



## TERMO DE REFERÊNCIA

**OBJETO:** Locação de um imóvel situado na Rua Vereador José Bezerra Sobrinho, nº131. Boa Vista Garanhuns/PE, destinado ao funcionamento da Escola São Francisco de Assis, conforme as condições estabelecidas neste Termo de Referência.



**Garanhuns/PE, 04 julho de 2025**



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 Anderson Monteiro Martins, com o objetivo de verificar sua adequação às necessidades da **Escola São Francisco de Assis**, 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 São Francisco de Assis**. 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 São Francisco de Assis**. 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 São Francisco de Assis 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 Vereador José Bezerra Sobrinho, nº131. Boa Vista Garanhuns/PE, foi selecionado por reunir as condições necessárias para o funcionamento adequado da Escola São Francisco de Assis, 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 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\$12,50 (doze reais e cinquenta 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 408,42 m<sup>2</sup>**, o valor estimado para a locação mensal do imóvel é de **R\$5.105,25 (cinco mil cento e cinco reais e vinte 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<sup>a</sup>. **Marlene Ferreira de Oliveira Silva**, inscrita 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\$5.105,25 (cinco mil cento e cinco reais e vinte e cinco centavos)**, perfazendo o montante de **R\$61.263,00 (sessenta e um mil duzentos e três 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 SITUADO NA RUA VEREADOR JOSÉ BEZERRA SOBRINHO, N° 131 , BOA VISTA GARANHUNS.	MESES	12	R\$ 5.105,25
<b>TOTAL: R\$R\$61.263,00 (sessenta e um mil duzentos e sessenta e três reais)</b>				

## 6. DOTAÇÃO ORÇAME XXXXXXXXXX

<b>Órgão</b>	15000	Secretaria de Educação
<b>Unidade Orçamentária</b>	15001	Secretaria de Educação
<b>Função</b>	12	Educação
<b>Ação</b>	2151	Manutenção das Atividades dos Programas de Educação Básica
<b>Despesa</b>	766	





<b>Elemento</b>	3.3.90.36.00	Prestação de Serviços - Pessoa Física
<b>Recurso</b>	1.500.1001	25% Impostos e Transferências para a Educação

<b>Órgão</b>	15000	Secretaria de Educação
<b>Unidade Orçamentária</b>	15001	Secretaria de Educação
<b>Subfunção</b>	361	Ensino Fundamental
<b>Ação</b>	2151	Manutenção das Atividades dos Programas de Educação Básica
<b>Despesa</b>	767	
<b>Elemento</b>	3.3.90.36.00	Prestação de Serviços - Pessoa Física
<b>Recurso</b>	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\$5.105,25 (cinco mil cento e cinco reais e vinte 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:

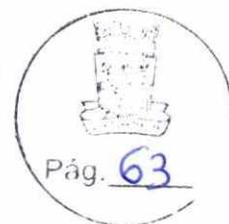
Para conceituação de gestor de contrato, traz-se o disposto no art. 40, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/ME 05/2017:

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.

*Pera Lúcia R. Silva*

Pera Lúcia Raimundo da Silva  
**Assessora Técnica**  
Matrícula nº: 5779

*Wilza Alexandra de Carvalho Rodrigues Vitorino*

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

