas etc.).
 - 5.2.4. Na elaboração dos estudos deverão ser considerados: áreas e mobiliários, número de pontos elétricos e de dados, quantitativo de pessoal, disposição setorial e demais recomendações da SEDUC.
- 5.4. Deve-se garantir independência entre as unidades e os ambientes comuns.
- 5.5. Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

- 6.1. As propostas serão recebidas até às 14 (quatorze) horas, horário de Brasília, do dia **27/02/2026**, na Sede da Secretaria da Educação do Estado do Tocantins, localizada na Praça dos Girassóis, s/nº, Esplanada das Secretarias, Marco Central, CEP 77.001- 910, Palmas - TO, **das 08h às 14h (horário de Brasília)**, na Gerência de Protocolo da SEDUC pessoalmente, ou enviadas tempestivamente por via postal, em envelope único, lacrado e identificado com a expressão **“Proposta para Locação de Imóvel”**, ou, ainda, encaminhadas por e-mail para protocolo@seduc.to.gov.br, observando-se as condições estabelecidas neste Edital.
- 6.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites ou por meios diversos dos previstos neste item.
 - 6.1.2. Até a data e horário limites, o interessado poderá retirar ou substituir a proposta protocolada.
 - 6.1.3. A proposta deverá ser apresentada em meio físico ou digital, sem emendas, rasuras, entrelinhas, corretivos líquidos ou eletrônicos, devendo estar assinada pelo proprietário do imóvel ou por seu representante legal com poderes para tanto.
 - 6.1.4. A proposta deverá ter validade mínima de 60 (sessenta) dias, contados da data limite para sua apresentação. Na ausência de menção expressa, será considerada com esse prazo.
 - 6.1.5. O envelope contendo a proposta, quando entregue fisicamente, deverá conter a seguinte identificação mínima no espaço destinado ao remetente e destinatário:
 - **Órgão/Entidade Demandante**
 - **Chamamento – Processo Administrativo nº 2025/27000/023201**
 - **Envelope nº 01 – Proposta para Locação de Imóvel**
 - **Razão Social/Nome do Proponente**
- 6.2. **Nas análises das propostas, a comissão poderá:**
- 6.2.1. solicitar documentos complementares;
 - 6.2.2. realizar reuniões técnicas com os proponentes;
 - 6.2.3. efetuar diligências e visitas técnicas aos imóveis ofertados;
 - 6.2.4. requisitar esclarecimentos adicionais, visando ao pleno conhecimento das condições dos imóveis.





- 6.3. A análise das propostas observará o atendimento integral das condições previstas no edital, incluindo localização, infraestrutura, prazos, custos e requisitos técnicos constantes do **Anexo I – Quadro de Requisitos do Imóvel**.
- 6.4. Concluída a análise, será elaborado **Relatório Técnico** com a relação dos imóveis avaliados, fundamentando a seleção, o qual será publicado no **Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)**, em conformidade com o art. 174 da Lei nº 14.133/2021.

7. DA IMPUGNAÇÃO, DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E RECURSOS

- 7.1. No decorrer de sua vigência, qualquer pessoa poderá solicitar esclarecimentos, providências ou impugnar este Edital de Chamamento Público, mediante petição a ser enviada para o endereço eletrônico cpl@seduc.to.gov.br.
- 7.2. Caberá a Comissão de Contratação decidir sobre os pedidos de esclarecimentos ou impugnação no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de recebimento do pedido. Em caso de acolhimento da impugnação, o Edital retificado será publicado no sítio eletrônico oficial da Secretaria da Educação e no Portal Nacional de Contratações Públicas.
- 7.2.1. A impugnação não terá efeito suspensivo e a decisão da Comissão de Contratação será motivada nos autos.
- 7.3. Caberá recurso, com efeito suspensivo, nos casos de habilitação ou inabilitação no cadastramento para o credenciamento, no prazo de até 03 (três) dias úteis, contados da data da publicação da decisão, sob pena de preclusão.
- 7.4. Os recursos referidos neste Edital serão recebidos por meio do e-mail cpl@seduc.to.gov.br, e dirigidos a Comissão de Contratação, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 03 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação à autoridade superior, que após receber o recurso e a informação da Comissão, proferirá a sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado da data de recebimento dos autos.
- 7.5. O resultado das decisões que trata este tópico deverá ser publicado no sítio eletrônico oficial da Secretaria da Educação e/ou no Portal Nacional de Contratações Públicas no prazo de até 03 (três) dias úteis, contados da data final estipulada para a decisão da Comissão de Contratação em face do recurso impetrado, ou se for o caso, contados do prazo final para a decisão da autoridade superior.
- 7.6. No curso do Chamamento Público, os autos deste procedimento estarão à disposição dos interessados.

8. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

- 8.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente Chamamento Público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel, na forma da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025, realizado pela equipe técnica da SEDUC-TO, será iniciado o processo de locação do imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o praticado no mercado.
- 8.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender ao interesse público, a Administração poderá optar pela contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.
- 8.3. Se identificados dois ou mais imóveis aptos a atender às necessidades do órgão, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão quanto à realização de certame licitatório.
- 8.4. Verificado que o imóvel atende às exigências do presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.





- 8.5. O imóvel deverá ser entregue, definitivamente, em até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.
- 8.5.1. Os efeitos financeiros do contrato terão início somente a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo órgão público.
- 8.5.2. Para assinatura do contrato, serão exigidos, além da comprovação da regularidade fiscal e jurídica da proponente, os seguintes documentos relativos ao imóvel:
- 8.5.3. Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- 8.5.4. Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- 8.5.5. Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- 8.5.6. Certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- 8.5.7. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, se o locador for pessoa física;
- 8.5.8. Caso o locador seja pessoa jurídica:
- 8.5.8.1. Certificado de Regularidade do FGTS,
- 8.5.8.2. Certidão Negativa de Débitos do INSS,
- 8.5.8.3. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e
- 8.5.8.4. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 8.5.9. Cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- 8.5.10. Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- 8.5.11. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- 8.5.12. Prova de regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital (ICMS e ITCMD) e Municipal (ISSQN, IPTU e ITBI, quando aplicável);
- 8.5.13. Alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local;
- 8.5.14. Outros documentos eventualmente exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.
- 8.5.15. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel o seguro do prédio e dos equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.
- 8.5.16. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados.
- 8.5.17. As plantas, leiautes e projetos (elétrico, lógico, hidráulico-sanitário, sistema de combate a incêndio e climatização) deverão ser entregues em formato “as built”

9. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

- 9.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pela SEDUC-TO.
- 9.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 01 deste Edital e na proposta da proponente, incluindo condições de salubridade, pintura nova, ausência de infiltrações, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, além de adequação às normas de segurança.





- 9.2. Confirmadas as condições descritas neste edital, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela SEDUC-TO.

10. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

- 10.1. A SEDUC-TO designará comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.
- 10.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.
- 10.3. A fiscalização se dará em três dimensões:
- 10.3.1. **Fiscalização técnica**, a cargo de servidor designado, que acompanhará a execução do contrato e anotará as ocorrências no histórico de gerenciamento, emitindo notificações para correção no prazo estabelecido;
 - 10.3.2. **Fiscalização administrativa**, que verificará manutenção das condições de habilitação da contratada, empenhos, pagamentos e aditivos;
 - 10.3.3. **Gestão contratual**, a cargo do gestor nomeado, responsável por relatórios finais, comunicação com setor de finanças e adoção de medidas saneadoras.

11. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 11.1. A SEDUC-TO, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção das benfeitorias úteis (art. 578 do Código Civil) realizadas, desde que previamente autorizadas pela locadora.
- 11.2. As benfeitorias necessárias, bem como as úteis autorizadas, serão indenizáveis, permitindo o exercício do direito de retenção, conforme o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.
- 11.3. Serão de responsabilidade da locadora:
- 11.3.1. Manutenção corretiva e preventiva do imóvel;
 - 11.3.2. Pagamento de IPTU, taxas relacionadas e seguro contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios, desastres naturais e vícios ocultos;
 - 11.3.3. Responder por defeitos ou vícios construtivos, mantendo segurança estrutural, elétrica e hidráulica;
- 11.4. Todas as benfeitorias desmontáveis (lambris, biombos, tapetes, lustres etc.) poderão ser retiradas pela SEDUC-TO, desde que não sejam de propriedade da locadora e constem no laudo de vistoria;
- 11.5. Findo o contrato, o imóvel será devolvido à locadora nas condições em que foi recebido, ressalvado o desgaste natural do uso regular.

12. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

- 12.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.
- 12.2. A vigência inicial do contrato será de **30 (trinta) meses**, podendo ser prorrogada por períodos sucessivos, nos termos dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que seja comprovada sua vantajosidade e que os serviços tenham sido prestados com eficiência e qualidade.





- 12.3. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.
- 12.4. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando-se para os seguintes requisitos:
- 12.4.1. Juntada de relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- 12.4.2. Juntada de justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- 12.4.3. Manifestação expressa do LOCADOR informando interesse na prorrogação; e
- 12.4.4. Comprovação de que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação;
- 12.5. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.
- 12.6. A prorrogação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
- 12.7. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado com sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com o Poder Público, observadas as respectivas abrangências de aplicação.
- 12.8. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.
- 12.9. O extrato do instrumento contratual será publicado, em até **10 (dez) dias úteis** contados da data de sua assinatura, no Diário Oficial do Estado do Tocantins, como condição de eficácia do contrato, nos termos do art. 214 do Decreto Estadual nº 6.606/2023 e dos arts. 91 e 94 da Lei nº 14.133/2021.
- 12.10. A SEDUC, no momento da contratação e a cada exercício financeiro, deve observar a disponibilidade de créditos orçamentários, bem como a previsão no Plano Plurianual, quando ultrapassar 1 (um) exercício financeiro
- 12.11. Durante a vigência do contrato, é vedado ao contratado admitir, sob qualquer forma, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do órgão ou entidade contratante, ou de agente público que desempenhe função na licitação, na fiscalização ou na gestão do contrato.

13. DO PAGAMENTO

- 13.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento do Estado do Tocantins para o exercício de 2026, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.
- 13.2. A SEDUC-TO pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento das despesas referentes a faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e condomínio, se houver tal previsão, ressalvados os débitos referentes a exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 14.1. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação deste Edital serão resolvidos pela Secretaria da Educação do Estado do Tocantins – SEDUC/TO, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021, da Lei nº 8.245/1991 e demais normas aplicáveis.
- 14.2. O horário oficial para contagem de prazos será o de Brasília/DF.





- 14.3. A participação neste Chamamento Público implica plena aceitação de todos os termos e condições estabelecidos neste Edital e seus anexos.
- 14.4. A Administração poderá, a qualquer tempo e por razões de interesse público devidamente justificadas, revogar ou anular o presente Chamamento Público, sem que caiba direito a indenização ou ressarcimento aos participantes, nos termos da legislação vigente.
- 14.5. O resultado da prospecção, bem como quaisquer atos relacionados a este procedimento, será publicado no Diário Oficial do Tocantins e no sítio eletrônico da SEDUC/TO, em cumprimento aos princípios da publicidade e transparência administrativa.

Integram este Edital, para todos os fins, os anexos abaixo:

- 14.5.1. Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel;
- 14.5.2. Anexo 2 – Modelo de Credencial;
- 14.5.3. Anexo 3 – Modelo de Proposta;
- 14.5.4. Anexo 4 – Termo de Referência.

Palmas/TO, em 12 de fevereiro de 2026.

Júnia Kelly Álvares Tavares da Paixão
Superintendente de Licitações
ATO N° 3.247 – NM





ANEXO 1

QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

1 - REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido, as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1.	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
2.	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
3.	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
4.	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado. O imóvel deve possuir área útil entre 2.000 m ² (dois mil metros quadrados). Entende por área útil a efetivamente utilizada pelo (órgão ou entidade pública), excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
5.	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
6.	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
7.	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Município/Distrito Federal (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ornamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).
8.	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: Energia elétrica; Concessionárias de telefonia e dados; Saneamento;
9.	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
10.	O imóvel deve ser atendido pela rede de transporte público regular do Município.
11.	O imóvel deve estar localizado em até 7 km da sede da SEDUC/TO (norte, sul, leste ou oeste), favorecendo a integração entre os setores.
12.	O imóvel deve possuir área ampla, com estrutura compatível com atividades administrativas de órgão público, com acessibilidade e condições de uso imediato.
13.	O imóvel deve contar com recepção destinada ao atendimento de visitantes e usuários.
14.	O imóvel deve possuir, no mínimo, 45 salas para alocação de servidores e colaboradores.





15.	O imóvel deve possuir sala de reunião.
16.	O imóvel deve dispor de banheiros femininos, masculinos e para pessoas com deficiência (PNE) em todos os pavimentos, quando houver mais de um andar.
17.	O imóvel deve dispor de elevador que garanta acessibilidade plena.
18.	O imóvel deve possuir, no mínimo, 01 (uma) copa.
19.	O imóvel deve possuir, no mínimo, 01 (um) depósito.
20.	O imóvel deve dispor de sistema de combate a incêndio com alarme.
21.	O imóvel deve possuir estacionamento e/ou garagem com capacidade mínima para 20 veículos .
22.	O imóvel deve possuir rede elétrica em perfeitas condições, dimensionada para suportar demanda elevada de energia, especialmente em meses de maior temperatura.
23.	O imóvel deve possuir sistema de abastecimento de água em plenas condições de funcionamento.
24.	O imóvel deve apresentar telhado em perfeitas condições, sem infiltrações ou vazamentos.
25.	O imóvel deve estar em condições de ocupação imediata, garantindo continuidade dos serviços sem prejuízos.
26.	As despesas com IPTU, taxas incidentes sobre o imóvel, seguro predial contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios, desastres naturais e vícios ocultos serão de responsabilidade do proprietário.
27.	Acesso e circulação: assegurar acesso livre, seguro e contínuo desde as vias públicas até o interior do imóvel, com rotas acessíveis interligando todos os ambientes e serviços.
28.	Entradas e portas: garantir portas com largura mínima de 0,80 m, maçanetas tipo alavanca e rampas com inclinação máxima de 8,33%, dotadas de corrimãos em ambos os lados
29.	Pisos e desníveis: utilizar pisos firmes, estáveis e antiderrapantes, vencendo desníveis superiores a 5 mm com rampas, plataformas ou elevadores acessíveis.
30.	Sanitários acessíveis: disponibilizar sanitários adaptados com barras de apoio, espaço de manobra e louças sanitárias em altura adequada, localizados em rotas acessíveis
31.	Sinalização e comunicação: adotar sinalização visual, tátil e sonora, com uso de símbolos de acessibilidade, braile e contraste visual, conforme a NBR 9050
32.	Mobiliário e equipamentos: adequar balcões, mesas, bebedouros e dispositivos de acionamento às faixas de alcance manual, permitindo o uso por cadeirantes.
33.	Estacionamento: reservar vagas exclusivas e sinalizadas para pessoas com deficiência, próximas à entrada principal, com espaço adicional lateral para manobra.
34.	Elevadores e plataformas: prever elevadores acessíveis com sinalização sonora e visual, botões em braile, ou plataformas elevatórias quando tecnicamente necessário. A observância desses critérios contribui para um ambiente institucional mais inclusivo, funcional e seguro, em conformidade com as diretrizes de acessibilidade universal, a Lei nº 10.098/2000, a Lei nº 13.146/2015 e as normas técnicas da ABNT NBR 9050/2020.





35.	O imóvel deverá ser submetido a vistoria prévia, ocasião em que deverá apresentar boas condições de salubridade, pintura nova, ausência de infiltrações, boas condições estruturais, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento e conformidade com as normas de segurança.
36.	O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.
37.	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.
38.	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
39.	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assine a proposta.
40.	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI.
41.	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
42.	Certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;



**ANEXO 2**
MODELO DE CREDENCIAL

À **Superintendência de Licitações da Secretaria da Educação do Estado do Tocantins**.
Praça dos Girassóis, s/nº, Esplanada das Secretarias, Marco Central, CEP 77.001-906, Palmas/TO.

O(A) XXXXXXXX (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) XXXXXXXX, CPF (CNPJ) nº XXXXX, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a) XXXX, portador(a) da cédula de identidade nº XXX, da XXX, e do CPF nº XXX, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pela **Secretaria da Educação do Estado do Tocantins**, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em Palmas-TO, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do **Secretaria da Educação do Estado do Tocantins**, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.





ANEXO 3 MODELO DE PROPOSTA

À xxxxx da SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO ESTADO DO TOCANTINS,

Apresentamos à SEDUC-TO proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público N.º ____/____, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Palmas-TO, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do ANEXO I da SEDUC-TO, nos seguintes termos:

- a) dados do imóvel: _____;
- b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: ____ () dias, a contar da assinatura do Contrato (**prazo máximo de trinta dias**);
- c) total da área privativa: _____ (____) metros quadrados;
- d) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): (_) metros quadrados;
- e) valor mensal do aluguel: R\$ _____ (____);
- f) valor mensal do condomínio: R\$ (); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)
- g) valor do IPTU: R\$ _____ (_); e
- h) Garagem: _____ (____) vagas privativas.

Declaramos que:

a) o imóvel ofertado estará disponível à SEDUC-TO conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até **30** dias a contar da data de assinatura do contrato; e

b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: _____ (____) dias. (observação: não inferior a 60 dias)

Dados da empresa:

Razão Social		
CNPJ (MF) n°:		
Inscrição Estadual n°:		
Inscrição Distrital n°:		
Endereço:		
Telefone:	Fax:	
Cidade:	UF:	
Banco:	Agência:	Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:





Nome:
CPF:
Cargo/Função:
Carteira de Identidade:
Expedido por:
Nacionalidade:
Estado Civil
Endereço:
Telefone:
Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

ASSINATURA

Anexos:

- a) *tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;*
- b) *levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação); e*
- c) *documentos exigidos e outros julgados necessários.*





ANEXO 3

TERMO DE REFERÊNCIA

Art. 6º XXII Lei Federal 14.133/21 – Art. 70 Decreto Estadual 6.606/23.

Nº TR: 20/2026/GEPTR

Nº SGD: 2026/27009/034615

Processo Administrativo nº: 2025/27000/023201

Setor Requisitante: Gerência de Geral de Administração

1. OBJETO

1.1. A contratação de serviço de locação de imóvel para atender às demandas da Secretaria da Educação do Estado do Tocantins visando alocar os servidores e colaboradores e demais lotados no Anexo I da SEDUC.

2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO OBJETO E ESTIMATIVA DE VALOR

Item	Qtd.	Unid.	Especificações Técnicas do Objeto	Vr. Unit.	Vr. Total
01	30 meses	Serviço	Contratação de serviço de locação de imóvel com no mínimo 2.000m ² para atender às demandas da Secretaria da Educação do Estado visando alocar os servidores e colaboradores lotados no Anexo I da Seduc.	R\$ 76.086,75	R\$ 2.282.602,50
TOTAL				R\$ 2.282.602,50	

2.1. O valor estimado para a referida despesa totalizará a quantia de **R\$ 2.282.602,50 (dois milhões duzentos e oitenta e dois mil seiscentos e dois reais e cinquenta centavos)**.

2.2. A memória de cálculo do objeto foi realizada da seguinte forma:

$$(\text{Valor mensal do aluguel do imóvel}) \times (\text{Qtd. de meses totais}) = \text{VT}$$

$$\text{R\$ } 76.086,75 \times 30 \text{ meses} = \text{R\$ } 2.282.602,50$$

2.3. Da Natureza do Objeto:

2.4. A natureza do objeto a ser licitado é de natureza comum, pois suas características, padrões de desempenho e qualidade são objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais no mercado.

2.5. O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista que a Secretaria de Educação do Estado não tem previsão para construção de sede própria para sediar um de seus anexos. E por ser uma necessidade permanente, sendo essa a vigência plurianual mais vantajosa considerando o Estudo Técnico Preliminar.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente contratação tem por objetivo suprir a carência de espaço físico enfrentada pela Secretaria da Educação do Estado do Tocantins em sua sede e no Anexo I, que se mostra incompatível com a atual demanda de pessoal, equipamento serviços prestados.





3.2 A estrutura atual é insuficiente para abrigar com qualidade os servidores, bem como não oferece instalações adequadas para atividades administrativas, pedagógicas, de armazenamento e de guarda de veículos oficiais. A contratação do novo espaço físico justifica-se pela necessidade de garantir condições de trabalho mais seguras, organizadas e eficientes, o que se traduz em melhores serviços públicos prestados à população.

3.3 A contratação visa suprir deficiências estruturais enfrentadas nas atuais instalações do Anexo I da SEDUC, onde se observa: Insuficiência significativa de espaço físico, comprometendo a execução das atividades administrativas e pedagógicas; Ausência de garagem e/ou estacionamento próprio, gerando transtornos logísticos para servidores e visitantes; Inexistência de espaço para almoxarifado ou depósito de materiais; Falta de local adequado para guarda de veículos oficiais, atualmente expostos em área aberta, o que gera riscos à conservação e segurança dos bens públicos.

3.4 A adequada alocação dos servidores impacta diretamente na qualidade do atendimento prestado à população, bem como na produtividade e bem-estar dos profissionais envolvidos, o que justifica a urgência e a importância da contratação.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. O levantamento de mercado identificou que a **locação de imóvel representa a melhor alternativa** isto porque é uma alternativa imediata, a qual propicia agilidade, tornando-a mais viável para a presente contratação, tendo em vista essa Administração não dispor de imóvel para cessão. No mesmo cenário, avaliando uma possível aquisição imobiliária, isso só seria possível com planejamento e programação orçamentário anual que contemple uma aquisição de bem imóvel, portanto diante dos fatos planeja-se realizar uma avaliação técnica das propostas de locação por meio de Chamamento Público para a futura locação do imóvel destinado a abrigar o Anexo I da Seduc, de forma que será realizada a prospecção no mercado imobiliário de Palmas, visando à locação do imóvel, isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

5. GARANTIA E CONDIÇÕES DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

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

5.2 O proprietário será responsável pela realização das manutenções estruturais e corretivas necessárias para garantir a segurança, a habitabilidade e o bom funcionamento do imóvel durante o período da locação. Isso inclui reparos em estrutura física, cobertura, instalações elétricas e hidráulicas, sistemas de ventilação, bem como a correção de vícios ocultos e problemas que comprometam o uso adequado do imóvel. Manutenção do elevador.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Com o objetivo de garantir uma escolha justa e vantajosa, foi realizada pesquisa de mercado contemplando, no mínimo, três imóveis com características semelhantes, em conformidade com a legislação vigente, incluindo a nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021) e demais normativos aplicáveis.

6.2. Além disso, considerando os princípios de transparência e competitividade previstos na referida lei, será adotado o procedimento de chamamento público para seleção de imóveis disponíveis para locação, reforçando a impessoalidade e economicidade na contratação.

6.3. Essa comparação de preços, juntamente com o parecer técnico e a avaliação da comissão responsável, assegura que a contratação ocorra com base em critérios objetivos, respeitando o interesse público e evitando qualquer direcionamento na escolha do imóvel.

6.4. Diante das limitações estruturais do atual Anexo I, propõe-se a locação de imóvel, para atender às demandas operacionais da SEDUC, é essencial a locação de um imóvel que atenda a requisitos específicos:

- Localização adequada, com proximidade da sede da SEDUC, favorecendo a integração entre os setores em uma distância de até 7 km da Sede a norte, sul, leste e oeste da Sede
 - Imóvel com no mínimo 2.000 m² para atender às demandas da Secretaria da Educação do Estado visando alocar os servidores e colaboradores lotados no Anexo I da Seduc





- Para habilitação do imóvel, documento que comprove a titularidade do imóvel com a respectiva procuração se for o caso
- Área ampla, estrutura compatível com as atividades administrativas de um órgão público a serem desenvolvidas com acessibilidade e condições que permitam o uso imediato
- Recepção para atendimento de visitantes e usuários dos serviços oferecidos
- 45 salas para alocação dos servidores e colaboradores.
- Sala de reunião.
- Se mais de um pavimento, Banheiros femininos e masculinos e PNE em todos os pavimentos.
- Mínimo de 01 copa.
- Mínimo de 01 depósito.
- Sistema de combate com incêndio com sistema de alarme.
- Estacionamento e/ou garagem para no mínimo 20 veículos inexistente no atual Anexo I.
- Rede elétrica em perfeitas condições que suporte a demanda de energia durante o ano todo considerando os meses de temperatura elevada.
- Sistema de água em perfeitas condições.
- Telhado em perfeitas condições para que não haja nenhum tipo de vazamento ou infiltração no período chuvoso.
- Estrutura pronta para ocupação imediata, evitando prejuízos na continuidade dos serviços.
- Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel as despesas com IPTU, taxas relacionadas ao imóvel, seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios, desastres naturais e os vícios ocultos do imóvel.
- Acesso e circulação: assegurar acesso livre, seguro e contínuo desde as vias públicas até o interior do imóvel, com rotas acessíveis interligando todos os ambientes e serviços.
- Entradas e portas: garantir portas com largura mínima de 0,80 m, maçanetas tipo alavanca e rampas com inclinação máxima de 8,33%, dotadas de corrimãos em ambos os lados
- Pisos e desníveis: utilizar pisos firmes, estáveis e antiderrapantes, vencendo desníveis superiores a 5 mm com rampas, plataformas ou elevadores acessíveis.
- Sanitários acessíveis: disponibilizar sanitários adaptados com barras de apoio, espaço de manobra e louças sanitárias em altura adequada, localizados em rotas acessíveis
- Sinalização e comunicação: adotar sinalização visual, tátil e sonora, com uso de símbolos de acessibilidade, braile e contraste visual, conforme a NBR 9050
- Mobiliário e equipamentos: adequar balcões, mesas, bebedouros e dispositivos de acionamento às faixas de alcance manual, permitindo o uso por cadeirantes.
- Estacionamento: reservar vagas exclusivas e sinalizadas para pessoas com deficiência, próximas à entrada principal, com espaço adicional lateral para manobra.
- Elevadores e plataformas: prever elevadores acessíveis com sinalização sonora e visual, botões em braile, ou plataformas elevatórias quando tecnicamente necessário. A observância desses critérios contribui para um ambiente institucional mais inclusivo, funcional e seguro, em conformidade com as diretrizes de acessibilidade universal, a Lei nº 10.098/2000, a Lei nº 13.146/2015 e as normas técnicas da ABNT NBR 9050/2020.

6.5 O imóvel deverá passar por uma vistoria, nesta deverá ser constatada que o imóvel apresente boas condições de salubridade, com pintura nova, sem infiltrações e espaço para recepcionar bem os servidores e comunidade como um todo, deve estar em boas condições estruturais, com instalações elétricas e hidráulicas funcionando corretamente, e em conformidade com as normas de segurança.

6.6. A contratada deverá apresentar, previamente à assinatura do contrato, cópias atualizadas do “Habite-se” emitido pelo órgão municipal competente e do Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiros, devidamente válidos, os quais comprovam a regularidade legal e as condições de segurança da edificação, em conformidade com as normas urbanísticas e de prevenção contra incêndio





aplicáveis. A ausência ou irregularidade desses documentos implicará a inabilitação do imóvel para fins de locação, até a devida regularização.

6.7. REQUISITOS QUANTO À LOCALIZAÇÃO, CAPACIDADE DE OCUPAÇÃO E FLUXO DE USUÁRIOS

6.7.1. Em razão das necessidades operacionais da Secretaria da Educação do Estado do Tocantins, o imóvel a ser contratado deverá atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos mínimos:

- I- **Localização:** o imóvel deverá estar localizado em um raio máximo de até 7 (sete) quilômetros da sede da Secretaria de Estado da Educação, situada na Avenida NS 02, s/n, Praça dos Girassóis, Setor Sudoeste, Palmas – TO, em qualquer direção geográfica (norte, sul, leste ou oeste), de forma a assegurar a integração entre os setores administrativos e a adequada logística de funcionamento;
- II- – **Capacidade de ocupação:** o imóvel deverá possuir condições estruturais e dimensionamento compatíveis para comportar, no mínimo, 256 (duzentos e cinquenta e seis) servidores, considerando-se, inclusive, a possibilidade de realocação de outros setores desta Secretaria que atualmente se encontrem instalados em espaços incompatíveis com a capacidade física necessária;
- III- – **Atendimento a usuários e visitantes:** o imóvel deverá comportar, além do quantitativo estimado de servidores, a circulação diária aproximada de 20 (vinte) visitantes e usuários, devendo dispor de espaços adequados para recepção, circulação interna, acessibilidade, segurança e conforto ambiental;
- IV- – **Condições de funcionamento:** o imóvel deverá apresentar condições que permitam o pleno funcionamento das atividades administrativas, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, requisitos de acessibilidade e demais exigências previstas neste Termo de Referência.

6.7.2. No mais, no que se refere à capacidade mínima de pessoas, quantitativo de servidores bem como a estimativa de visitantes e usuários, segue estimativa abaixo:

SUPERINTENDÊNCIA DE FINANÇAS - ANEXO I (AZULÃO)	
	Quantidade de Servidores
Diretoria de Prestação de Contas - DPC	12
Gerência de Prestação de Contas Convênios Estaduais - GPCE	25
Gerência de Prestação de Contas Convênios Federais - GPCF	23
TOTAL	60





SUPERINTENDÊNCIA DE POLÍTICAS EDUCACIONAIS – ANEXO I (AZULÃO)	
	Quantidade de servidores
Assessoria - SPE	14
Diretoria de Modalidades Educacionais - DME	
Gerência da Educação Cívico Militar - GECM	
Gerência da Educação de Jovens e Adultos - GEJA	
Gerência da Educação Socioeducativa e do Sistema Prisional - GESSP	30
Diretoria de Educação dos Povos Originários e Tradicionais - DEPOT	
Gerência de Educação Indígena - GDEI	
Núcleo de Educação Escolar Quilombola e Educação para Relações Étnico-Raciais – NEEQ-ERER	30
Diretoria de Educação Inclusiva e Acessibilidade - DEIA	
Gerência de Educação Bilingue de Surdos - GEBS	
Gerência de Educação para os Transtornos de Neurodesenvolvimento e Classes Hospitalares - GETNCH	43
Gerência de Atendimento Educacional Especializado - GAEE	
Diretoria de Desenvolvimento de Competências Socioemocionais - DDCS	
Núcleo de Acesso e Permanência, e Busca Ativa Escolar – NAPAP-BAE	
Gerência de Mediação Escolar, Cultura de Paz e Direitos Humanos - GMECPDH	
Gerência de Desenvolvimento Socioemocional - GDS	44
Diretoria de Políticas Educacionais e Parcerias com os Municípios – DPEPM	
Gerência de Educação Infantil - GEI	
Gerência de Monitoramento das Políticas Educacionais nos Municípios - GMPEM	
Gerência de Assessoramento das Condicionantes Pedagógicas do ICMS Educacionais e VAAR – ICMS E VAAR	35
TOTAL	196

7. ENTREGA, CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO E EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. O imóvel a ser locado deverá situar-se em local estratégico, dentro de um raio máximo de **7 km da Sede da Secretaria**, em qualquer direção (norte, sul, leste ou oeste), de modo a assegurar a maior competitividade para os interessados para garantir adequada acomodação dos servidores e colaboradores bem como o atendimento de todos os requisitos quanto acessibilidade, com segurança e autonomia, espaços físicos na escolha do imóvel dos setores ali lotados.

7.2. Antes da formalização do contrato, deverá ser emitido Laudo de Vistoria prévio e detalhado, elaborado e assinado por ambas as partes, o qual será anexado ao Termo de Contrato. Esse laudo deverá atestar as condições estruturais, elétricas, hidráulicas e de conservação do imóvel, servindo como referência oficial para verificação de conformidade ao término da locação.

7.3. Ao final da vigência contratual, será realizada Vistoria Final, com a elaboração de novo laudo, também assinado por ambas as partes, a fim de comparar as condições do imóvel com aquelas registradas no Laudo de Vistoria inicial.

7.4. As vistorias poderão ser acompanhadas por servidores designados pela Secretaria, que poderão emitir relatório complementar para subsidiar eventuais medidas administrativas ou contratuais cabíveis.

8. MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO

8.1. 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 responderão pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.2. 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.

8.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante da contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

a) FISCALIZAÇÃO TÉCNICA

8.4. 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

8.5. O fiscal técnico 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. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º, e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);

8.6. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de





2022, art. 22, III);

- 8.7.** 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV).
- 8.8.** 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 (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII). Fiscalização Administrativa.
- 8.9.** 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 (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).
- 8.10.** 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; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).
- 8.11.** O fiscal responsável pelo acompanhamento da contratação, após verificação da sua conformidade com o que foi pactuado neste Termo de Referência, efetuará o “atesto” da Fatura, instruirá o processo para pagamento e o encaminhará à área responsável.

b) GESTOR DO CONTRATO

- 8.12.** 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).
- 8.13.** O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).
- 8.14.** 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).
- 8.15.** 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).
- 8.16.** 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).
- 8.17.** O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao Setor de finanças para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.
- 8.18.** A verificação adequada da locação do imóvel contratado deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência.

9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

9.1. Recebimento:

9.2. O pagamento será efetuado pela Contratante, mediante a apresentação da fatura ou instrumento de cobrança equivalente, pelo (a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta.

9.3 Os pagamentos estarão condicionados as especificações técnicas constantes na descrição deste Termo de Referência.





9.4 O pagamento somente será autorizado depois de efetuado o “atesto” pelo servidor competente, condicionado este ato à verificação da conformidade da Fatura apresentada.

9.5. Liquidação:

9.6. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

9.7. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.8. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- 9.8.1. o prazo de validade;
- 9.8.2. a data da emissão;
- 9.8.3. os dados do contrato e do órgão contratante;
- 9.8.4. o período respectivo de execução do contrato;
- 9.8.5. o valor a pagar; e
- 9.8.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

9.9. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

9.10. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.11. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

- a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital;
- b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 3, DE 26 DE ABRIL DE 2018).

9.12. Constatando-se, junto ao SICAF, a 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.

9.13. 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.

9.14. 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.

9.15. 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 junto ao SICAF.

c) Prazo de Pagamento:

9.16. O pagamento será efetuado no prazo de até **10 (dez) dias úteis** contados da finalização da liquidação da despesa.

d) Forma de Pagamento:

9.17. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicado pelo contratado.

9.18. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

9.19. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

9.19.1. 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.

10. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA E CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação/aquisição correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

CLASSIFICAÇÃO DE DESPESA	NATUREZA	FONTE	VALOR
27.010.12.122.1100.2209	3.3.90.39	573.0000.000	R\$ 2.282.602,50

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

a) Forma de Seleção e Critério de Julgamento da Proposta

11.1 A presente contratação visa à seleção do fornecedor que apresente a proposta mais vantajosa para a locação de imóvel, destinado a atender às necessidades da Secretaria da Educação do Estado do Tocantins, com o propósito de alocar servidores, colaboradores e demais lotados no Anexo I deste Termo de Referência, em conformidade com as disposições deste instrumento e do edital de chamamento público.

11.2 A análise e classificação das propostas serão realizadas com base no critério de **melhor relação de qualidade e preço**, considerando, cumulativamente, os seguintes aspectos:

11.2.1 Valor do aluguel mensal: valores equivalentes aos praticados no mercado local por metro quadrado, comparados a imóvel com condições semelhantes de localização geográfica, funcionamento e infraestrutura.

11.2.2 Condições de pagamento: condições favoráveis e compatíveis com o fluxo financeiro da Secretaria;

11.2.3 Conservação e estado de conservação do imóvel: imóvel em condições adequadas de uso, sem necessidade de reformas ou reparos urgentes;

11.2.4 Localização: imóvel situado em área de fácil acesso, com proximidade da sede da SEDUC, favorecendo a integração entre os setores em uma distância de até **7 km** da Sede a norte, sul, leste e oeste da Sede.

11.2.5 Infraestrutura e acessibilidade: imóvel que atenda às necessidades de acessibilidade e possua infraestrutura compatível com as atividades a serem desenvolvidas; que atendam os requisitos específicos do subitem 6.1.

11.2.6 Conformidade com os requisitos do edital: atendimento integral às condições e requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e no edital de chamamento público.

b) Procedimento de Seleção:

11.3. Recebimento das propostas: As propostas deverão ser entregues no prazo e local estabelecidos no edital, acompanhadas de toda a documentação exigida para comprovação das condições do imóvel e demais requisitos.

11.4. Análise técnica e financeira: Comissão designada realizará a análise técnica e de conformidade das propostas, atribuindo pontuações de acordo com os critérios estabelecidos neste Termo de Referência.

11.5. Classificação e desempate: As propostas serão ordenadas de acordo com a pontuação obtida. Em caso de empate, será adotado o critério de desempate previsto no edital, podendo incluir avaliação de maior pontuação na análise técnica ou sorteio público.

11.6. Seleção e homologação: A proposta que apresentar a melhor relação de qualidade e preço será considerada vencedora. A autoridade competente homologará o resultado e adjudicará o objeto ao fornecedor selecionado, para posterior celebração do contrato de locação.

11.7. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Secretaria da Educação do Estado do Tocantins, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

11.8 Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a Secretaria da Educação do





Estado do Tocantins, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

11.9 A seleção será conduzida em observância aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, garantindo transparência, isonomia e a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

11.10 Critérios de seleção do imóvel:

11.10.1. A proposta deverá apresentar, de forma expressa e detalhada, no mínimo, as especificações do objeto, em estrita conformidade com as exigências mínimas discriminadas no item 6.4 deste Termo de Referência, o prazo de entrega do imóvel, já contemplando as adaptações eventualmente solicitadas pela Administração, bem como a identificação dos responsáveis legais devidamente habilitados para a assinatura do instrumento contratual.

11.10.2. As informações constantes da proposta deverão ser claras, completas e compatíveis com os elementos técnicos e documentais apresentados, de modo a permitir a adequada avaliação da conformidade do imóvel com as condições exigidas pela Administração.

11.10.3. A falta de indicação de quaisquer das informações exigidas, a inconsistência dos dados apresentados ou a ausência de clareza quanto à representação legal do proponente poderá acarretar a desconsideração da proposta, sem prejuízo das demais disposições previstas neste Termo de Referência.

11.10.4. Será aceita apenas a proposta que comprovar, de forma inequívoca, o atendimento às exigências mínimas estabelecidas no tópico 6.4 deste Termo de Referência.

11.10.5. Para fins de aceitação e análise de conformidade, a proposta deverá ser instruída com a documentação técnica e comprobatória pertinente, contendo, no mínimo:

- a) **planta de localização do terreno**, indicando a posição exata do imóvel e sua inserção no contexto urbano, com referências a vias de acesso e entorno;
- b) **planta baixa da edificação ou benfeitoria**, contendo a disposição dos ambientes, dimensões principais e áreas úteis e construídas;
- c) **cópia atualizada da matrícula do imóvel**, emitida pelo cartório de registro competente, que comprove a titularidade e a inexistência de ônus impeditivos à locação;
- d) **memorial descritivo**, quando aplicável, especificando as características técnicas e construtivas do imóvel, incluindo materiais empregados, acabamentos, sistemas elétricos, hidráulicos, de climatização e demais instalações pertinentes;
- e) **laudos ou documentos técnicos complementares**, quando exigidos, que atestem as condições estruturais, de segurança, salubridade, acessibilidade e adequação do imóvel às necessidades da Administração.

11.10.6. A Administração poderá realizar vistoria técnica in loco para verificação das informações prestadas e confirmação do atendimento às exigências deste Termo de Referência.

12. DA SUBCONTRATAÇÃO

12.1. Não será admitida a subcontratação do objeto licitatório.

13 .DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES;

13.1. Obrigações da Locadora:

13.2. As obrigações estão estipuladas no artigo 22 da Lei nº 8.245/91, Lei do Inquilinato, a saber: Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

13.3. O LOCADOR será o único responsável pelo pagamento de todos os tributos, encargos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, incluindo, mas não se limitando, ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, taxas municipais, seguro do prédio e demais obrigações acessórias. Os valores referentes a tais tributos e encargos não serão repassados à CONTRATANTE e não integram o valor do aluguel pactuado, cabendo ao LOCADOR manter-se adimplente com todas as obrigações fiscais e legais relativas ao imóvel durante toda a vigência do contrato.

13.4. O LOCADOR será responsável por todos os vícios, defeitos ou irregularidades existentes no imóvel





antes da locação, bem como por atender aos pedidos de reparações ou autorizações de benfeitorias solicitadas pelo LOCATÁRIO.

13.4.1 O LOCADOR deverá responder e providenciar as medidas necessárias no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do primeiro dia útil seguinte ao recebimento da notificação.

13.5. O não atendimento às notificações no prazo estipulado permitirá ao LOCATÁRIO executar as providências necessárias à custa do LOCADOR, sem prejuízo das demais penalidades previstas no contrato ou na legislação aplicável.

13.6. Fornecer recibos com a descrição completa dos valores pagos pelo LOCATÁRIO, vedada à quitação genérica;

13.7. Apresentar sempre que solicitado pela Contratante as certidões de regularidade jurídica, trabalhista e FGTS e a cada doze meses Certidão de Regularidade do Imóvel;

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

13.9. As possíveis adaptações no imóvel serem realizadas pela locatária sem acréscimos ao contrato locatício.

13.10. Realizar manutenção corretiva e preventiva nas dependências internas e externas no imóvel caso seja necessário, após vistoria;

13.11. Indicar preposto para representá-la na relação contratual e responder prontamente às solicitações da LOCATÁRIA, pessoalmente ou mediante telefone e e-mail ou qualquer outro meio eficiente para resolução de problemas, bem como para esclarecimentos de dúvidas inerentes ao objeto contratual.

13.12. O LOCADOR obriga-se a entregar o imóvel em perfeito estado para o uso que se destina;

13.13. O LOCADOR obriga-se a realizar todas as obras e serviços visando à segurança da construção, e também os decorrentes de vícios construtivos ocorridas na edificação visando à segurança estrutural, elétrica e hidráulica da construção;

13.14. O LOCADOR ou proprietário poderá entrar no imóvel para fins de inspeção em horário previamente agendado;

13.15. Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel

13.16. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

13.17. Fornecer à Locatária recibo discriminando as importâncias recebidas pelo aluguel, vedada à quitação genérica;

13.18. O LOCADOR deverá manter-se responsável pelos pagamentos de todos os impostos, taxas, contribuições e demais encargos incidentes sobre o imóvel, inclusive o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, durante toda a vigência contratual, sem qualquer ônus ou repasse à CONTRATANTE. A comprovação da quitação dos referidos tributos e encargos poderá ser exigida pela CONTRATANTE a qualquer tempo, como condição para a continuidade da execução contratual.

13.19. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

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

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

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

13.23. Obrigações da Contratante:

13.24. As obrigações estão estipuladas no artigo 23 da Lei nº 8.245/91, a saber;

13.25. Manter sob sua titularidade, a partir da entrega do imóvel as tarifas públicas de energia, água e esgoto do imóvel;

13.26. Disponibilizar o acesso e verificação de informações e documentos relacionados com a execução do objeto contratual;





- 13.27.** Pagar pontualmente a locação e todas as despesas relativas ao fornecimento de água e energia elétrica;
- 13.28.** Notificar por escrito o LOCADOR da necessidade de execução de obras no imóvel locado sob sua responsabilidade;
- 13.29.** Permitir vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 13.30.** Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada/Locadora,
- 13.31.** Restituir o imóvel, quando findar a locação, nas condições em que o recebeu, conforme termo de vistoria de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 13.32.** A LOCATÁRIA poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução:
- a) De benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificadas, houver se recusado a realizá-las;
 - b) De benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam;
- 13.33.** Fiscalizar a execução, mediante designação de Gestor e Fiscal do Contrato.

14. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 14.1.** Executar fielmente o contrato, em conformidade com as cláusulas avençadas e normas estabelecidas na Lei n.º 14.133/2021 e suas alterações;
- 14.2.** Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas;
- 14.3.** Prestar todos os esclarecimentos solicitados pelo FISCAL DO CONTRATO cujas solicitações e reclamações deverão ser atendidas prontamente, e, quando for o caso, em até 24 (vinte e quatro) horas;
- 14.4** Responder, civil e penalmente, por quaisquer danos materiais ou pessoais ocasionados a esta Secretaria, seus contratados, terceiros e contribuintes a que derem causa seus empregados, dolosa ou culposamente.
- 14.5.** A CONTRATADA ficará sujeita às sanções e infrações previstas na legislação em vigor, em especial, o art. 155 e 156 da Lei nº 14.133/2021 e do art. 317 e seguintes do Decreto Estadual nº 6.606/23, sem prejuízo das punições previstas no contrato e das demais cominações legais.

14.6 Advertências: por faltas leves, assim entendidas como aquelas decorrentes do descumprimento das regras do Termo de Referência e de suas obrigações pelo contratado, desde que não fique evidenciada a má-fé, não acarretem prejuízos financeiros, patrimoniais e/ou orçamentários à SEDUC, bem como não resultem de ato de improbidade.

14.7 Multas, estipuladas na forma a seguir:

- a) desistir da proposta, salvo por motivo decorrente de fato superveniente e aceito pela Administração, ou nas hipóteses legalmente admitidas;
- b) declarar falsamente o cumprimento dos requisitos de habilitação, sabendo ou devendo saber que não os cumpre;
- c) Multa compensatória de 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória.
- d) Multa compensatória de até 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, em caso de recusa injustificada em assinar o contrato ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo estabelecido pela Administração;

14.8. O valor da multa poderá ser compensado com os pagamentos a que a contratada fizer jus.

14.9. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Secretaria de Estado da Educação, por prazo não superior a 2 (dois) anos, nos seguintes casos:

I – de até 30 (trinta) dias, quando, aplicada a pena de advertência, o contratado permanecer inadimplente;

II – de 31 (trinta e um) dias até seis meses:

- a) quando o sancionado solicitar cancelamento de proposta após sua entrega, salvo motivo





justificável;

b) quando o contratado não atender à convocação da Equipe Técnica desta Pasta, deixar de entregar documento a que estava obrigado ou fazê-lo de forma incompleta, salvo se comprovada a boa-fé, decorrente de erro escusável.

III – de seis meses a 12 (doze) meses:

- a) quando o contratado recusar-se a assinar o contrato;
- b) quando o contratado der causa à rescisão total ou parcial do contrato;
- c) quando o contratado já tiver sido sancionado por duas vezes com advertência ou multa;
- d) quando o contratado já tiver sido sancionado com suspensão para licitar por período inferior;

IV – de 12 (doze) a 24 (vinte e quatro) meses:

- a) quando o contratado der causa, dolosa ou culposamente, à paralisação do serviço sem justo motivo e prévia comunicação à Administração;
- b) em razão da inexecução contratual, dolosa ou culposa, da qual resultem graves prejuízos à Administração.

15. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

15.1. A vigência inicial do contrato será **30 (trinta) MESES** com **POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO** nos termos e prazos dos artigos 106 e 107 da Lei 14.133/2021, desde que seja comprovada a sua vantajosidade e que os serviços tenham sido prestados com eficiência e qualidade.

15.2. O contrato ainda poderá ser alterado unilateralmente, conforme necessidade da gestão, em razão do acréscimo quantitativo do objeto, nos limites permitidos pela lei, em harmonia com a ordem dos art. 124, inc. I e art. 125 da referida Lei.

16. DO REAJUSTE

16.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

16.2. A periodicidade de reajuste do valor do contrato será anual, com referência ao, IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado, que incidirá exclusivamente em relação às obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

16.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

16.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o Contratante pagará ao Contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

16.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

16.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

16.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

16.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

17. DA CONSOLIDAÇÃO E VALIDAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

17.1. O presente Termo de Referência foi elaborado com base nas disposições do Estudo Técnico Preliminar constante nos autos, nos termos da alínea “b”, do inciso XXIII, do art. 6º da Lei nº 14.133/2021.

17.2. Em conformidade com as disposições da Lei Federal 14.133/2021 que trata das Licitações e Contratos administrativos e Decreto Estadual nº 6.606/2023 que regulamenta a epígrafada Lei Federal no âmbito do Governo do Estado do Tocantins, declara-se consolidado e validado o presente Termo de Referência pelos seguintes partícipes:

