



TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO: Locação de um imóvel situado na Rua Pe. Agobar Valença, 237-Heliópolis, Garanhuns/PE, destinado ao funcionamento da Escola Cabo Cobrinha, conforme as condições estabelecidas neste Termo de Referência.



Garanhuns/PE, 4 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 na Rua Pe. Agobar Valença, 237, Heliópolis, Garanhuns/PE, destinado ao funcionamento da Escola Cabo Cobrinha.

2. OBJETO

Locação de um imóvel situado na Rua Pe. Agobar Valença, 237, Heliópolis, Garanhuns/PE, destinado ao funcionamento da Escola Cabo Cobrinha. A finalidade é atender às necessidades de um espaço que permita o funcionamento de uma unidade de ensino regular, segura com recursos estruturais adequados, conforme as condições estabelecidas neste Termo de Referência. O imóvel é de propriedade do Sr José Maria de Andrade Souza Filho, 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 de uma unidade escolar, tendo em vista a demanda crescente por vagas na rede de ensino e a necessidade de garantir um espaço físico adequado, seguro e acessível para os estudantes, professores e demais servidores.

A escolha pelo imóvel localizado na Rua Pe. Agobar Valença, 237, Heliópolis, Garanhuns/PE deve-se à sua localização estratégica, de fácil acesso à comunidade atendida, além de possuir características estruturais compatíveis com as exigências legais e pedagógicas estabelecidas para instituições de ensino, como salas amplas, boa ventilação e iluminação, áreas para recreação, banheiros adequados, entre outros.



Adicionalmente, a locação apresenta-se como a solução mais viável e imediata, tendo em vista a inexistência, no momento, de prédios próprios disponíveis na região que possam ser utilizados com a mesma finalidade.

A aquisição ou construção de um novo imóvel demandaria um prazo significativamente maior, o que comprometeria o início e a continuidade das atividades escolares.

Assim, a locação proposta visa garantir o direito à educação, previsto no artigo 205 da Constituição Federal, assegurando infraestrutura adequada e respeitando os princípios da eficiência e economicidade 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 Matheus Ramos Frazão Bezerra, com o objetivo de verificar sua adequação às necessidades da **Escola Cabo Cobrinha**, 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 escolar, tais como: salas amplas e ventiladas para atividades pedagógicas, espaço destinado a arquivos e atendimento ao público, acessibilidade para pessoas com deficiência, 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, a **Escola Cabo Cobrinha**. Tal adequação garante um ambiente apropriado para o desenvolvimento das atividades institucionais, contribuindo significativamente para a oferta de uma educação de qualidade e para o fortalecimento das políticas públicas educacionais.

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 uma 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 da **Escola Cabo Cobrinha**. 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 à Escola Cabo Cobrinha 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 da referida unidade de ensino.

Após visita técnica e análise comparativa, o imóvel localizado na Rua Pe. Agobar Valença, 237, Heliópolis, Garanhuns/PE, foi selecionado por reunir as condições necessárias para o funcionamento adequado da Escola Cabo Cobrinha, 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 escolar e melhores condições de trabalho aos estudantes e servidores.

5. DO CUSTO ESTIMADO

O levantamento de preços para a locação da casa considerou o valor médio de referência de **R\$8,90 (oito reais e noventa centavos) por metro quadrado**, com base em pesquisa de mercado realizada na região. Foram analisados imóveis com **tipologia e características semelhantes** a casa 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 344,24m²**, o valor estimado para a locação mensal do imóvel é de **R\$36.764,76 (Trinta e seis mil, setecentos e sessenta e quatro reais e setenta e seis 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. **José Maria de Andrade Souza Filho**, inscrito no CPF nº [REDACTED] e forma integral às necessidades da Administração Pública, observando os princípios da **conveniência, oportunidade e interesse público**.

O valor mensal da locação é de **R\$3.063,12 (quatro mil cento e setenta e oito reais e quatorze centavos)**, perfazendo o montante de **R\$36.764,76 (Trinta e seis mil, setecentos e sessenta e quatro reais e setenta e seis centavos)** ao longo do período contratual.



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 da referida unidade de ensino.

Após visita técnica e análise comparativa, o imóvel localizado na Rua Pe. Agobar Valença, 237, Heliópolis, Garanhuns/PE, foi selecionado por reunir as condições necessárias para o funcionamento adequado da Escola Cabo Cobrinha, 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 escolar e melhores condições de trabalho aos estudantes e servidores.

5. DO CUSTO ESTIMADO

O levantamento de preços para a locação da casa considerou o valor médio de referência de **R\$10,20 (Dez Reais e vinte centavos) por metro quadrado**, com base em pesquisa de mercado realizada na região. Foram analisados imóveis com **tipologia e características semelhantes** a casa 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 344,24m²**, o valor estimado para a locação mensal do imóvel é de **R\$42.134,88 (Quarenta e dois mil, cento e trinta e quatro reais e oitenta e oito 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. **José Maria de Andrade Souza Filho**, inscrito no CPF nº [REDACTED] e forma integral às necessidades da Administração Pública, observando os princípios da **conveniência, oportunidade e interesse público**.

O valor mensal da locação é de **R\$3.511,24 (Três mil quinhentos e onze reais e vinte e quatro centavos)**, perfazendo o montante de **R\$42.134,88 (Quarenta e dois mil, cento e trinta e quatro reais e oitenta e oito centavos)** 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 RUA PE. AGOBAR VALENÇA, 237- HELIÓPOLIS, GARANHUNS/PE, ONDE FUNCIONA A ESCOLA CABO COBRINHA.	MESES	12	R\$3.511,24
TOTAL: R\$42.134,88 (Quarenta e dois mil, cento e trinta e quatro reais e oitenta e oito centavos)				

6. DOTAÇÃO ORÇAME

Órgão	15000	SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Unidade Orçamentária	15001	SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Função	12	EDUCAÇÃO
Subfunção	365	EDUCAÇÃO INFANTIL
Ação	2406	MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA PRIMEIRA INFÂNCIA



Ação		
Despesa	789	
Elemento	3.3.90.36.0 0	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PESSOA FÍSICA
Recurso	1.500.1001	25% IMPOSTOS E TRANSFERÊNCIAS PARA A EDUCAÇÃO

Órgão	15000	SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Unidade Orçamentária	15001	SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Função	12	EDUCAÇÃO
Subfunção	365	EDUCAÇÃO INFANTIL
Ação	2406	MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA PRIMEIRA INFÂNCIA
Despesa	790	
Elemento	3.3.90.36.0 0	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PESSOA FÍSICA
Recurso	1.550.0000	RECURSOS DO SALÁRIO EDUCAÇÃO (QSE)

7. VIGÊNCIA DO CONTRATO





8. DAS CONDIÇÕES E PRAZO DE PAGAMENTOS

Como contraprestação pela locação do imóvel, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o valor fixo mensal de **R\$3.511,24 (Três mil quinhentos e onze reais e vinte e quatro 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;



- 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:





- 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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.

José Erivertes Gomes de Albuquerque Segundo
COORDENADOR NA ÁREA DE LICITAÇÃO E CONTRATOS
MATRÍCULA 25271

Wilza Alexandra de Carvalho Rodrigues Vitorino
Secretária de Educação
Portaria nº 15/2025 GP

