



TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO: Locação de um imóvel situado na Rua Projetada, nº 06, Bairro Magano, Garanhuns/PE, destinado ao funcionamento da **Escola Municipal Luzinette Laporte de Carvalho**, conforme as condições estabelecidas neste Termo de Referência.



Garanhuns/PE, 25 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 Magano, Garanhuns/PE, destinado ao funcionamento da **Escola Municipal Luzinette Laporte de Carvalho**.

2. OBJETO

A presente contratação tem por objeto a utilização de um imóvel localizado na Rua Projetada, nº 06, Bairro Magano, no município de Garanhuns/PE, destinado ao funcionamento da **Escola Municipal Luzinette Laporte de Carvalho**.

A iniciativa visa atender à necessidade de um espaço físico adequado para o pleno desenvolvimento das atividades pedagógicas da referida unidade de ensino, garantindo condições estruturais, segurança e acessibilidade compatíveis com a oferta de educação infantil de forma contínua, segura e eficiente, conforme os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência. O imóvel é de propriedade da Sra. Esmerita Guedes Sabino, inscrita no CPF nº [REDACTED]



3. JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO

A presente justificativa tem por objetivo embasar a necessidade de locação de um imóvel destinado à instalação e funcionamento da **Escola Municipal Luzinette Laporte de Carvalho**. A escolha do imóvel situado na Rua Projetada, nº 06, Bairro Magano, justifica-se por sua localização estratégica, com fácil acesso à comunidade atendida, além de apresentar características estruturais compatíveis com as exigências legais e pedagógicas para o funcionamento de uma unidade de ensino.

Adicionalmente, a locação representa a solução mais viável e imediata diante da inexistência, no momento, de imóveis públicos disponíveis na localidade com condições estruturais adequadas para a instalação da escola. A aquisição ou construção de uma nova unidade escolar, embora ideal em longo prazo, demandaria prazos e recursos que inviabilizariam o atendimento imediato da população estudantil, comprometendo o calendário letivo e o direito à educação.

Assim, a locação ora proposta tem como finalidade assegurar a continuidade do atendimento à comunidade escolar, garantindo infraestrutura apropriada e segura, em conformidade com os princípios da administração pública, especialmente os da eficiência, economicidade e interesse público. Também atende ao que dispõe o artigo 205 da Constituição Federal, que estabelece a educação como direito de todos e dever do Estado, devendo ser promovida com vistas ao pleno desenvolvimento da pessoa, seu preparo para o exercício da cidadania e sua qualificação para o trabalho.

4. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a contratação se faz 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 José Moraes de Santana, com o objetivo de verificar sua adequação às necessidades da **Escola Municipal Luzinette Laporte de Carvalho**, 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 Municipal Luzinette Laporte de Carvalho**. 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 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 Municipal Luzinette Laporte de Carvalho**. 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.

Diante dessa inexistência, e considerando a urgência e a importância de garantir à escola 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, segurança, número de salas compatível com as atividades.

Após visita técnica e análise comparativa, o imóvel localizado na Rua Projetada, nº 06, Bairro Magano, Garanhuns/PE, foi selecionado por reunir as condições necessárias para o funcionamento adequado da **Escola Municipal Luzinette Laporte de Carvalho**, 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 atividades educacionais, promovendo melhor atendimento à comunidade do Bairro Magano.

5. DO CUSTO ESTIMADO

O levantamento de preços para a locação da casa considerou o valor médio de referência de **R\$ 9,08 (nove reais e oito 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, finalidade de uso e condições de conservação.



Com base nessa média e considerando a **área total de 344,24 m²**, o valor estimado para a locação mensal do imóvel é de **R\$ 3.125,70 (três mil, cento e vinte e cinco reais e setenta 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 da Sra. **Esmerita Guedes Sabino**, inscrito no CPF nº [REDACTED] forma integral às necessidades da Administração Pública, observando os princípios da **conveniência, oportunidade e interesse público**.

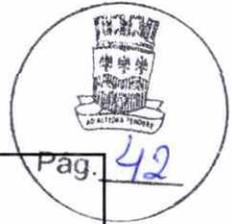
O valor mensal da locação é de **R\$ 3.125,70 (três mil, cento e vinte e cinco reais e setenta centavos)**, perfazendo o montante de **R\$ 37.508,40 (trinta e sete mil, quinhentos e oito reais e quarenta centavos)** ao longo do período contratual. O valor proposto está compatível com os preços praticados no mercado local, conforme levantamento prévio, e respeito aos critérios de economicidade exigidos pela legislação vigente.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QUANTIDADE	VALOR MENSAL
01	Locação de um imóvel situado na Rua Projetada, nº 06, Bairro Magano, Garanhuns/PE.	MESES	12	R\$ 3.125,70
TOTAL: R\$ 37.508,40 (trinta e sete mil, quinhentos e oito reais e quarenta centavos)				

6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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	789	
Elemento	3.3.90.36.00	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	3.3.90.36.00	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PESSOA FISICA
Recurso	1.550.0000	RECURSOS DO SALÁRIO EDUCAÇÃO (QSE)



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\$ 3.125,70 (três mil, cento e vinte e cinco reais e setenta 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 C.R. Vitorino
Secretária de Educação
Portaria. nº 015/2025-GP
Matricula nº 5324/7091

Wilza Alexandra de Carvalho Rodrigues Vitorino

Portaria 015/2025 GP

Secretária de Educação

