



TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO: *Locação de um imóvel situado no Bairro Santo Antônio, Garanhuns/PE para o Centro de Apoio Pedagógico Para Atendimento À Pessoa Com Deficiência Visual, conforme as condições estabelecidas neste Termo de Referência.*



Garanhuns/PE, 04 de julho de 2025



1. INTRODUÇÃO

Este documento foi elaborado à luz do Art. 74, inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, e tem como objeto a **Inexigibilidade** de licitação para locação de um imóvel situado no Bairro Santo Antônio, Garanhuns/PE para o Centro de Apoio Pedagógico Para Atendimento À Pessoa Com Deficiência Visual.

2. OBJETO

Locação de um imóvel situado no Bairro Santo Antônio, Garanhuns/PE para o Centro de Apoio Pedagógico Para Atendimento À Pessoa Com Deficiência Visual. A finalidade é viabilizar um espaço adequado e acessível com estrutura compatível às atividades de apoio educacional especializado, conforme as condições estabelecidas neste Termo de Referência. O imóvel é de propriedade do **Sr. Luiz Gonzaga de Melo Junior**, inscrito no CPF nº [REDACTED]



3. JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO

A presente justificativa tem por objetivo embasar a necessidade da locação de um imóvel destinado à instalação e funcionamento do Centro de Apoio Pedagógico para Atendimento à Pessoa com Deficiência Visual, considerando a crescente demanda por um espaço especializado que ofereça suporte educacional e pedagógico adequado a estudantes com deficiência visual, bem como a professores e profissionais da rede de ensino que atuam com esse público.

A finalidade do imóvel é viabilizar o funcionamento de um ambiente acessível, seguro e adaptado, que possibilite o desenvolvimento de atividades voltadas à inclusão, autonomia e aprendizagem dos estudantes com deficiência visual, tais como a produção de material em braille, transcrição de conteúdos, uso de recursos de tecnologia assistiva e formação continuada dos profissionais envolvidos.

A escolha pelo imóvel localizado na Avenida Agamenon Magalhães, 237, Santo Antônio, Garanhuns/PE, deve-se à sua localização estratégica, de fácil acesso para a comunidade atendida, além de apresentar características estruturais compatíveis com os requisitos legais e pedagógicos exigidos para o atendimento especializado, como salas amplas, boa ventilação e iluminação, banheiros acessíveis, área administrativa e espaço para atividades práticas.

Adicionalmente, a locação mostra-se como a solução mais viável e imediata, uma vez que o município não dispõe, no momento, de prédio próprio com estrutura adequada para o funcionamento do referido centro. A aquisição ou construção de um novo imóvel demandaria um prazo consideravelmente maior, o que comprometeria o atendimento contínuo e necessário a esse público.

Dessa forma, a locação ora proposta busca assegurar o direito à educação inclusiva, conforme previsto na Constituição Federal (art. 205) e na Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei nº 13.146/2015), respeitando os princípios da dignidade da pessoa humana, da igualdade de condições e da eficiência na gestão pública.

4. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a contratação se fez necessária, conforme previsto no inciso V, § 5º do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:



Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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

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

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

4.1 AVALIAÇÃO PRÉVIA

Em conformidade com o disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, foi realizada a avaliação prévia do imóvel pelo engenheiro **Erick Jose Moraes de Santana**, com o objetivo de verificar sua adequação às necessidades do Centro de Apoio Pedagógico Para Atendimento À Pessoa Com Deficiência Visual, bem como analisar seu estado de conservação, acessibilidade, localização e os custos de eventuais adaptações.

A avaliação realizada considerou os requisitos mínimos para o funcionamento adequado de uma unidade de ensino, tais como: salas amplas, boa ventilação e iluminação, banheiros acessíveis, área administrativa e espaço para atividades práticas, condições de segurança, *além de infraestrutura elétrica e tecnológica compatível com as atividades desenvolvidas.*

Conforme verificado, o imóvel em questão atende plenamente aos critérios estabelecidos, apresentando condições favoráveis para abrigar, de forma exclusiva, o Centro de Apoio Pedagógico Para Atendimento À Pessoa Com Deficiência Visual. Tal adequação garante um ambiente apropriado para o desenvolvimento das atividades, contribuindo significativamente para a oferta de uma educação de qualidade e para o fortalecimento das políticas públicas.

Em relação a adaptações estruturais, foi constatado que futuras intervenções podem ser feitas a depender da necessidade. Dessa forma, a escolha do referido espaço demonstra observância aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, estando plenamente respaldada pela avaliação técnica e legal exigida para a celebração do contrato



de locação com a Administração Pública.

4.2 CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS DISPONÍVEIS E JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA DO IMÓVEL

Certificamos, para os devidos fins, que foi realizada consulta aos órgãos e setores competentes da administração pública municipal, no intuito de identificar a existência de imóveis públicos disponíveis que pudessem atender às necessidades do **Centro de Apoio Pedagógico Para Atendimento À Pessoa Com Deficiência Visual**. Após análise do patrimônio público municipal, constatou-se a **inexistência de imóveis próprios aptos para essa finalidade**, seja por ausência de espaço físico adequado, localização incompatível ou necessidade de reformas estruturais inviáveis no curto prazo.

Diante dessa inexistência, e considerando a urgência e a importância de garantir ao centro um espaço exclusivo e funcional, procedeu-se à busca de imóveis particulares disponíveis para locação que atendessem aos critérios técnicos previamente estabelecidos, tais como: *localização estratégica e de fácil acesso, boa infraestrutura, condições de acessibilidade, segurança, número de salas compatível com as atividades e estado de conservação.*

Após visita técnica e análise comparativa, o imóvel localizado na Avenida Agamenon Magalhães, 237, Santo Antônio, Garanhuns/PE, foi selecionado por reunir as condições necessárias para o funcionamento adequado do Centro de Apoio Pedagógico Para Atendimento À Pessoa Com Deficiência Visual, com custo de locação compatível com os valores de mercado, conforme laudo de avaliação emitido.

Assim, *justifica-se a escolha do referido imóvel, em caráter de locação, para suprir a demanda por um espaço próprio e adequado ao pleno exercício das funções educacionais, promovendo melhor atendimento à comunidade e melhores condições de trabalho aos servidores.*

5. DO CUSTO ESTIMADO

O levantamento de preços para a locação da casa considerou o valor médio de referência de **R\$12,02 (doze reais e dois centavos) por metro quadrado**, com base em pesquisa de mercado realizada na região. Foram analisados imóveis com **tipologia e características semelhantes** ao imóvel em questão, levando em conta fatores como localização,



acessibilidade, finalidade de uso e condições de conservação.

Com base nessa média e considerando a **área total de 267,70 m²**, o valor estimado para a locação mensal do imóvel é de **R\$3.217,75 (três mil, duzentos e dezessete reais e setenta e cinco centavos)**, valor este compatível com os praticados no mercado local para imóveis com perfil equivalente.

Diante do exposto, verifica-se que a locação do imóvel de propriedade do **Sr. Luiz Gonzaga de Melo Junior**, inscrito no CPF nº [REDACTED] de forma integral às necessidades da Administração Pública, observando os princípios da **conveniência, oportunidade e interesse público**.

O valor mensal da locação é de **R\$3.217,75 (três mil, duzentos e dezessete reais e setenta e cinco centavos)**, perfazendo o montante de **R\$38.613,00 (trinta e oito mil e seiscentos e treze reais)** ao longo do período contratual. O valor proposto está compatível com os preços praticados no mercado local, conforme levantamento prévio, e respeita os critérios de economicidade exigidos pela legislação vigente.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QUANTIDADE	VALOR MENSAL
01	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA AGAMENON MAGALHÃES, 237, SANTO ANTÔNIO, GARANHUNS/PE	MESES	12	R\$3.217,75
TOTAL: R\$38.613,00 (trinta e oito mil e seiscentos e treze reais)				

6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Órgão	15000	SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
-------	-------	------------------------



Unidade Orçamentária	15001	SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Função	12	EDUCAÇÃO
Subfunção	361	ENSINO FUNDAMENTAL
Ação	2.2155	MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DO CAP
Despesa	775	
Elemento	3.3.90.00.00	APLICAÇÕES DIRETAS
Recurso	1.500.1001	25% IMPOSTOS E TRANSFERÊNCIAS PARA A EDUCAÇÃO

7. VIGÊNCIA DO CONTRATO

O prazo de vigência do presente instrumento é de 12 (doze) meses contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado conforme Lei nº 14.133/2021.

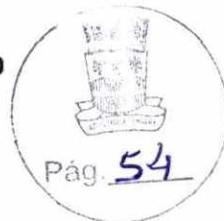
8. DAS CONDIÇÕES E PRAZO DE PAGAMENTOS

Como contraprestação pela locação do imóvel, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o valor fixo mensal de **R\$3.217,75 (três mil, duzentos e dezessete reais e setenta e cinco centavos)**.

Fica convencionado que o LOCATÁRIO, deverá fazer o pagamento dos aluguéis mensalmente ao LOCADOR, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, subsequente ao mês da locação.

Fica a cargo do LOCATÁRIO o pagamento de taxas de água, luz, telefone, que venha a consumir a partir da data da efetivação deste Contrato, despesas decorrentes de lei e respectivas majorações.





9. DAS OBRIGAÇÕES

DA CONTRATANTE

É dever da **CONTRATANTE** exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela **CONTRATADA**, em especial:

- I. Prestar à **CONTRATADA** as informações e esclarecimentos que esta vier a solicitar para o desenvolvimento dos trabalhos;
- II. Comunicar, por escrito, à **CONTRATADA** toda e qualquer ocorrência relacionada com a execução do serviço, inclusive vícios e incorreções, para que sejam corrigidos, no todo ou em parte, às suas expensas;
- III. Acompanhar e fiscalizar a execução do **CONTRATO**, através de fiscal especialmente designado para este fim, indicado formalmente, para acompanhamento da execução contratual, utilizando-se dos procedimentos de acompanhamento da execução dos serviços, conforme previsto no Termo de Referência e demais instrumentos;
- IV. Analisar e atestar os recibos emitidos e efetuar os respectivos pagamentos nas condições e nos prazos estabelecidos;
- V. Aplicar as sanções previstas na lei e no instrumento **CONTRATUAL**.

DA CONTRATADA

- I. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação.
- II. Manter canal de atendimento para representá-la durante a execução do contrato e para intermediar as solicitações entre as partes, realizada sempre que possível mediante mensagens eletrônicas/e-mails, o qual deverá ser aceito pelo **CONTRATANTE**.
- III. Notificar à **CONTRATANTE** sobre a ocorrência de quaisquer irregularidades ou sobre a indisponibilidade da ferramenta, durante a execução e vigência do contrato.





10. DAS ALTERAÇÕES, ACRÉSCIMOS E SUPRESSÕES:

A Lei nº 14.133/2021 estabelece que alterações quantitativas devem observar os seguintes limites: até 25% de acréscimo ou supressão no caso de bens e serviços, e até 50% de acréscimo no caso de reformas de edifícios ou equipamentos. Para atender ao interesse público, a CONTRATADA deverá aceitar essas alterações nas mesmas condições estabelecidas neste instrumento.

11. DA FISCALIZAÇÃO

11.1 DAS OBRIGAÇÕES DO FISCAL DO CONTRATO DAYANNE MARIA DE SIQUEIRA ALVES SILVA - PORTARIA Nº 1098/2025-GP:

Ao fiscal de contratos compete o que estabelece o art.117, parágrafos 1º ao 3º e o §4º e seus incisos da Lei 14.133/21:

Art. 117. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.

§ 1º 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.

§ 2º 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.

§ 3º O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da



Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

§ 4º Na hipótese da contratação de terceiros prevista no **caput** deste artigo, deverão ser observadas as seguintes regras:

I - a empresa ou o profissional contratado assumirá responsabilidade civil objetiva pela veracidade e pela precisão das informações prestadas, firmará termo de compromisso de confidencialidade e não poderá exercer atribuição própria e exclusiva de fiscal de contrato;

II - a contratação de terceiros não eximirá de responsabilidade o fiscal do contrato, nos limites das informações recebidas do terceiro contratado.

Compete também ao fiscal de contratos o disposto no art. 8º, inciso V, do Decreto Municipal N° 049/2023

V - O gestor do contrato e os fiscais técnico, administrativo e setorial serão auxiliados pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno vinculados ao órgão ou à entidade promotora da contratação, os quais deverão dirimir dúvidas e subsidiá-los com informações para prevenir riscos na execução do contrato.

11.2 OBRIGAÇÕES DO GESTOR DO CONTRATO, JOSEMAR MOURA DE FRANÇA - PORTARIA N° 453/2025-GP:

Para conceituação de gestor de contrato, traz-se o disposto no art. 40, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/ME 05/2017:

I - Gestão da Execução do Contrato: é a coordenação das atividades relacionadas à fiscalização técnica, administrativa,



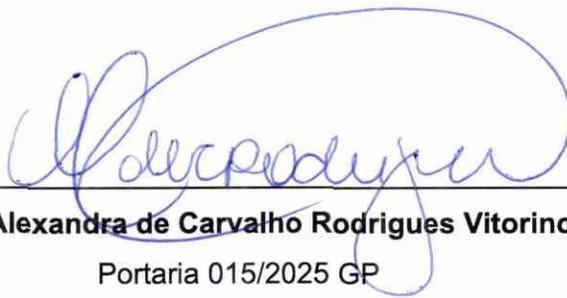
setorial e pelo público usuário, bem como dos atos preparatórios à instrução processual e ao encaminhamento da documentação pertinente ao setor de contratos para formalização dos procedimentos quanto aos aspectos que envolvam a prorrogação, alteração, reequilíbrio, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção dos contratos, dentre outros;

Compete também ao gestor de contratos o disposto no art. 8º, inciso V, do Decreto Municipal N° 049/2023

V - O gestor do contrato e os fiscais técnico, administrativo e setorial serão auxiliados pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno vinculados ao órgão ou à entidade promotora da contratação, os quais deverão dirimir dúvidas e subsidiá-los com informações para prevenir riscos na execução do contrato.

12. DAS INFORMAÇÕES

Declaramos para os devidos fins, que as informações contidas neste Termo de Referência atendem a todas as necessidades para execução dos serviços solicitados e que o teor deste documento é de inteira responsabilidade desta Secretaria Municipal de Educação.



Wilza Alexandra de Carvalho Rodrigues Vitorino

Portaria 015/2025 GP

Secretária de Educação

