



TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0901001/2026/PMTA

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel destinado ao funcionamento do depósito da Secretaria Municipal de Educação (SEMED), com recebimento, armazenamento, controle e distribuição de materiais, produtos e insumos utilizados nas operações da SEMED.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Necessidade e Justificativa da Contratação

A presente contratação justifica-se pela necessidade de disponibilizar espaço físico adequado e suficiente para o funcionamento do Depósito da Secretaria Municipal de Educação (SEMED), unidade responsável pela guarda, organização, controle e distribuição de materiais, produtos e insumos necessários à rotina administrativa e ao atendimento das unidades escolares e demais setores vinculados à educação municipal.

Atualmente, verifica-se insuficiência de espaço no prédio onde funciona o Departamento de Compras da SEMED para armazenamento regular e seguro dos itens sob sua responsabilidade, circunstância que gera dispersão de materiais, limita o controle de entradas e saídas, eleva riscos de extravio, deterioração e perda de qualidade por acondicionamento inadequado, além de comprometer a rastreabilidade e a pronta disponibilização dos insumos quando demandados. A inexistência de local apropriado repercute diretamente na eficiência logística, no planejamento de entregas e no atendimento tempestivo das demandas, com potencial prejuízo à continuidade e à regularidade das ações educacionais.

Diante desse cenário, e considerando a inexistência de imóvel público vago e disponível na localidade apto a suprir a demanda, a locação se apresenta como medida necessária e proporcional ao interesse público, assegurando condições adequadas de armazenagem, segurança, organização e controle patrimonial, em conformidade com os princípios do planejamento, eficiência, economicidade e continuidade do serviço público. Ressalta-se que a escolha do imóvel foi antecedida por análise técnica quanto às condições de uso e compatibilidade com a finalidade pretendida, incluindo laudo técnico de avaliação mercadológica, de modo a resguardar a vantajosidade e a adequação da contratação.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

2.2. Razão da Escolha

A escolha pelo imóvel objeto desta contratação fundamenta-se na adequação das instalações e da localização para atendimento imediato das necessidades operacionais do Depósito da SEMED, especialmente quanto ao acesso, logística de recebimento e distribuição, e capacidade de armazenamento compatível com o volume de materiais movimentados.

O imóvel consiste em 01 (um) galpão, localizado na Avenida Cameté, s/n, Bairro Tsuruzaki, Distrito de Quatro Bocas, Tomé-Açu/PA (CEP 68682-000), com área edificada de aproximadamente 358,00 m², os quais atendem às condições mínimas de funcionamento administrativo do espaço.

Considerando a inexistência de imóvel público disponível na localidade que atenda aos requisitos mínimos necessários e a necessidade de atendimento imediato, o imóvel selecionado apresenta-se como opção viável e vantajosa, com disponibilidade para uso sem necessidade de reformas estruturais relevantes, contribuindo para a organização da armazenagem, a padronização do controle de estoque e a melhoria da logística de distribuição dos insumos da educação.

2.3. Justificativa da Inexigibilidade

Conforme disposto na Lei nº 14.133/2021, a contratação direta, na forma de inexigibilidade, justifica-se pela inviabilidade de competição, em razão das características específicas do imóvel necessário ao atendimento da necessidade pública, sobretudo quanto à localização e às instalações, que tornam necessária a escolha de bem determinado para o funcionamento do Depósito da SEMED.

A singularidade do imóvel relaciona-se à adequação física para armazenagem, à localização que favorece a logística de recebimento e distribuição e à disponibilidade imediata, com preço compatível com o mercado, conforme laudo técnico de avaliação mercadológica, de modo a evidenciar a vantajosidade e a aderência ao interesse público.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente contratação fundamenta-se no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Atendidos os requisitos legais e procedimentais aplicáveis à contratação direta, com instrução processual que contemple justificativas, documentos de regularidade e demais elementos indispensáveis à demonstração da necessidade, da singularidade do imóvel e da vantajosidade da locação.

- Avaliação prévia do bem, estado de conservação e custos de eventuais adaptações, com base em laudo técnico integrante do planejamento da contratação;
- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, aptos a atender a demanda do Depósito da SEMED no Distrito de Quatro Bocas;
- Justificativas que demonstrem a adequação do imóvel, a pertinência da localização e a vantagem da locação para a Administração.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel indicado apresenta as seguintes características:

- Localização: Distrito de Quatro Bocas, Município de Tomé-Açu/PA;
- Endereço: Avenida Cametá, s/n, Bairro Tsuruzaki, Distrito de Quatro Bocas, Tomé-Açu/PA, CEP 68682-000;
- Estrutura: galpão com área edificada aproximada de 358,00 m² (área de terreno de 380,00 m²), adequado para armazenagem e movimentação interna de materiais;
- Acesso e logística: fácil acesso por via pública, permitindo carga e descarga, com localização que favorece o recebimento, controle e distribuição de insumos da SEMED.

5. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1. O valor mensal de referência para a locação foi apurado mediante laudo técnico de avaliação mercadológica, no montante de R\$ 6.670,00 (seis mil seiscentos e setenta reais). Entretanto, a proposta apresentada pela locadora, Sra. Vanderléa Dordenoni (CPF nº 270.587.512-34), estabelece o valor mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), que será o valor efetivamente contratado e pago, por se mostrar mais vantajoso à Administração. O valor total estimado para 12 (doze) meses corresponde a R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais).

6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, conforme os arts. 105 e 106 da Lei nº 14.133/2021, desde que devidamente justificada a necessidade e demonstrada a vantajosidade.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

6.2. Os efeitos financeiros somente serão produzidos após a entrega das chaves, precedida de vistoria do imóvel, mediante termo circunstanciado.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (ADMINISTRAÇÃO)

7.1 São obrigações do Locatário:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- b) Servir-se do imóvel exclusivamente para o fim público convencionado, compatível com sua natureza e com a finalidade de funcionamento do Depósito da SEMED, conservando-o como se seu fosse;
- c) Realizar vistoria do imóvel antes da entrega das chaves, para verificação minuciosa do estado de conservação, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme descrição minuciosa elaborada quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;
- f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245/1991;
- g) Não modificar a estrutura do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para simples adequações necessárias ao uso como depósito, tais como instalação de prateleiras, divisórias ou pontos elétricos, desde que sem alteração estrutural e com posterior recomposição, quando exigível;
- h) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública direcionada ao imóvel;
- i) Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água, esgoto, coleta de resíduos e demais tarifas relacionadas ao uso do imóvel, ressalvados os tributos incidentes sobre a propriedade (ex.: IPTU), que permanecerão sob responsabilidade do LOCADOR, salvo disposição contratual diversa;
- j) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- k) Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- l) Atestar as notas fiscais, recibos e demais documentos necessários ao pagamento, por meio de servidor competente;
- m) Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais, quando cabíveis.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1 São obrigações do LOCADOR:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste Termo de Referência e à proposta apresentada;
- b) Manter o imóvel em condições de segurança e funcionamento durante a vigência do contrato, providenciando, quando necessário, reparos estruturais e correções de vícios anteriores à locação nas redes elétricas e hidráulicas, bem como em telhado, piso e demais elementos essenciais ao uso;
- c) Garantir a posse mansa e pacífica do imóvel durante toda a locação, respondendo por eventuais reivindicações de terceiros;
- d) Responsabilizar-se pelos tributos incidentes sobre a propriedade e pela regularidade cadastral do imóvel, mantendo atualizados os documentos de comprovação de inexistência de débitos (ex.: IPTU), quando exigidos;
- e) Responder por vícios ou defeitos anteriores à locação que impeçam ou restrinjam o uso regular do imóvel, adotando providências para sua correção em prazo compatível com a necessidade do serviço;
- f) Comunicar previamente ao LOCATÁRIO qualquer fato que possa comprometer o uso do imóvel, bem como prestar informações e fornecer documentos necessários à formalização e execução contratual.

9. DA EXTINÇÃO

9.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

9.2 A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII do artigo 137 às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

9.3 Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral ou por decisão judicial.

9.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

9.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

9.6 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

10. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

10.2 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

10.3 O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

10.4 O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

10.5 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante. (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

11. DO PAGAMENTO

- a) O pagamento será mensal e efetuado ao LOCADOR em conta bancária de sua titularidade, em até 30 (trinta) dias do mês subsequente, após atesto do fiscal do contrato; conta indicada na proposta: Banco Bradesco, Agência 0984-9, Conta Corrente 4522-5;**
- b) O Locador deverá apresentar nota fiscal ou recibo para fins de pagamento.**

12. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta dos recursos consignados no orçamento da Prefeitura Municipal de Tomé-Açu/PA, no âmbito da Secretaria Municipal de Educação (SEMED), conforme demonstrativo da reserva orçamentária.

DOTAÇÃO E FONTE DE RECURSO 2026:

Unidade Gestora	Fundo Municipal de Educação
Unid. Orçamentária	Secretaria Municipal de Educação
Func. Programática	12 122 0002 2.051 Manutenção das Atividades da Secretaria Municipal de Educação
Natureza da Despesa	3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física
Subelemento:	3.3.90.36.15 Locação de Imóveis
Fonte de Recurso	15001001 Receita de imposto e transf. - Educação



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

13. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 O desatendimento, pelo LOCADOR, de quaisquer exigências Contratuais e seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas previstas no inciso I a VI do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, conforme abaixo:

- I.** dar causa à inexecução parcial do contrato;
- II.** dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III.** dar causa à inexecução total do contrato;
- IV.** deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V.** não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI.** não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

Tomé-Açu/PA, 13 de janeiro de 2026.

Elaborado por:

GLEYDSON SANTA BRÍGIDA QUADROS
Equipe de Planejamento

Ciente:

LUCIENE PANCIERI DONADIA NARUSE
Secretária Municipal de Educação (SEMED)