



CNPJ: 31.447.670/0001-84  
Responsável: JOAS LOPES DA  
SILVA Matrícula: 991  
Telefone: (63) 99269-1174  
Departamento: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

## **DOCUMENTO DO TERMO DE REFERÊNCIA**

Bandeirantes do Tocantins, 26 de março de 2026.

**Processo Administrativo nº: 854/2026**

### **1. DEFINIÇÃO DO OBJETO:**

**1.1.** A presente contratação tem por finalidade a locação de imóvel localizado na Rua Bernardino, nº 32, Centro, Bandeirantes do Tocantins – TO, destinado exclusivamente ao funcionamento das atividades de música, atividades complementares e projetos pedagógicos da Secretaria Municipal de Educação.

### **2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:**

**2.1.** A presente demanda decorre da necessidade de garantir espaço adequado para o desenvolvimento das atividades musicais vinculadas à Secretaria Municipal de Educação. Atualmente, as práticas musicais vêm sendo realizadas em unidades escolares, o que tem gerado interferências no ambiente pedagógico e dificuldades na organização das rotinas escolares, prejudicando tanto o andamento das aulas regulares quanto a qualidade das atividades musicais.

**2.2.** Além das aulas de música, o espaço será utilizado para o desenvolvimento de atividades complementares e projetos institucionais da Secretaria de Educação, voltados ao fortalecimento da formação integral dos alunos, à promoção da cultura e ao incentivo às práticas artísticas e educativas. A criação de um ambiente próprio permitirá que essas ações sejam realizadas com maior qualidade e organização, sem comprometer o funcionamento das escolas e garantindo melhores condições de ensino e aprendizagem.

**2.3.** A locação de imóvel específico assegura infraestrutura adequada, favorece a concentração dos alunos, promove o desenvolvimento cultural e artístico e fortalece a política educacional do município. Esta contratação observa os princípios da Lei nº 14.133/2021, art. 5º, e está fundamentada no art. 74, inciso V, que trata da inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cuja escolha se mostre necessária em função de suas características e localização.

### **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:**

**3.1.** A presente contratação tem por finalidade a locação de imóvel localizado na Rua Bernardino, nº 32, Centro, Bandeirantes do Tocantins – TO, destinado exclusivamente ao funcionamento das atividades de música, atividades complementares e projetos pedagógicos da Secretaria Municipal de Educação.

**3.2.** O espaço deverá garantir condições adequadas para ensaios, oficinas, apresentações e demais ações culturais e educativas, oferecendo infraestrutura apropriada para o desenvolvimento artístico e pedagógico dos alunos. A escolha do imóvel considera sua localização central e acessível, favorecendo o deslocamento da comunidade escolar e ampliando o alcance das atividades educacionais e culturais promovidas pelo Fundo Municipal de Educação.

### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**4.1.** Modalidade: Inexigibilidade - Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. § 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do

caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

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

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

#### **4.2. Outro não é o entendimento da doutrina sobre o assunto:**

A Administração pode, discricionariamente, proceder à licitação, para comprar ou locar o imóvel de que necessita. Pode ainda expropriar o imóvel por utilidade pública e nele instalar o serviço. Se, entretanto, a autoridade competente encontrar imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização lhe condicionem a escolha, pode prescindir da licitação e proceder diretamente à sua compra ou à locação.” (J. Cretella Junior, in Das Licitações Públicas, ed. 15ª, Revista Forense, pg. 236.) (Grifo nosso).

**4.2.1.** Desta forma, a contratação atenderá aos preceitos de isonomia e da busca da melhor contratação possível para a Administração Pública.

#### **4.3. Pagamento:**

**4.3.1.** O pagamento será efetuado pela contratante, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento da Nota Fiscal/Fatura, por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta correntes indicados pelo contratado.

**4.3.2.** O pagamento será efetuado até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de recebimento da Nota Fiscal, desde que o documento de cobrança esteja em condições de liquidação de pagamento;

#### **4.4. É vedado o pagamento antecipado;**

**4.4.1.** Nenhum pagamento será efetuado à licitante vencedora enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou correção monetária (quando for o caso);

#### **5. RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL:**

**5.1. CONSIDERANDO;** não está localizado em área de risco.

**5.2. CONSIDERANDO;** não está localizado em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);

**5.3. CONSIDERANDO;** apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;

**5.4. CONSIDERANDO;** Atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso.

#### **6. JUSTIFICATIVA DO PREÇO:**

**6.1.** Locação de imóvel para instalação das atividades de música, atividades complementares e projetos pedagógicos da Secretaria Municipal de Educação Reconhecendo a importância vital de fomentar e assegurar infraestrutura adequada, favorecendo a concentração dos alunos, promovendo o desenvolvimento cultural e artístico e fortalecendo a política educacional do município.

**6.2.** Com o objetivo de garantir que o imóvel esteja em condições de ocupação para a locação.

## **7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

### **7.1. Das obrigações do contratante:**

- 7.1.1.** Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo CONTRATADO, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;
- 7.1.2.** Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas neste Termo de Referência e seus anexos;
- 7.1.3.** Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos serviços recebidos provisoriamente com as especificações constantes neste Termo de referência e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- 7.1.4.** Comunicar ao CONTRATADO, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no curso da execução dos serviços, para que seja reparado ou corrigido;
- 7.1.5.** Efetuar o pagamento ao CONTRATADO no valor correspondente ao aluguel, no prazo e forma estabelecidos neste Termo de referência e seus anexos.
- 7.1.6.** Usar o imóvel de acordo com o contrato;
- 7.1.7.** Devolver o imóvel no mesmo estado em que o recebeu;
- 7.1.8.** Comunicar ao CONTRATADO qualquer dano ou perturbação;
- 7.1.9.** Arcar com os reparos que causar ao imóvel;
- 7.1.10.** Não modificar o imóvel sem o consentimento do CONTRATADO;
- 7.1.11.** Pagar as despesas de consumo de serviços, como água, luz;;

### **7.2. Das obrigações da contratada:**

- 7.2.1.** Entregar o imóvel em bom estado, garantir o uso pacífico, e responder por defeitos anteriores;
- 7.2.2.** Manter a forma e o destino do imóvel;
- 7.2.3.** Fornecer ao inquilino, caso este solicite, o laudo de vistoria;
- 7.2.4.** Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do Contrato;
- 7.2.5.** Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

## **8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

- 8.1.1.** O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/21, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 8.1.2.** Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.
- 8.1.3.** As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito

sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

**8.1.4.** O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

**8.1.5.** Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

## **8.2. Da fiscalização;**

**8.2.1.** A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/21, art. 117, caput).

## **8.3. Fiscalização Administrativa**

**8.3.1.** 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;

**8.3.2.** 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;

• **Fiscal de contrato:** Renata Sousa Aguiar, matrícula nº 956 – Portaria: 073/2024

• **Gestor de Contrato:** Mikaelly Almeida Rodrigues, matrícula nº 3573 – Portaria: 41/2026

## **8.4. Da demonstração dos serviços;**

**8.4.1.** Emitir relatórios mensais das atividades desenvolvidas, contendo todas as informações pertinentes a locação.

## **8.5. Prazo para início e entrega dos serviços;**

**8.5.1.** Os serviços serão executados durante o período de 12 (doze) meses.

### **8.5.2. Legislação de prazo dos serviços**

**Art. 84 lei 14.133.** O prazo de vigência da ata de registro de preços será de 1 (um) ano e poderá ser prorrogado, por igual período, desde que comprovado o preço vantajoso.

**Parágrafo único.** O contrato decorrente da ata de registro de preços terá sua vigência estabelecida em conformidade com as disposições nela contidas.

**Art. 105 lei 14.133:** A duração dos contratos regidos por esta Lei será a prevista em no edital, e deverão ser observadas, no momento da contratação e a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários, bem como a previsão no plano plurianual, quando ultrapassar 1 (um) exercício financeiro.

**Art. 106 lei 14.133:** A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos;

**Art. 107 lei 14.133:** Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes;

**Art. 125 lei 14.133:** as alterações unilaterais a que se refere o inciso I do caput do art. 124 desta Lei, o contratado será obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, acréscimos ou supressões de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato que se fizerem nas obras, nos serviços ou nas compras, e, no caso de reforma de edifício ou de equipamento, o limite para os acréscimos será de 50% (cinquenta por cento).

## 9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

**9.1.1.** 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:

- a data da emissão;
- os dados do contrato e do órgão contratante;
- período respectivo de execução do contrato;
- valor a pagar;

**9.1.2.** 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;

**9.1.3.** 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.

## 9.2. Prazo de pagamento

**9.2.1.** O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa.

## 9.3. Forma de pagamento

**9.3.1.** O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

**9.3.2.** 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. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

**10.1.** Tabela de preço da contratação:

| ITEM | ESPECIFICAÇÃO | UNIDADE DE MEDIDA | QUANT | VALOR UNITÁRIO | VALOR TOTAL |
|------|---------------|-------------------|-------|----------------|-------------|
|------|---------------|-------------------|-------|----------------|-------------|

|   |                                                                                                                                                                                                                          |     |    |              |               |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|--------------|---------------|
| 1 | <b>LOCAÇÃO DE IMÓVEL</b> para funcionamento das atividades de música, atividades complementares e projetos pedagógicos, solicitado pelo Fundo Municipal de educação - FME do Município De Bandeirantes do Tocantins -TO. | MES | 12 | R\$ 1.000,00 | R\$ 12.000,00 |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|--------------|---------------|

**10.1.1.** O custo total da contratação é de **R\$ 12.000,00** (doze mil reais).

## 10.2. Dotação orçamentaria:

**10.2.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos previstos nas seguintes dotações orçamentárias:

- **MANUT. DO FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**
- **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** 05.78.12.361.0403.2.031
- **ELEMENTO:** 3.3.90.39
- **FICHA:** 404
- **FONTE:** 1500.1001 MDE Manu. e desenvolvimento do Ensino
- **VALOR:** 12.000,00
- **PERCENTUAL:** 100%

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

## 11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTARIA:

**11.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta das dotações orçamentárias específicas da Secretaria Municipal de Educação, assegurando compatibilidade com os créditos previstos para o exercício financeiro de 2026 e observando os princípios da legalidade, eficiência e economicidade estabelecidos no artigo 5º da Lei nº 14.133/2021 .

## 12. NOME DA ÁREA REQUISITANTE OU TÉCNICA:

**12.1. Área requisitante:** Fundo Municipal de Educação FME.

JOAS LOPES DA SILVA  
Diretor de Divisão de Programas Educacionais  
**Responsável pela Demanda**