



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



EDITAL DE CONVOCAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0227/25

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 02-021-2025 IN

O MUNICÍPIO DE BREVES/PA, através do FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 06.086.911/0001-60, representado pela Secretária Municipal, Sra. Débora Elayne Costa Moraes, TORNA PÚBLICO que fará realizar LICITAÇÃO na modalidade **INEXIGIBILIDADE**, a ser processada e julgada em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, suas respectivas alterações e demais legislações aplicáveis.

Contratação da Sra. **MAILA MENDES DA SILVA SARRAF**, CPF 794.841.902-00, **SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**.

- Data limite para envio de proposta e documentos de habilitação: 24/10/2025
- Horário: 14:00hs
- Local: Av. Rio Branco, n.º 216, Bairro Centro, Breves/PA, CEP: 68.800-000
- E-mail: setordecontratacaosemed@gmail.com

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO COM BASE NO ART. 74, INCISO V, § 5º, DA LEI Nº 14.133/2021.

1. DO OBJETO:

SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A ABRIGAR AS EQUIPES DE TRABALHOS VINCULADAS À DIRETORIA DE ENSINO – DEN, COMPREENDENDO O NÚCLEO DE EDUCAÇÃO INFANTIL, AVANÇA IDEB BREVES, COORDENAÇÃO DO TEMPO INTEGRAL E NÚCLEO DOS ANOS INICIAIS, COMO MEDIDA ESTRATÉGICA PARA ASSEGURAR A ORGANIZAÇÃO, A PRESERVAÇÃO E A AGILIDADE NO DESENVOLVIMENTO E EXECUÇÃO DOS PROJETOS EDUCACIONAIS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE BREVES/PA.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL (1 ANO)
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL, localizadas na Avenida Rio Branco, nº 216, Centro, 3º andar, altos da Loja Mahogany.	MÊS	12	R\$ 4.000,00	R\$ 48000,00

2. DA INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO

- 2.1. A presente Inexigibilidade de Licitação será regida pela Lei Federal 14.133/2021 e alterações posteriores, bem como pelos princípios gerais de Direito;
- 2.2. De acordo com o artigo e inciso acima citados, esta Inexigibilidade é feita diretamente com a Sra. **MAILA MENDES DA SILVA SARRAF**, CPF **794.841.902-00**, residente na R Condomínio Griwile Marajó 01, CS Estrada Breves Arapijó, bairro Nova Breves, Cidade de Breves, Estado do Pará, CEP: 68800-000, Contato: (91) 99115-6797, E-mail: maila@gruponem.com.br, de acordo com contatos prévios efetuados pela Secretaria requisitante, em conformidade com os pedidos encaminhados ao Setor de Contratações.
- 2.3. Esta Inexigibilidade será processada com observância do previsto no artigo 74, inciso V, § 5º da Lei nº 14.133/2021;
- 2.4. **A empresa deverá, juntamente com a proposta**, apresentar os seguintes documentos, autenticados e dentro do prazo de validade:

2.4.1. Habilitação e proposta de preço:

- 2.4.1.1. Registro Geral (RG);
- 2.4.1.2. Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- 2.4.1.3. Título de Eleitor;
- 2.4.1.4. Declaração de Regularidade do TSE;
- 2.4.1.5. Comprovante de residência atual;
- 2.4.1.6. Comprovante de conta bancária (banco, agência, nº da conta corrente);
- 2.4.1.7. Certidões de Prova de Regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante;
- 2.4.1.8. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT – emitida diretamente pela Justiça do Trabalho;
- 2.4.1.9. Certidão de Débitos Trabalhistas Negativa da Secretaria de Inspeção do Trabalho;
- 2.4.1.10. Certidão Judicial Cível Negativa do Setor de Distribuição do Foro do lugar em que residida;
- 2.4.1.11. Certidão Cível e Criminal da Justiça Federal (TRF);
- 2.4.1.12. Certidões Estadual (TJPA) Negativas de Antecedentes Criminais e Cível;
- 2.4.1.13. Certidão de Antecedentes da Polícia Federal;
- 2.4.1.14. Certidão de Antecedentes Criminais da Polícia Civil do Estado onde residida;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



- 2.4.1.15. Certidão Negativa de Distribuição (Ações Criminais) do TJDFT;
2.4.1.16. Certidão Negativa de Débitos Municipais, referente ao IPTU;
2.4.1.17. Escritura Pública / Registro do Imóvel/ Contrato de compra e venda;
2.4.1.18. Proposta de preço.
- 2.5. Em todas as fases da presente Licitação, serão observadas as normas presentes nos Incisos, Alíneas, a parágrafos da Lei 14.133/2021, quanto aos recursos;
- 2.6. Validade da proposta: 90 (trinta) dias;
- 3. DA PRESTAÇÃO E DA ENTREGA**
- 3.1. A prestação de serviços será CONFORME O ITEM 1 DO EDITAL;
- 3.2. O não cumprimento injustificado do disposto quanto à prestação dos serviços, acarretará em multa de 0,5% (zero vírgula cinco por cento), por dia de atraso, limitado ao máximo de 10% (dez por cento), sobre o valor proposto na Licitação, pela(s) empresa (s) incluindo todas as outras sanções previstas no Artigo 156 da Lei Federal 14.13/2021 e alterações posteriores;
- 3.3. A Prefeitura se reserva o direito de recusar serviços que apresentarem quaisquer problemas ou que não estiver de acordo com o exigido neste Edital;
- 4. DAS GARANTIAS**
- Condições de garantia exigidas:
- 4.1. Qualidade dos serviços, conforme exigido neste documento, preservando-se assim o patrimônio público;
- 5. DO PAGAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO DO PROCESSO/CONTRATO**
- 5.1. Pela Contratação, o valor total estimado do processo é de **RS 48.000,00** (quarenta e oito mil reais).
- A forma de pagamento é por Nota de Empenho, e em até 10 (dez) dias consecutivos, a partir da Nota Fiscal/Fatura/Recibo, visada e datada pelos fiscais do Processo/Contrato, em conta corrente bancária indicada pela Contratada.
- 5.2. Ocorrendo atraso, superior a 30 (trinta) dias, no pagamento dos valores devidos, incidirão multa de 2% (dois por cento) sobre a parcela devida, mais juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pela variação do IPCA, calculada *pro rata die* a partir do 6º (sexto) dia útil do mês seguinte ao do vencimento.
- 5.3. A Nota Fiscal/Fatura/Recibo será visada e datada pelo Fiscal do Contrato, neste caso a servidora, a Sra. Rayane Pereira Barreiros.
- 6. DA JUSTIFICATIVA**
- A Secretaria Municipal de Educação – SEMED, visa a necessidade de locação de imóvel de espaços para o funcionamento do SETOR DE PLANEJAMENTO e SETOR DE CONTRATAÇÕES, onde estará funcionando para recebimento e realização dos serviços



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



pertinentes as demandas que serão planejadas, elaboradas e licitadas nos setores vinculados à Secretaria Municipal de Educação.

A locação do imóvel irá atender a necessidade dos setores de Planejamento e Contratação, dá-se em razão do setor não dispor de um espaço que seja suficiente para atender a necessidade de ambos, permitindo um melhor gerenciamento e planejamento dos serviços que serão executados, tanto pelo Setor de Planejamento, como pelo Setor de Contratações.

Acrescente-se, ainda, a existência de grande volume de arquivos pertencentes ao acervo do setor de contratações (processos licitatórios físicos) da Secretaria Municipal de Educação.

7. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Unidade Orçamentária: 2001 - Manutenção do Fundo Municipal de Educação

Projeto/Atividade: 12 361 0038 2.053 – Manutenção do Fundo Municipal de Educação

Classificação Econômica: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terc. Pessoa Física

Fonte de Recurso: 15001001 – Receita de Impostos e Transf. – Educação

8. DOS PRAZOS

O contrato vigorará pelo prazo 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado na forma dos artigos 106 e 107 da Lei n.º 14.133/2021, a critério da Administração.

9. DAS PENALIDADES

9.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela CONTRATADA, sem justificativa aceita pelo CONTRATANTE, resguardados os preceitos legais pertinentes e garantia a defesa prévia, poderá resultar na aplicação das seguintes sanções:

- a) A recusa do prestador em prestar o serviço adjudicado acarretará a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da proposta.
- b) O atraso que exceder ao prazo fixado para a prestação dos serviços, acarretará a multa de 0,5% (zero vírgula cinco por cento), por dia de atraso, limitado ao máximo de 10% (dez por cento), sobre o valor total que lhe foi adjudicado.
- c) Nos termos do Lei 14.133/2021, o Licitante, sem prejuízo das demais cominações legais e contratuais, poderá ficar pelo prazo de até 02 (dois) anos impedido de licitar e contratar com a União, Estados, Distrito Federal ou Municípios.
- d) Na aplicação das penalidades previstas no Edital, O Município considerará, motivadamente, a gravidade da falta, seus efeitos, bem como os antecedentes do licitante ou contratado, podendo deixar de aplicá-las, se admitidas as suas justificativas, nos termos do que dispõe a Lei n. 14.133/2021.

Parágrafo único: Nenhum pagamento será efetuado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que for imposta ao fornecedor em virtude



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



de penalidade ou inadimplência contratual.

§1º A multa dobrará em cada caso de reincidência, não podendo ultrapassar a 30% (trinta por cento) do valor atualizado do Contrato, sem prejuízo da cobrança de perdas e danos de qualquer valor que venham a ser causados ao erário público, e/ou rescisão.

§2º A licitante vencedora que, chamada a retirar a Nota de Empenho e/ou assinar o Contrato, não comparecer no prazo de 05 (cinco) dias úteis, ficará sujeita à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total estimado para o fornecimento do objeto da licitação, podendo o Município convocar as licitantes remanescentes, respeitada a ordem de classificação, ficando a licitante sujeita às penalidades previstas nesta Cláusula.

10. DO FORO

10.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Breves/PA para dirimir quaisquer controvérsias que possam se originar deste Processo de Inexigibilidade.

Breves/PA, 21 de outubro de 2025

DEBORA ELAYNNE COSTA MORAES
Secretária Municipal de Educação
Portaria nº 005/2025



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



ANEXO I

MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO N° xxxxxxxx

Contratação de serviço de locação de imóvel destinado a abrigar as equipes de trabalhos vinculadas à Diretoria de Ensino – DEN, compreendendo o Núcleo de Educação Infantil, avança IDEB Breves, Coordenação do Tempo Integral e Núcleo dos Anos Iniciais, como medida estratégica para assegurar a organização, a preservação e a agilidade no desenvolvimento e execução dos projetos educacionais da Secretaria Municipal de Educação de Breves/PA, e o(a) (nome da pessoa física ou jurídica), nos termos abaixo aduzidos:

Pelo presente instrumento de Contrato, de um lado o Município de BREVES, através do FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE BREVES, com sede na Avenida Rio Branco, n° 245 – Centro, CEP: 68800-000, na cidade de Breves/PA, inscrita no CNPJ sob o n° 06.086.911/0001-60, neste ato representado pela Sra. DÉBORA ELAYNNE COSTA MORAES, SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, portador do CPF n° 007.992.392-59, residente na Avenida Gurupá, n° 1800, Aeroporto, CEP: 68800-000, Breves/PA e do outro lado xxxxxxxxxxxx, CNPJ xxxxxxxxxxxx, com sede na xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, de agora em diante denominada CONTRATADA(O), neste ato representado pelo(a) Sr(a). xxxxxxxx, residente na xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx, portador do(a) CPF xxxxxxxxxxxx, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do **Processo Administrativo n° 0227/2025 e Inexigibilidade n° 02-021-2025 IN**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato se fundamenta em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, § 5° da Lei Federal n° 14.133, de 1° de abril de 2021, Decreto Municipal n° 047/2023 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

1.1. Constitui objeto do presente a contratação de serviço de locação de imóvel destinado a abrigar as equipes de trabalhos vinculadas à Diretoria de Ensino – DEN, compreendendo o Núcleo de Educação Infantil, avanço IDEB Breves, Coordenação do Tempo Integral e Núcleo dos Anos Iniciais, como medida estratégica para assegurar a organização, a preservação e a agilidade no desenvolvimento e execução dos projetos educacionais da Secretaria Municipal de Educação de Breves/PA.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.

2.1. O **LOCADOR** obriga-se a:

- 2.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 2.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 2.1.4. **Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;**
- 2.1.5. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 2.1.6. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- 2.1.7. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 2.1.8. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.
- 2.1.9. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- 2.1.10. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.1.11. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 2.1.12. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
 - a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



- b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 2.1.13. Entregar, **em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes)**;
- 2.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 2.1.15. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 2.1.16. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 2.1.17. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;
- 2.1.18. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

3.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 3.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 3.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 3.1.3. Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, **fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes**;
- 3.1.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



- 3.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- 3.1.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 3.1.8. **Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;**
- 3.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 3.1.10. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.11. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 3.1.12. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
 - a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
 - f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 - g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
 - h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
- 3.1.13. Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;**
- 3.1.14. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);
- 3.1.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 4.1. O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;
- 4.1.1. As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;
- 4.2. As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;
- 4.2.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;
- 4.2.2. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 4.3. As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;
- 4.3.1. Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 4.4. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



- 4.5. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.
- 4.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, **conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.

- 5.1. O prazo do presente Contrato iniciará em xxxxxxxx de 2025 extinguindo-se em xxxxxxxx 2026, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.
- 5.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.
- 5.3. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.
- 5.4. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.
- 5.5. 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.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

- 6.1. O **MUNICÍPIO** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ _____ (_____), perfazendo o valor global de R\$ _____ (_____).
- 6.2. O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.
- 6.2.1. Os pagamentos deverão ser feitos na Conta Corrente nº _____, Operação _____, Agência nº _____, Banco _____.
- 6.2.2. Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., *pro rata die*, **desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.**



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



- 6.3. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.
- 6.4. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.
- 6.5. Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 6.6. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

- 7.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – **IBGE**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.
- 7.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.
- 7.3. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.
- 7.4. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

- 8.1. A presente contratação será custeada com recursos do erário público municipal e sob a seguinte dotação orçamentária:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



ÓRGÃO: 20 – FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE BREVES
UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 2001 – FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE BREVES
PROJETO/ ATIVIDADE: 12 361 0038 2.053 – MANUTENÇÃO DO FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
CLASSIFICAÇÃO ECONÔMICA: 3.3.90.36.00 – OUTROS SERV. DE TERCEIROS PESSOA FÍSICA
FONTE DE RECURSOS: 15001001 – RECEITA DE IMPOSTO E TRANSF. – EDUCAÇÃO

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

- 9.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.
- 9.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.
- 9.1.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.
- 9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.
- 9.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.
- 9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANCÕES ADMINISTRATIVAS.

- 10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



Lei 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 047/2023, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**

b.1. Moratória de 0,07% (sete centésimos por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

c. **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



- III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
 - V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013.
- 10.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 10.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:
- I. a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - II. as peculiaridades do caso concreto;
 - III. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - IV. os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- 10.2. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 047/2023, ou outro que vier a substituí-lo, e subsidiariamente a Lei Municipal n. 9.861/2016.
- 10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.
- 10.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MEDIDAS ACAUTELADORAS.

- 11.1. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública **poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.**

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

- 12.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.
- 12.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



- 12.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;
- 12.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;
- 12.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

- 13.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este 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.
- 13.1.1. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a **retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.
- 13.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.
- 13.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoraonamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., **o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.**
- 13.4. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.
- 13.5. 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.
- 13.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:
- 13.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



- 13.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- 13.6.3. Indenizações e multas.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO.

- 14.1. Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

- 15.1. Tramitar os autos à Controladoria-Geral do Município – CGM, em tempo hábil, para fins verificação da regularidade e Certificação dos Atos.
- 15.2. Cadastrar o Contrato e respectivos aditivos no sistema do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado de Pará – TCM, em até 03 (três) dias úteis a contar da publicação oficial, com respectivo *upload* do arquivo correspondente, não se responsabilizando o MUNICÍPIO, se aqueles órgãos, por qualquer motivo, denegar-lhe aprovação.
- 15.3. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.
- 15.4. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO.

- 16.1. Fica eleito o foro do Município de Breves/PA, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.



ESTADO DO PARÁ
 PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
 SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
 SETOR DE CONTRATAÇÃO



Breves/PA, _____ de _____ de 20xx.

Pelo LOCATÁRIO:

FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE BREVES
 CNPJ 06.086.911/0001-60
 CONTRATANTE

Pelo LOCADOR:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 CPF
 CONTRATADO(A)

Testemunhas:

1ª _____ CPF/MF: _____

2ª _____ CPF/MF: _____



ANEXO II

TERMO DE REFERÊNCIA

DEMANDANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 0227/25

NATUREZA DA CONTRATAÇÃO: SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

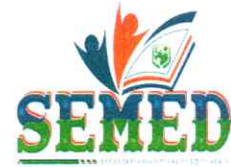
1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO E OBJETO

- 1.1. A SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE BREVES/PA, através da **Unidade Requisitante**, pretende, com base na **Lei Federal nº 14.133/2021**, bem como demais legislações correlatas, a serviço de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A ABRIGAR AS EQUIPES DE TRABALHOS VINCULADAS À DIRETORIA DE ENSINO – DEN**, compreendendo o **Núcleo de Educação Infantil, Avança IDEB Breves, Coordenação do Tempo Integral e Núcleo dos Anos Iniciais**, como medida estratégica para assegurar a organização, a preservação e a agilidade no desenvolvimento e execução dos projetos educacionais da Secretaria Municipal de Educação de Breves/PA.
- 1.2. A contratação do referido objeto será realizada pelo procedimento de contratação direta por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com base no **Art. 74, inciso V, § 5º da Lei Federal Nº 14.133/2021**, e **Decreto Municipal nº 047/2023**, considerando as definições e justificativas do DFD, as definições do objeto pelo ETP e demais disposições contidas neste Termo de Referência, apresentados pela Unidade Requisitante conforme objeto especificado abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS	UND.	CAT-SERV.	QTD. /MÊS	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	A Locação do Imóvel pretendido, deve estar localizado no meio urbano, próximo ao prédio da Secretaria Municipal de Educação e Diretoria de Ensino, na cidade de Breves/PA, em perfeito estado de conservação, boa iluminação, ter instalação elétrica e hidráulica e possuir a seguinte estrutura e compartimentos: no mínimo 3 salas, lavabo/banheiro, espaço copa/cozinha.	Serviço	4316	12	RS 4.000,00	RS 48.000,00



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



- 1.3. O(s) serviços objeto desta contratação são caracterizados como Locação de Imóvel para o funcionamento de atividade precípua da Administração, cujas características de constituição e localização são únicas e face à indisponibilidade do município por imóveis próprios desocupados, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.
- 1.4. O prazo de vigência da contratação é de **12 (doze) meses**, a contar da assinatura do instrumento contratual, observando-se o artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021, prorrogável na forma dos artigos 106 e 107 do referido diploma legal.

2. **DOS ELEMENTOS PARA O ATENDIMENTO DA DEMANDA APRESENTADA DIANTE DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO**

- 2.1. O objeto trata do serviço de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A ABRIGAR AS EQUIPES DE TRABALHOS VINCULADAS À DIRETORIA DE ENSINO – DEN**, compreendendo o **Núcleo de Educação Infantil, Avanço IDEB Breves, Coordenação do Tempo Integral e Núcleo dos Anos Iniciais**, como medida estratégica para assegurar a organização, a preservação e a agilidade no desenvolvimento e execução dos projetos educacionais da Secretaria Municipal de Educação de Breves/PA, demanda caracterizada pela presença dos elementos.
- 2.2. **Certificação da Inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendessem o objeto:** Considerando que o Município de Breves/PA, não possui imóveis disponíveis, cito o Ofício de nº 0734/2025/SEAD para as atividades correlatas a este órgão, nem verbas disponíveis para aquisição e compra de um imóvel nesta localidade, assim sendo, buscou um disponível para locação e que atendessem as necessidades do setor demandante, como, estar localizado no meio urbano, próximo ao prédio da Secretaria Municipal de Educação e Diretoria de Ensino, na cidade de Breves/PA, em perfeito estado de conservação, boa iluminação, ter instalação elétrica e hidráulica e possuir a seguinte estrutura e compartimentos: no mínimo 3 salas, lavabo/banheiro, espaço copa/cozinha, conforme comprovação do Laudo Técnico de Vistoria. A locação do imóvel pretendido, deve.
- 2.3. **Singularidade do Imóvel:** Considerando que o imóvel é singular para ser locado pela Administração Pública, uma vez que ele se encontra em área bem localizada do Município de Breves/PA. Além disso, o imóvel é adequado ao pleno funcionamento de trabalhos das equipes: **Núcleo de Educação Infantil, Avanço IDEB Breves, Coordenação do Tempo Integral e Núcleo dos Anos Iniciais**, visto a área de tamanho adequado e boa estrutura, energia elétrica, instalação hidráulica, lavabo/banheiro, se encontra em bom estado de conservação e contem coleta de lixo.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



- 2.4. **Da avaliação Prévia:** A avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando necessárias, foi conduzida pelo Sr. DENER FLEXA MENDES, Engenheiro Civil, CREA-PA N° 10398D PA, conforme Laudo de avaliação apresentado em anexo.
- 2.5. **Razão da Escolha do Fornecedor:** Em pesquisa aos imóveis disponíveis a locação com as especificações mínimas necessárias, a Unidade Demandante identificou o imóvel que sugere para locação dispondo:
- Imóvel:** Trata-se de imóvel do tipo residencial, de propriedade da sra. **MAILA MENDES DA SILVA SARRAF, RG: 4800873-PA CPF: 794.841.902-00**, sito à Avenida Rio Branco, 216, 3° piso, Bairro Centro, cidade de Breves/PA, conforme documento de posse do imóvel.
 - Descrição:** sistema construtivo estruturado em alvenaria, localizado na Avenida Rio Branco, 216, 4° piso, Bairro Centro, nesta cidade de Breves/PA, medindo 95,08 m².
 - Medidas:** Imóvel medindo 95,08 m².
- 2.6. **Justificativa de Preço:** O valor total da contratação está orçado em **R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)**, para a prestação dos serviços durante o período de 12 meses, **cujo valor mensal é de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**. Os valores demonstram-se viáveis conforme apontado pelo Laudo de Avaliação técnico promovido pelo setor de engenharia e acostado aos autos.

CONTRATANTE	CONTRATATADO	VALOR MENSAL	MÉDIA	PROPOSTA GLOBAL
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MAILA MENDES DA SILVA SARRAF, RG: 480.0873-PA e CPF: 794.841.902-00	R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. A fundamentação da contratação, de seus quantitativos e a descrição da necessidade/justificativa, encontram-se pormenorizadas em tópicos específicos do(s) Estudos(s) Técnico(s) Preliminar(es), apêndice deste Termo de Referência.
- 3.2. As condições, requisitos e regras que regem a presente contratação subordinam-se à **Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 047, de 29 de dezembro de 2023** e demais legislações correlatas.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

4.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

5.1. Sustentabilidade

- a) Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no **Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:**
- Materiais – com material reciclado, biodegradável, atóxico, com material proveniente de reflorestamento.

5.2. Requisitos Técnicos Mínimos:

- a) Nas locações de imóveis, dar-se-á preferência àqueles que atendam aos requisitos de acessibilidade, de forma a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, conforme Guia nacional de contratações sustentáveis.

5.3. Subcontratação:

- a) Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

5.4. Garantia Contratual:

- a) Não haverá exigência da garantia da contratação dos art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do(s) Estudo(s) Técnico(s) Preliminar(es).

5.5. Vistoria:

- a) Já fora realizada a avaliação prévia do local a ser locado pela Administração, conforme laudo de avaliação técnica apresentado.

6. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

6.1. Os serviços devem ser executados conforme cronograma a ser definido com a demandante devendo a contratada realizar os seguintes atos:

6.2. O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do Contrato, reparando todo e qualquer dano ou deterioração das estruturas físicas do imóvel, bem como responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



- 6.3. Em caso de não cumprimento, o LOCATÁRIO poderá, após Notificação Extrajudicial, efetuar a redução proporcional do aluguel para suprir os gastos decorrentes da execução dos reparos necessários, mediante contraprestação das notas fiscais ou recibos dos referidos serviços;
- 6.4. 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.
- 6.5. O órgão ou entidade poderá convocar o locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 6.6. Ao LOCATÁRIO é facultada a realização de obras de ampliação e adaptação que julgar necessárias para atender à finalidade pública, sempre com o consentimento por escrito do LOCADOR;
- 6.7. As despesas deverão ser feitas à custa do LOCADOR e sob sua inteira responsabilidade, as quais, findada a locação, ficarão incorporadas ao imóvel, sem que lhe caiba direito à indenização pelas mesmas;
- 6.8. O LOCADOR fica obrigado a custear e/ou ressarcir as obras comprovadamente úteis ou necessárias à conservação e manutenção do imóvel, conforme disposto no art. 578 da Lei Federal nº 10.406/2002, bem como no art. 35 da Lei Federal nº 8.245/1991;
- 6.9. O Termo de Recebimento do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato, no ato de recebimento das chaves, momento este que será dado início à vigência da contratação;
- 6.10. Comporá o Termo de Recebimento do Imóvel o Relatório Técnico elaborado por servidor(a) engenheiro(a) do Locatário, detalhando as condições do imóvel que será recebido, devendo conter fotografias, bem como ser conclusivo quanto a aprovação das instalações a serem ocupadas;
- 6.11. O Termo de Devolução do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato quando da desocupação do imóvel ao final do Contrato, devendo ser assinado pelo Locador, momento em que será dada a quitação de todas as obrigações advindas do Contrato;
- 6.12. Deverá ser constituído relatório final, de que trata a alínea “d” do inciso VI do § 3º do art. 174 da Lei Federal nº 14.133/2021, com as informações obtidas durante a execução do contrato, como forma de aprimoramento das atividades da Administração;
- 6.13. A extinção desta contratação poderá se dar nos termos do art. 137 e 138 da Lei Federal nº 14.133/2021;
- 6.14. No caso de rescisão provocada por inadimplemento do LOCADOR, o LOCATÁRIO poderá reter, cautelarmente, os créditos decorrentes da contratação até o valor dos prejuízos causados, já calculados ou estimados;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



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

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 7.1. 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.
- 7.2. 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.
- 7.3. 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.
- 7.4. 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.
- 7.5. Sem prejuízo das disposições contidas neste Termo de Referência, as regras relativas às obrigações entre Contratante e Contratado estarão detalhadas na Minuta do Instrumento Contratual correspondente.
- 7.6. Fiscalização (Técnica, Administrativa e Gestor de Contrato):
 - a) A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.
 - b) 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.
 - c) O fiscal técnico do contrato anotar 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.
- d) Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.



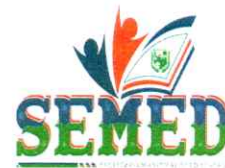
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



- e) O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contato, 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.
- f) No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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.
- j) O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.
 - k) 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.
 - l) 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.
 - m) 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.
 - n) O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



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.

- o) 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.
- p) O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

8.1. Recebimento:

- a) A avaliação da execução do objeto utilizará o Instrumento de Medição de Resultado (IMR) ou outro instrumento substituto para aferição da qualidade da prestação dos serviços.
- b) Os serviços serão recebidos provisoriamente, de forma sumária, no ato da entrega e atestação da conclusão da etapa demandada em OS, através do instrumento de aferição adotado, juntamente com a nota fiscal 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.
- c) Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, inclusive antes do recebimento provisório, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de 10 (Dez) dias úteis, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.
- d) O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 10 (Dez) dias úteis, a contar do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pela Administração, após a verificação da qualidade dos serviços e consequente aceitação mediante termo detalhado.
- e) O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.
- f) No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do [art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021](#), comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



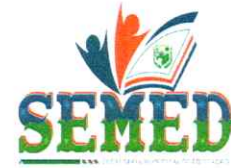
- g) O prazo para a solução, pelo contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.
- h) O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança dos serviços, bem como bens, materiais e equipamentos utilizados, nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

8.2. Liquidação

- a) 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, nos termos do art. 7º, §3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.
- b) 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:
- I. o prazo de validade;
 - II. a data da emissão;
 - III. os dados do contrato e do órgão contratante;
 - IV. o período respectivo de execução do contrato;
 - V. o valor a pagar; e
 - VI. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.
- c) 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;
- d) 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](#).
- e) 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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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.

8.3. Prazo e Forma de Pagamento

- a) O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022](#).
- b) O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- c) Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- d) Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- e) 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.
- f) O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da [Lei Complementar nº 123, de 2006](#), não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



9.1. Apresentação de Proposta de Locação

- a) O proprietário ou representante legal devidamente investido, do imóvel selecionado nas características e condições descritas neste Termo, apresentará proposta comercial de locação especificando todos os dados relativos ao imóvel, declarando prazo de validade não inferior à 90 (noventa) dias, devidamente data e assinada, em atendimento aos elementos deste Termo de Referência, considerando o valor global proposto, acompanhada dos documentos de habilitação requeridos.

9.2. Critérios/Exigências mínimas de Habilitação

- a) Registro Geral (RG);
- b) Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- c) Título de Eleitor;
- d) Declaração de Regularidade do TSE;
- e) Comprovante de residência atual;
- f) Comprovante de conta bancária (banco, agência, nº da conta corrente);
- g) Certidões de Prova de Regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante;
- h) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT – emitida diretamente pela Justiça do Trabalho;
- i) Certidão de Infrações Trabalhistas da Secretaria de Inspeção do Trabalho;
- j) Certidão Judicial Cível Negativa do Setor de Distribuição do Foro do lugar em que residida;
- k) Certidão Cível e Criminal da Justiça Federal (TRF);
- l) Certidões Estadual (TJ): Antecedentes Criminais (Justiça Militar) e Cível;
- m) Certidão de Antecedentes da Polícia Federal e da Polícia do Estado onde residida, expedida, no máximo, há 6 (seis) meses;
- n) Escritura Pública / Registro do Imóvel;
- o) Contrato de compra e venda;
- p) Certidão Negativa de Débitos Municipais, referente ao IPTU;

10. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 10.1. As despesas para a contratação deste objeto à conta das dotações orçamentárias abaixo, de acordo com o valor da contratação, mediante consulta ao Setor Contábil:

Unidade Orçamentária: 20 Fundo Municipal de Educação de Breves

Projeto/Atividade: 12 361 0038 2.053-Manutenção do Fundo Municipal de Educação de Breves

Classificação Econômica: 3.3.90.36.00 – Outros Serv. De Terc. Pessoa Física



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE CONTRATAÇÃO



Fonte de Recurso:15001001 – Receita de Impostos e Transf.- Educação.

11. DAS PENALIDADES

11.1. A empresa que se recusar a executar o fornecimento do objeto contratual, ou realizá-los em discordância com as condições e especificações estabelecidas no Termo de Referência, motivará a rescisão contratual e aplicação das penalidades previstas nos artigos 156 ao 163 da Lei 14.133/21, cabendo defesa prévia, recurso e vistas do processo, nos termos da mesma lei.

12. DA SUBMISSÃO DO TERMO E PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS

12.1. Submetemos o Termo de Referência e demais documentos constitutivos, à apreciação superior e providências quanto a autorização para a contratação do objeto nos termos aqui dispostos e na forma da Lei de Regência referenciada.

Breves/PA, 06 de outubro de 2025

IDALINA LOPES DE OLIVEIRA
Portaria nº 0985/2025-SEMED/PMB
Coordenadora do Setor de Planejamento

DE ACORDO:

DÉBORA ELAYNNE COSTA MORAES
Secretária Municipal de Educação

JOSÉ ANTÔNIO AZEVEDO LEÃO
Prefeito Municipal de Breves/PA

30