

TERMO DE REFERÊNCIA

Unidade Orçamentária: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	
Nome do requisitante: VERA LUCIA BORGES DA SILVA DE LIMA	Cadastro: 38316
Setor/Departamento: DEPARTAMENTO DE POLÍTICAS EDUCACIONAIS	Data do Pedido: 17/03/2025

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

A presente contratação tem como objeto a locação de imóvel com área total mínima de **1.463,00 m² (mil quatrocentos e sessenta e três metros quadrados)**, a ser destinado exclusivamente para as atividades educacionais e administrativas da Escola Municipal de Ensino Fundamental (EMEF) Wadih Darwich Zacarias, visando atender à Secretaria Municipal de Educação de Porto Velho, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITE M	ESPECIFICAÇÃO	UNID. DE MEDIDA	QTDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação de Imóvel para acomodar toda a estrutura organizacional e necessidades da Escola Municipal de Ensino Fundamental (EMEF) Wadih Darwich Zacarias, com área mínima de 1.463,00 m ²	MENSAL	12	R\$ 23.700,60	R\$ 284.407,20
VALOR TOTAL(12 MESES)					R\$ 284.407,20

VALOR POR EXTENSO: TREZENTOS MIL REAIS.

Natureza do Fornecimento/Serviço: Trata-se de serviço de locação, de natureza contínua durante o período de sua vigência, sem dedicação exclusiva de mão de obra.

Prazo Estimado de Contratação: O prazo estimado para a contratação é de 12(doze) meses a partir de **AGOSTO/2025**, com vigência atrelada à conclusão da reforma e retorno da EMEF Wadih Darwich Zacarias à sua unidade original. A previsão para o início do processo de contratação é **JULHO/2025**.

Forma de Contratação Pretendida: A contratação será realizada por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com fundamento no **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que permite a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. A singularidade e a necessidade do imóvel serão justificadas conforme os requisitos do § 5º do mesmo artigo, especialmente no que tange às características de área, configuração interna (salas de aula, áreas administrativas, pedagógicas e de apoio), acessibilidade e localização estratégica que atenda à comunidade escolar impactada pela reforma.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação encontra-se fundamentada na imperiosa necessidade de garantir a continuidade do serviço essencial de educação aos alunos da EMEF Wadih Darwich Zacarias, cuja unidade original encontra-se em processo de reforma que impossibilita o seu funcionamento regular. A urgência da demanda, detalhada no **Documento de Formalização da Demanda (DFD)**, justifica a busca por um imóvel substituto adequado.

A solução da locação foi exaustivamente analisada e justificada no **Estudo Técnico Preliminar (ETP)**, que concluiu ser a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, sob os aspectos de conveniência, economicidade, eficiência e celeridade na resposta à problemática.

A inviabilidade de competição para a locação deste imóvel específico se dá em razão da **singularidade das suas características de instalações e localização**, que as tornam indispensáveis para o atendimento das necessidades da Administração, conforme o **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**. Esta singularidade será detalhadamente comprovada, observando-se os requisitos do § 5º do mesmo artigo, incluindo:

Avaliação prévia do bem, seu estado de conservação e custos de adaptações (se imprescindíveis).

Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado e que evidenciem vantagem para a Administração (ex: adequação da área, número de salas, pátio, acessibilidade, proximidade com a comunidade original, segurança, infraestrutura mínima para funcionamento escolar).

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Conforme detalhado no Estudo Técnico Preliminar (ETP), a solução definida como mais vantajosa para a contratação é a **locação de um imóvel pronto e adequado**, que possa abrigar integralmente as atividades educacionais e administrativas da EMEF Wadih Darwich Zacarias. Esta solução é a que melhor atende à urgência e complexidade da situação, considerando todo o ciclo de vida do objeto, que se estende durante o período da reforma da unidade original.

A locação de um imóvel existente evita a necessidade de construções ou grandes adaptações estruturais, proporcionando agilidade na mudança e na retomada plena das aulas, minimizando o impacto no calendário escolar e no aprendizado dos alunos. A solução visa proporcionar um ambiente seguro, acessível e funcional, que replique as condições mínimas necessárias para a manutenção da qualidade do ensino e do trabalho da equipe escolar.

A escolha pela locação, em detrimento de outras alternativas como a construção ou aquisição de um imóvel próprio, reflete a busca pela economicidade e pela eficiência, dado o caráter temporário da demanda. A contratação abrangerá a disponibilização do espaço físico, cabendo à Administração o mobiliário e os equipamentos pedagógicos e administrativos necessários.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Critérios de Sustentabilidade: Conforme o ETP, a contratação de locação de imóvel, por sua natureza, não apresenta impactos ambientais diretos significativos. No entanto, o imóvel a ser locado deverá preferencialmente apresentar condições que favoreçam a eficiência no consumo de água e energia, como

boas condições de iluminação e ventilação naturais e sistemas hidráulicos e elétricos em bom funcionamento, sem prejuízo da adequação ao uso escolar.

Indicação de Marcas ou Modelos: Não se aplica a indicação ou justificativa de marcas ou modelos, pois o objeto da contratação é a locação de um imóvel físico e não de produtos específicos.

Vedação de Marcas ou Produtos: Não se aplica, conforme justificativa acima.

Exigência de Amostras ou Prova de Conceito: Não se aplica a exigência de amostras ou prova de conceito para a locação de um imóvel. A vistoria prévia e a apresentação de documentos comprobatórios das condições do imóvel serão os mecanismos de verificação.

Exigência de Carta de Solidariedade: Não se aplica.

Possibilidade de Subcontratação: A sublocação total ou parcial do imóvel locado pela Administração não será permitida, salvo autorização expressa e excepcional da Contratante, mediante justificativa técnica e jurídica, e com prévia e formal anuência do Locador.

Exigência de Prestação de Garantia: A exigência de garantia poderá ser avaliada e prevista em edital/contrato, conforme facultado pelo art. 96 da Lei nº 14.133/2021. Poderá ser solicitado ao Contratado (Locador) alguma modalidade de garantia que assegure o cumprimento das obrigações contratuais (ex: seguro-fiança locatícia ou caução), visando a segurança da Administração.

Garantia Mínima e Condições de Manutenção e Assistência Técnica: O imóvel deverá ser entregue em condições plenas de uso e habitabilidade, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento. As condições de manutenção estrutural e de instalações prediais serão de responsabilidade do Locador, enquanto a manutenção de conservação e limpeza do uso diário, bem como pequenos reparos decorrentes do uso ordinário, serão de responsabilidade da Contratante (Locatária).

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do contrato de locação deverá garantir que o imóvel produza os resultados pretendidos, desde sua entrega à Administração até o seu encerramento.

Regime de Execução: Não se aplica regime de empreitada. A execução consiste na disponibilização contínua do imóvel.

Forma de Fornecimento: O fornecimento do imóvel dar-se-á de forma **imediata e integral** após a assinatura do contrato de locação e a realização da vistoria de entrega, de acordo com as condições estabelecidas.

Regime de Dedicção Exclusiva de Mão de Obra: Não há regime de dedicação exclusiva de mão de obra na locação de imóvel.

Condições, Locais, Datas e Hora para a Entrega: A entrega do imóvel será formalizada por meio de um **Termo de Recebimento Provisório e/ou Definitivo** e um **Laudo de Vistoria**, que atestará as condições do imóvel no momento da entrega, em data e hora a serem agendadas entre as partes, a partir de Agosto de 2025, no local do imóvel em Porto Velho.

Rotinas a serem cumpridas: A Contratada (Locador) deverá manter o imóvel em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual, realizando as manutenções estruturais e prediais de sua responsabilidade. A Contratante (Locatária) realizará o pagamento mensal da locação, bem como manterá o imóvel conservado, observando as rotinas de uso e zelando pela propriedade.

Materiais e Infraestrutura Disponibilizados como Parte da Locação: O objeto da locação inclui não apenas a estrutura física do imóvel, mas também a infraestrutura e os equipamentos e mobiliários listados abaixo, que são parte integrante da oferta e essenciais para a sua imediata utilização como ambiente escolar, conforme condições atestadas em vistoria:

- **Salas de Aula:** 06 (seis) salas de aula, cada uma com aproximadamente 32,50 m², equipadas com:
 - Cadeiras universitárias em número suficiente para a capacidade da sala;
 - Sistema de ar-condicionado de 30.000 BTUs;
 - Mesa e cadeiras para professor;
 - Armários para material didático;
 - Estante de aço com 5 prateleiras;
 - Quadros brancos de vidro;
 - Ventiladores de parede;
 - 05 (cinco) lâmpadas por sala.
- **Banheiro Feminino:** 04 (quatro) boxes, 03 (três) lavatórios, 01 (um) chuveiro, hall com espelho e 04 (quatro) lâmpadas.
- **Banheiro Masculino:** 04 (quatro) boxes, 03 (três) lavatórios, 01 (um) chuveiro, hall com espelho e 04 (quatro) lâmpadas.
- **Cozinha:** Equipada com 01 (uma) lâmpada, fogão industrial e pia de inox.
- **Lavanderia:** Com tanque e armário de madeira com 04 (quatro) prateleiras.
- **Refeitório:** Composto por mesa grande de madeira e 04 (quatro) bancos de madeira.
- **Área de Fuga/Emergência:** O imóvel possui área designada e demarcada para rota de fuga em situações de emergência.
- **Pátio Coberto:** Estrutura metálica com telha de aluzinco, medindo aproximadamente 100 m², equipada com 04 (quatro) ventiladores de parede e 01 (um) bebedouro de inox com filtro de carvão ativado.
- **Sistema Hidráulico:** Composto por poço semiartesiano com bomba elétrica, clorador automático e boias elétricas em duas caixas d'água instaladas, garantindo o abastecimento autônomo de água.
- **Projeto de Combate a Incêndio:** O prédio possui projeto de combate a incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros em 2024, atestando sua conformidade com as normas de segurança contra i

Do imóvel:

- Estrutura em concreto e metálica;
- Divisões internas em alvenaria pinturas e partes revestidas com cerâmicas;
- Cobertura com telhas de fibrocimento de 5 mm;
- Piso em concreto partes revestido em granilite;
- Esquadrias em vidro e madeira;
- Forro em PVC;
- Calçada; Muro de 3 metros de altura rebocado, partes revestido com cerâmicas e pintados;
- Pintura interna e externa em boas condições;

Condições de Guarda e Armazenamento: Não se aplica a condições de guarda e armazenamento de materiais específicos do objeto do contrato. No entanto, a Contratante (Locatária) será responsável pela guarda e conservação de seus próprios bens e materiais dentro do imóvel locado.



Condições para Recebimentos Provisório e Definitivo: O recebimento do imóvel será formalizado por meio de:

Recebimento Provisório: Realizado por servidor(es) designado(s), mediante vistoria detalhada do imóvel e elaboração de laudo, atestando suas condições e conformidade com o Termo de Referência.

Recebimento Definitivo: Ocorrerá após a verificação da correção de eventuais vícios ou inconsistências apontadas no recebimento provisório, ou se não houver pendências, por meio de termo assinado pelos fiscais/gestores do contrato. Este procedimento deve seguir as observâncias do art. 94 do Decreto Municipal nº 18.892/2023.

Após todo o exposto acima, fica claro que o imóvel não é apenas uma estrutura vazia, mas um espaço já equipado e pronto para o uso escolar, o que reforça ainda mais a sua singularidade e a vantagem para a Administração, conforme argumentado na inexigibilidade.

6. MODELO DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

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

Acompanhamento e Fiscalização: A execução do objeto será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) designado(s) pela Administração, que atuará(ão) como Gestor(es) e Fiscal(is) do contrato, verificando o cumprimento das obrigações do Locador, as condições do imóvel e a regularidade das faturas.

Regras para Gestão e Fiscalização: A gestão do contrato e a fiscalização da execução observarão as regras estabelecidas na Lei nº 14.133/2021, em especial o art. 117, e demais normativos aplicáveis.

Manutenção de Preposto: O Locador deverá indicar um preposto para manter contato direto com a Administração, para tratar de assuntos relacionados à locação, como manutenção predial estrutural ou outras necessidades que surjam durante a vigência do contrato.

Atribuições e Responsabilidades do Gestor e Fiscal: As atribuições e responsabilidades do gestor e fiscal do contrato serão detalhadas em portaria de designação, em observância ao disposto no Decreto Federal nº 11.246/2022 e demais normas pertinentes.

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Critérios e Periodicidade da Medição: A medição do serviço de locação será mensal, mediante a comprovação da efetiva disponibilidade e uso do imóvel pela Administração, atestada pelo fiscal do contrato.

Forma, Condições e Prazo para Liquidação e Pagamento: O pagamento será efetuado mensalmente, por meio de Ordem Bancária, via crédito em conta corrente do Locador, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do ateste do(s) fiscal(is) do contrato na respectiva Nota Fiscal/Fatura, desde que acompanhada de toda a documentação fiscal e contratual exigida.

Documentos a serem Apresentados:

Nota Fiscal/Fatura emitida em nome da Secretaria Municipal de Educação.

Comprovante de regularidade fiscal e trabalhista do Contratado (Locador), se exigível.

Relatório de ateste do Fiscal do Contrato.

Critérios para Atualização Monetária: Será previsto critério para atualização monetária do valor da locação, com periodicidade anual, a partir da data de assinatura do contrato ou de acordo com o índice de reajustamento pactuado (ex: IGPM/FGV ou outro índice legal aplicável à locação), conforme legislação vigente.

Pagamento Antecipado: Não há previsão para pagamento antecipado nesta contratação de locação de imóvel.

Serviços Contínuos com Dedicção Exclusiva de Mão de Obra: As disposições relativas à caução, fiança bancária, conta vinculada, pagamento direto de verbas trabalhistas e pagamento condicionado a férias/13º salário (Lei nº 14.133/2021, art. 50; Decreto Municipal nº 18.892/2023, art. 144) **não se aplicam** a esta contratação, uma vez que se trata de locação de imóvel e não de serviços com dedicação exclusiva de mão de obra.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A presente contratação será realizada por **Contratação Direta**, por meio de **Inexigibilidade de Licitação**, com fundamento no **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**.

A escolha do fornecedor (locador do imóvel) decorre da **inviabilidade de competição**, comprovada pela **singularidade do objeto**, ou seja, das características de instalações e de localização do imóvel que o tornam o único capaz de atender de forma plena e satisfatória às necessidades da Administração Pública, conforme detalhado no Estudo Técnico Preliminar (ETP) e na Justificativa de Singularidade que integra o processo.

Nesse contexto, os "critérios de seleção" não se referem a uma disputa entre múltiplos proponentes, mas sim à demonstração de que o imóvel escolhido é singular e sua locação representa a **solução mais vantajosa para a Administração**, observados os requisitos do § 5º do Art. 74 da Lei nº 14.133/2021, a saber:

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;

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

Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado e que evidenciem a **vantagem** para a Administração, incluindo a economia gerada pela dispensa da necessidade de fornecimento de transporte escolar (conforme detalhado na Justificativa de Singularidade).

O locador selecionado deverá atender às **exigências de habilitação mínimas necessárias** para a contratação com a Administração Pública, conforme previsto em lei, compreendendo:

Habilitação Jurídica: Documentos que comprovem a existência legal do locador e sua capacidade para contratar.

Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista: Comprovação de regularidade junto às Fazendas Federal, Estadual e Municipal, FGTS e Justiça do Trabalho.

Qualificação Econômico-Financeira: Demonstração de solidez financeira, quando aplicável e proporcional ao objeto.

Qualificação Técnica: No caso de locação de imóvel, refere-se à comprovação de que o imóvel possui as características técnicas exigidas (metragem, instalações, etc.), atestadas por laudo técnico.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor mensal estimado para a locação do imóvel, considerando a pesquisa de mercado realizada e a singularidade das características de localização e instalações que atendem plenamente à necessidade da Administração, é de **R\$ 23.700,60 (vinte e três mil setecentos reais e sessenta centavos)**.

10. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

10.1. Obrigações da Contratada (Locador)

Disponibilizar o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, com todas as suas instalações (elétricas, hidráulicas, sanitárias, de segurança) em pleno funcionamento, conforme atestado em laudo de vistoria prévia.

Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação ou para a qualificação na contratação direta.

Realizar, às suas expensas, as manutenções estruturais e de grande porte do imóvel, bem como reparos decorrentes de vícios ou defeitos que comprometam a segurança ou a habitabilidade do bem, não decorrentes do uso inadequado pela Locatária.

Garantir o uso pacífico do imóvel pela Contratante durante toda a vigência do contrato, livre de embaraços ou ônus que possam impedir ou limitar o pleno desenvolvimento das atividades escolares.

Reparar, corrigir ou sanar, no prazo estipulado pela Contratante, vícios ou defeitos que porventura surjam no imóvel e sejam de sua responsabilidade, sob pena de aplicação das sanções contratuais cabíveis.

Ser responsável por todos os encargos fiscais, tributários e comerciais incidentes sobre a propriedade do imóvel e sobre a locação (ex: IPTU, taxas de condomínio, se aplicável, salvo pactuação diversa).

Apresentar mensalmente a Nota Fiscal/Fatura referente ao valor da locação, acompanhada da documentação fiscal exigida.

Comunicar previamente à Administração qualquer alteração nos dados cadastrais ou na condição do imóvel que possa afetar a execução contratual.

10.2. Obrigações da Contratante (Locatária)

Efetuar o pagamento mensal da locação, nos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Referência e no contrato.

Utilizar o imóvel exclusivamente para as atividades educacionais e administrativas da EMEF Wadih Darwich Zacarias, conforme pactuado.

Zelar pela conservação do imóvel, realizando os reparos decorrentes do uso normal e da manutenção de rotina (ex: limpeza, pequenos consertos não estruturais, substituição de lâmpadas).

Comunicar ao Locador, de imediato, qualquer dano, vício ou irregularidade estrutural que seja de responsabilidade do Locador.

Permitir o acesso do Locador ao imóvel, em datas e horários previamente acordados, para vistorias ou para a realização de reparos de sua responsabilidade, desde que não prejudique as atividades escolares.

Restituir o imóvel ao Locador, ao término do contrato, nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvada a deterioração decorrente do uso normal.

Designar Gestor(es) e Fiscal(is) para o acompanhamento e fiscalização da execução contratual.

11. INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E APLICAÇÃO DA SANÇÕES

As infrações administrativas contratuais e as respectivas penalidades aplicáveis ao Contratado (Locador) serão estabelecidas de acordo com a gravidade do ato, observadas as disposições dos artigos 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021.

Serão especificadas no contrato os percentuais das multas a serem aplicadas em cada caso de inexecução total ou parcial, os quais deverão observar os princípios da proporcionalidade e impessoalidade, mediante a adoção de critérios objetivos.

As infrações contratuais incorridas pelo Contratado serão apuradas pela Administração mediante devido processo legal, garantindo-se o direito ao contraditório e à ampla defesa, conforme procedimentos previstos nos art. 96 a 130 do Decreto Municipal nº 18.892/2023.

12. INSTRUMENTO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação será instrumentalizada mediante **Contrato Administrativo**, em razão da natureza do objeto (locação de imóvel) e do prazo de vigência previsto.

Prazo de Vigência do Contrato: O contrato terá vigência vinculada à conclusão da reforma da unidade original da EMEF Wadih Darwich Zacarias, com estimativa de duração inicial de 12 meses, a partir da data de sua assinatura.

Prazo de Execução: Não se aplica prazo de execução distinto da vigência, uma vez que o objeto é a disponibilização contínua do imóvel.

Possibilidade de Prorrogação: A vigência do contrato poderá ser prorrogada, mediante termo aditivo, caso a reforma da unidade original da escola não seja concluída no prazo inicialmente previsto, garantindo-se a continuidade do serviço público essencial.

Índice de Reajustamento, Data-Base e Periodicidade: Será previsto índice de reajustamento (ex: IGPM/FGV) com periodicidade anual, tendo como data-base a data de assinatura do contrato ou o último reajuste, conforme legislação aplicável.

Restabelecimento de Equilíbrio Econômico-Financeiro: O contrato prevê a possibilidade de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, nos termos da Lei nº 14.133/2021, para preservar as condições iniciais da contratação.

Forma de Extinção do Contrato: O contrato poderá ser extinto por cumprimento de seu objeto, por rescisão (amigável, unilateral ou judicial) ou por outras hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021.



13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na Secretaria Municipal de Educação (SEMED).

Programa de Atividade: 09.01.12.122.313.2.273

Elemento de Despesa: 3.3.9039

Fonte de Recursos: 1.540.0030.0000

Porto Velho 19 de agosto de 2025.

Responsável pela elaboração:

(Assinado Eletronicamente)

MARCOS AURÉLIO FURUKAWA
DIRETOR EXECUTIVO I

Responsável pela revisão:

(Assinado Eletronicamente)

VERA LUCIA BORGES DA SILVA DE LIMA
DIRETORA DEPARTAMENTO DE POLÍTICAS EDUCACIONAIS
Matrícula: 104894

AUTORIZAÇÃO DA DESPESA

Declaro estar ciente dos principais riscos dessa contratação e **AUTORIZO O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO** na forma legal, conforme competência prevista na Lei Complementar Municipal nº 648/2017 e demais alterações.

Porto Velho 19 de agosto de 2025.

(Assinado Eletronicamente)

Leonardo Pereira Leocádio
Secretário Municipal de Educação



Assinado por **Leonardo Pereira Leocadio** - Secretário Municipal de Educação - Em: 20/08/2025, 08:53:53



Assinado por **Vera Lúcia Borges Da Silva De Lima** - Diretora do Departamento de Políticas Educacionais - Em: 20/08/2025, 08:49:59



Assinado por **Marcos Aurélio Furukawa** - Diretor do Departamento Administrativo - Em: 20/08/2025, 08:48:05