



TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO: Locação de um imóvel situado na Rua São Miguel S/N - Boa Vista-Garanhuns/PE, Destinado a Escola Municipal Instituto Bíblico do Norte -IBN. A finalidade é **garantir um espaço adequado, seguro e acessível** para o atendimento educacional de crianças de 0 a 5 anos, assegurando seu desenvolvimento integral e o cumprimento da obrigatoriedade da oferta de educação infantil, conforme previsto na legislação vigente.

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 na Rua São Miguel S/N - Boa Vista - Garanhuns/PE,, Destinado a Escola Municipal Instituto Bíblico do Norte -IBN.

2. OBJETO

Locação de um imóvel localizado na Rua São Miguel S/N - Boa Vista - Garanhuns/PE, Destinado a Escola Municipal Instituto Bíblico do Norte -IBN. A finalidade é **garantir um espaço adequado, seguro e acessível** para o atendimento educacional de crianças de 0 a 5 anos, assegurando seu desenvolvimento integral e o cumprimento da obrigatoriedade da oferta de educação infantil, trazendo conforto, segurança e recursos estruturais adequados, conforme as condições estabelecidas neste Termo de Referência. O imóvel é de propriedade do **Sr. Mariano Alves Junior**, inscrito no CPF nº [REDACTED]

2. JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO

A locação de um imóvel privado para sediar uma unidade escolar pública se mostra uma medida necessária e estratégica diante da inexistência de prédio público adequado às exigências legais, pedagógicas e estruturais para o atendimento educacional da comunidade local.

A escolha pela locação atende diretamente às necessidades no geral para a implementação de uma nova Escola de Ensino Infantil. Tendo em vista que o imóvel privado selecionado apresenta localização estratégica, em área de fácil acesso à população atendida, com infraestrutura compatível ou adaptável aos requisitos de segurança, ventilação, iluminação natural, espaços de recreação, salas de aula amplas, banheiros adequados, entre outros elementos essenciais ao pleno funcionamento de uma instituição de ensino.



A locação, portanto, representa uma solução viável e eficiente, permitindo que o município atenda com celeridade e qualidade às suas obrigações educacionais.

3. 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 Anderson Monteiro Martins, com o objetivo de verificar sua adequação às necessidades da Escola Municipal Instituto Bíblico do Norte, bem como analisar seu estado de conservação, localização e os custos de eventuais adaptações.

A avaliação considerou os requisitos mínimos para o funcionamento adequado, como salas de aula amplas e ventiladas, espaço para arquivos, banheiros, cozinha, e atendimento ao público, segurança, infraestrutura elétrica e tecnológica compatível com as atividades desenvolvidas.

Conforme verificado, o imóvel atende aos critérios necessários e apresenta condições



favoráveis para abrigar, de forma exclusiva, a Escola Municipal Infantil Instituto Bíblico do Norte, garantindo um ambiente mais adequado para o desenvolvimento das atividades pedagógicas.

Em relação às adaptações, foi identificado que no momento não serão necessárias intervenções. Assim, a escolha do referido imóvel atende aos critérios legais de economicidade, eficiência e interesse público, estando devidamente 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 para implementação de uma nova Escola Municipal de Ensino Infantil. 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 o acesso aos estudos em toda comunidade de forma 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, segurança, cozinha, banheiros, e número de salas compatíveis com as atividades escolares.

Após visita técnica e análise comparativa, locação de um imóvel situado na Rua São Miguel S/N - Boa Vista- Garanhuns/PE, foi selecionado por reunir as condições necessárias para o funcionamento adequado de uma nova Escola de Ensino Infantil, 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 escolares, promovendo melhor atendimento à comunidade e melhores condições de acesso e de trabalho



para alunos e servidores.

5. DO CUSTO ESTIMADO

O levantamento de preços para a locação da casa considerou o valor médio de referência de **R\$15,10 (quinze reais e dez 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, de fácil acesso, finalidade de uso e condições de conservação.

Com base nessa média e considerando a **área total de 390,79 m²**, o valor estimado para a locação mensal do imóvel é de **R\$ 5.900,93 (cinco mil, novecentos reais e noventa e três 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. **Mariano Alves Junior**, 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\$5.900,93 (cinco mil, novecentos reais e noventa e três centavos)** perfazendo o montante de **R\$70.811,16 (setenta mil, oitocentos e onze reais e dezesseis 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 situado na Rua São Miguel S/N - Boa Vista-Garanhuns/PE, Destinado a Escola Municipal Instituto Bíblico do Norte-IBN. O IMÓVEL POSSUI UMA ÁREA TOTAL DE 390,79M².	MESES	12	R\$5.900,93
TOTAL: R\$70.811,16 (setenta mil, oitocentos e onze reais e dezesseis 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 FÍSICA
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\$5.900,93** (cinco mil, novecentos reais e noventa e três 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 Nº 453/2025-GP:

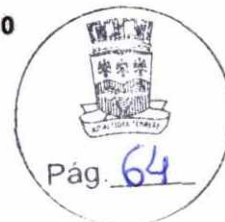
Para conceituação de gestor de contrato, traz-se o disposto no art. 40, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/ME 05/2017:

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.

Wilza Alexandra de Carvalho Rodrigues Vitorino

Portaria 015/2025 GP

Secretária de Educação

Nathália Cavalcante Lyra

Auxiliar de Gestão do Setor de Análises e cálculos

Mat. nº 25.613

