



GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – INEXIGIBILIDADE

Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021

Processo Administrativo n.º 280101.0077.2138.0022/2024/SEED

Aprovo o presente Termo de Referência e autorizo abertura do processo licitatório nos termos.

APROVO
FRANCISCA ANTÔNIA DA
COSTA OLIVEIRA
Secretário de Estado da
Educação
Decreto nº 2051/2026 - GEA
(assinado eletronicamente)

1. OBJETO

1.1 A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel já identificado, situado na Avenida Cora de Carvalho nº4199, Bairro Alvorada, Macapa/Ap, destinado ao funcionamento do Centro de Apoio Pedagógico à Pessoa com Deficiência Visual CAP/AP, que atuam em atendimento pessoas PCD e treinamento profissionais para atender a rede SEED.

1.2 O imóvel apresenta condições físicas, estruturais e de localização compatíveis com as necessidades da Administração Pública, conforme especificações técnicas descritas neste Termo de Referência.

1. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da contratação, bem como a definição dos quantitativos envolvidos, encontra-se pormenorizada no **Estudo Técnico Preliminar (ETP)**, que integra este Termo de Referência como apêndice.

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE
Assinatura eletrônica: FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA



2.2. O imóvel é destinado ao funcionamento do Centro de Apoio Pedagógico à Pessoa com Deficiência Visual CAP/AP, atende alunos, profissionais da comunidade e comunidades adjacentes.

2.3. Considerando a urgência na retomada regular das atividades do ano letivo, e após levantamento realizado pela equipe técnica da Secretaria de Educação, foi identificado o imóvel objeto desta contratação, que atende às condições estruturais e de localização exigidas.

2.4. O Sistema de Ensino fundamental é uma atividade finalística da Secretaria de Educação, atende aproximadamente 560 comunidades, em 15 municípios do Amapá. Os estudantes têm aulas presenciais, para desenvolver o conteúdo programático e avaliações. A presença dos professores, alunos e colaboradores é fundamental nesse processo de aprendizagem.

2.5. A locação do imóvel ora especificado é, portanto, **medida necessária e urgente** para assegurar a continuidade dos serviços educacionais e garantir condições adequadas para alunos e alunos e aos professores da Comunidade, em consonância com o interesse público e os princípios da eficiência e continuidade do serviço público.

3.1 Contratação será realizada **por inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, e §5º da Lei nº 14.133/2021**, diante da inviabilidade de competição, considerando-se a singularidade do imóvel identificado, cuja localização, estrutura física e disponibilidade imediata atendem plenamente às necessidades da Administração.

3.2. A contratação respeitará os princípios constitucionais e administrativos da **legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e continuidade do serviço público**, e será formalizada mediante instrumento contratual próprio, conforme minuta aprovada pela assessoria jurídica.

Av. Fab, 96 - Central, Macapá - AP, 68906-005



GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

O imóvel identificado e objeto da presente contratação apresenta as seguintes características técnicas e funcionais, necessárias ao funcionamento do Centro de Apoio Pedagógico à Pessoa com Deficiência Visual CAP/AP, atende a necessidades dos alunos e professores e colaboradores da Comunidade.

4.1. Características estruturais:

- Construção em alvenaria e concreto, em bom estado de conservação;
- Cobertura em Telha Fibrocimento, beiral nas laterais e fundos;
- Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, conforme normas técnicas vigentes;
- Fornecimento de energia elétrica pela rede pública de distribuição;
- Abastecimento de água através de poço artesiano ativo;
- Estrutura física pronta para uso imediato, sem necessidade de reformas estruturais;
- Uso exclusivo para fins residenciais dos docentes, vedada sublocação.

4.2. Ambientes existentes e dimensões:

AMBIENTE	QUANTIDADE	DIMENSÕES (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Sala	19	5,00 x 86,56	432,80
Banheiro	04	1,20 x 13,33	16,00
Cozinha/Copa	01	3,00 X 3,50	10,50
Depósito	01	1,50 X 3,33	5,00
Refeitório	01	4,5 X 8,33	37,50
Hall/Circulação	02	4,50 X 25,35	114,08
Escada	02	1,30 X 16,92	22,00

Área construída aproximada: 637,88 m².

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sistema.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE
Assinatura digital: 838637952 Cód. verificador: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

4.3. Regularidade:

- Imóvel vistoriado tecnicamente;
- Laudo de avaliação de valor de mercado emitido por profissional habilitado;
- Documentação dominial apresentada, conforme exigências legais.

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. O imóvel objeto da presente contratação está localizado na Avenida Cora de Carvalho nº 4199, Bairro Alvorada, Macapá/AP.

5.2. A localização foi considerada adequada por atender plenamente às seguintes condições:

- Proximidade com a Região dos alunos, Professores e colaboradores residem facilitando o deslocamento dos mesmos;
- Fácil acesso terrestre, vias pavimentadas e sinalizadas, inclusive em períodos chuvosos;
- Área de terra firme, segura e dotada de infraestrutura máxima essencial;
- Atendimento ao interesse público, viabilizando a permanência dos alunos, docentes e colaboradores e garantindo a continuidade das atividades escolares.
- Estacionamento na frente da edificação e no entorno, fácil;

6. CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. O imóvel objeto da presente contratação foi vistoriado pela equipe técnica da Secretaria de Estado da Educação e apresenta condições adequadas para utilização imediata como Centro de Apoio Pedagógico à Pessoa com Deficiência Visual CAP/AP.

6.2. Condições de Utilização:

- O imóvel destina-se **exclusivamente ao uso como CAP/AP**;
- O imóvel **dispõe de ambientes adequados**, higiene pessoal e preparo de

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, **FRANK BRAGA CORDEIRO** em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637052 Cód. CRC: 71B34BE
Assinatura digital: 838637052 Cód. CRC: 71B34BE





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

refeições.;

- A **manutenção preventiva e corretiva** da estrutura física do imóvel será de **responsabilidade do locador** durante a vigência do contrato.

6.3. Subcontratação

6.3.1. Não será admitida, sob nenhuma hipótese, a subcontratação do objeto da presente contratação.

6.3.2. O imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para a finalidade descrita neste Termo de Referência, vedada sua cessão, locação ou uso compartilhado com terceiros.

6.4. Condições de Adequação:

6.4.1. Estrutura física:

- Edificação em alvenaria , construída em área de terra firme com acesso terrestre;
- Todas as **janelas e portas** deverão estar em perfeito funcionamento, com sistemas de abertura, fechamento e travamento em bom estado;
- Os **vidros** deverão estar íntegros, sem rachaduras ou trincas;
- Cada **porta** deverá possuir **duas chaves** devidamente identificadas, a serem entregues ao locatário no ato da assinatura do contrato.
- Fornecimento de energia elétrica proveniente da rede pública, em perfeito funcionamento;
- O imóvel deverá dispor de **abastecimento de água** adequado, preferencialmente conectado à rede pública, ou, na falta desta, a sistema próprio (poço artesiano);
- O sistema de esgoto também deverá estar devidamente funcional, com destinação adequada dos efluentes.
- Instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento e regularidade, conforme as normas técnicas vigentes.

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026. **FRANK BRAGA CORDEIRO** em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE
Assinatura digital: 838637952 Cód. verificador: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

6.4.2. Acessibilidade:

- O imóvel deverá atender, naquilo que for possível, aos padrões de acessibilidade previstos na **Lei nº 10.098/2000**, **Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência)**, **Decreto nº 5.296/2004** e na norma **ABNT NBR 9050**;
- Em caso de desníveis internos, deverão existir rampas adequadas e seguras, respeitando a legislação e as normas técnicas;
- Os banheiros deverão estar adaptados, ou possibilitar adaptação, conforme a NBR 9050:2020.

6.4.3. Infraestrutura elétrica e iluminação:

- As instalações elétricas deverão estar em perfeito estado de funcionamento, conforme a **ABNT NBR 5410**;
- Toda a infraestrutura elétrica deverá estar montada em eletrodutos, conduítes ou calhas (preferencialmente em PVC antichamas), inclusive nos forros;
- A iluminação dos ambientes deverá ser adequada e eficiente, com utilização de lâmpadas de alta eficiência (preferencialmente LED) e níveis de iluminação compatíveis com os ambientes, observando a **ABNT NBR 5413**;
- Ser mantidas pelo **locador**, inclusive no que tange à correção de defeitos que possam prejudicar equipamentos ou ensejar multas junto à concessionária de energia;
- Manter o **quadro de entrada de energia elétrica** funcionando corretamente, arcando o locador com quaisquer correções, ampliações ou atualizações necessárias, conforme exigido pela **CEA/EQUATORIAL**;
- Seguir rigorosamente as normas técnicas estabelecidas pela **ABNT NBR 5410** e suas atualizações.

6.4.4. Conservação e manutenção:

- Todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias (incluindo banheiros, sanitários e copa) deverão estar **montadas, funcionando plenamente e em**

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, **FRANK BRAGA CORDEIRO** em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637052 Cód. CRC: 71B34BE
Assinatura: 838637052 Assinatura: 71B34BE





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

boas condições de uso;

- O **forro** deverá ser em **madeira ou PVC**, em bom estado de conservação;
- As **paredes e pisos** deverão estar íntegros e bem conservados;
- O piso interno deverá ser de material resistente e de **fácil manutenção** (preferencialmente **cerâmica** ou material de alta resistência);
- Em caso de **desníveis de piso**, estes deverão ser adaptados com rampas de acesso, obedecendo às normas de acessibilidade previstas na legislação vigente (**NBR 9050/2020**).

6.4.5. Condições de climatização:

- O imóvel deverá dispor de ventilação natural adequada em seus ambientes;
- Onde não houver ventilação natural suficiente, deverá ser implementado sistema de ventilação e/ou exaustão forçada, conforme as normas técnicas vigentes;
- Os níveis de ruído provenientes de equipamentos instalados deverão atender aos parâmetros estabelecidos pela **ABNT NBR 10152**, que versa sobre conforto acústico em ambientes internos.

7. VIGÊNCIA DO CONTRATO

7.1. O contrato de locação terá prazo inicial de **05 (Cinco) anos**, conforme disposto no **art. 105 da Lei nº 14.133/2021**, de modo que a data final de vigência coincida com o último dia do respectivo exercício financeiro, visando otimizar a gestão orçamentária e contratual da Administração Pública.

7.2. A vigência do contrato poderá ser **prorrogada sucessivamente**, observado o interesse da Administração, por até **10 (dez) anos** adicionais, nos termos do **art. 107 da Lei nº 14.133/2021**, desde que mantida a conveniência administrativa, a vantajosidade da contratação e o atendimento dos requisitos legais.

8. VALOR ESTIMADO, PROCEDIMENTO DE MEDIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, **FRANK BRAGA CORDEIRO** em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637052 Cód. CRC: 71B34BE
Assinatura eletrônica: 838637052 Cód. verificador: 838637052 Cód. CRC: 71B34BE





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

8.1. Valor Estimado da Contratação

8.1.1. O valor mensal da locação do imóvel objeto da presente contratação é de **R\$ 22.111,03 (Vinte e Dois mil, Cento e Onze Reais, Tres Centavos)**, totalizando **R\$ 265.332,4 (Duzentos Sessenta e Cinco Mil, Trezentos Trinta e dois Reais e Quarenta Centavos)** ao ano.

8.1.2. O valor estimado baseia-se no **laudo de avaliação de mercado** emitido por profissional habilitado e em **pesquisa de preços locais**, conforme documentos constantes no processo.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CAT MAT	UNIDAD E DE MEDIDA	QUANT.	VALOR UNITÁRIO (MÊS)	VALOR TOTAL AO ANO
01	Locação de um imóvel para funcionar como Centro de Apoio Pedagógico à Pessoa com Deficiência Visual CAP/AP.		UND	01	R\$ 22.111,03	R\$265.3332,40

8.2. Procedimento de Recebimento e Fiscalização do Imóvel

8.2.1. Recebimento Inicial (Vistoria de Entrada)

- Antes da assinatura do contrato e do início da ocupação, será realizada **vistoria inicial** no imóvel, com emissão de **Termo de Vistoria**.
- A vistoria verificará as condições físicas, estruturais, elétricas, hidráulicas e de salubridade do imóvel, conforme exigências deste Termo de Referência.
- O Termo de Vistoria inicial será assinado pelo fiscal técnico do contrato e pelo representante da Locadora.

8.2.2. Fiscalização Contínua

8.2.2.1 Durante a vigência do contrato:

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, **FRANK BRAGA CORDEIRO** em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637952. Cód. CRC: 718349E
Assinatura eletrônica de FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, **FRANK BRAGA CORDEIRO** em 13/05/2026 e outros





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

- A fiscalização técnica verificará **periodicamente** as condições de uso do imóvel;
- Será monitorado se o imóvel permanece **em condições adequadas**, conforme pactuado;
- Em caso de **identificação de irregularidades**, o fiscal comunicará o fato à Administração para:
 - Determinar a correção imediata pelo Locador;
 - Suspender o pagamento da locação até a regularização das condições, se necessário.

8.2.2.2. A fiscalização será exercida conforme o art. 117 da **Lei nº 14.133/2021** e o Decreto nº 11.246/2022.

8.2.3. Recebimento Definitivo (Em caso de Rescisão ou Devolução)

- Em caso de término ou rescisão do contrato, será realizada **vistoria final** para constatar as condições do imóvel na devolução.
- A vistoria final será registrada em **Termo Circunstanciado de Recebimento Definitivo**.

8.3. Liquidação da Despesa

- O pagamento da locação estará condicionado à **liquidação mensal da despesa**, que ocorrerá mediante:
 - Apresentação da **Nota Fiscal** ou documento decobrança equivalente;
 - Atesto do fiscal do contrato, certificando que o imóvel permanece em **condições adequadas de uso**;
 - Verificação da regularidade fiscal da Locadora, mediante consulta ao SICAF.

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sistemas.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637052 Cód. CRC: 71B34BE





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

- O prazo para liquidação da despesa será de até **10 (dez) dias úteis** após a apresentação da documentação correta, prorrogáveis por igual período, conforme o art. 7º da **IN SEGES/ME nº 77/2022**.
- Em caso de erro na apresentação da documentação ou de pendências fiscais, a liquidação será suspensa até a regularização.

8.4. Forma de Pagamento

- O pagamento será realizado mensalmente, em até **10 (dez) dias úteis** após a liquidação da despesa, mediante:
 - Ordem bancária em favor da Locadora;
 - Crédito em conta corrente indicada no contrato.
- Será considerada como data do pagamento o dia da emissão da ordem bancária.
- Serão aplicadas as retenções tributárias previstas na legislação vigente, exceto para o contratado enquadrado no **Simples Nacional**, mediante comprovação de tal condição.
- Em caso de atraso de pagamento por culpa da Administração, incidirá atualização monetária no valor devido, conforme índice oficial de correção aplicável.

9. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA, DA LOCATÁRIA E GESTÃO DO CONTRATO

9.1. Local da Prestação do Serviço

9.1.1. O imóvel objeto da presente contratação está localizado na Avenida Cora de Carvalho nº 4199, Bairro Alvorada, Macapá/AP.

9.2. Deveres e Responsabilidades da Locadora

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637052 Cód. CRC: 71B34BE
Assinatura digital: 2026.05.13 10:00:00 - Juntado em 19/05/2026 11:44:04 por SIMEIA RODRIGUES.





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

9.2.1. O Locador compromete-se, durante toda a vigência do contrato, a cumprir as seguintes obrigações:

9.2.2. Entrega e Manutenção do Imóvel

- Entregar o imóvel com:
 - Paredes devidamente pintadas;
 - Portas, janelas e portões em perfeito estado de funcionamento;
 - Torneiras, fechaduras, vidros e acessórios em boas condições de uso;
- Manter o imóvel nas condições necessárias para seu uso comercial;
- Garantir o uso pacífico do imóvel pela Locatária durante toda a vigência do contrato.

9.2.3. Conservação e Responsabilidade Técnica

- Manter a forma, a estrutura e o destino do imóvel;
- Responder integralmente por vícios ou defeitos anteriores à locação, promovendo as correções necessárias;
- Realizar, às suas expensas, as despesas extraordinárias relacionadas à estrutura, como:
 - Obras de reforma;
 - Pintura de fachadas e esquadrias externas;
 - Pintura de fachadas e esquadrias externas;
 - Obras destinadas a restaurar a habitabilidade do imóvel.

9.2.4. Documentação e Regularidade do Imóvel

- Apresentar:
 - Declaração formal de inexistência de impedimentos jurídicos sobre o imóvel;
 - Certidão de quitação de tributos como IPTU/ITR e taxas incidentes;
 - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) atualizado;
 - Apólice de seguro contra incêndio, quando aplicável.

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

- Informar imediatamente à Locatária quaisquer alterações de titularidade do imóvel.

9.2.5. Direito de Preferência

- Assegurar o direito de preferência da Locatária em caso de venda, cessão ou dação em pagamento do imóvel.

9.2.6. Comunicação e Recebimento

- Fornecer recibo discriminado mensal do pagamento;
- Auxiliar na realização das vistorias de fiscalização;
- Permitir o acesso de fiscais e gestores para acompanhamento e avaliação da execução do contrato.

9.3. Obrigações da Locatária

- Realizar os pagamentos nas condições estipuladas;
- Zelar pela conservação do imóvel, utilizando-o exclusivamente para a finalidade acordada;
- Comunicar imediatamente quaisquer defeitos ou problemas detectados.

9.4. Modelo de Gestão e Fiscalização do Contrato

A gestão e fiscalização da execução contratual observarão as seguintes disposições:

9.4.1. Execução do Contrato

- O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, conforme as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021;
- Cada parte responderá pelas consequências da inexecução total ou parcial do contrato.

9.4.2. Comunicação entre as Partes

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, **FRANK BRAGA CORDEIRO** em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE
Assinatura: 838637952 Assinatura: 71B34BE





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

- As comunicações formais entre a Administração e o Locador devem ser realizadas preferencialmente por escrito, admitido o uso de mensagens eletrônicas quando o ato permitir.

9.4.3. Reunião Inicial

- Após a assinatura do contrato, a Administração poderá convocar o Locador para reunião de alinhamento, apresentando o plano de fiscalização, estratégias de execução e demais informações contratuais.

9.4.4. Fiscalização Técnica e Administrativa

- A fiscalização do contrato será exercida por fiscais designados em Portaria publicada no Diário Oficial do Estado, e observará as seguintes rotinas:

9.4.5. Fiscal Técnico

- Acompanhará a execução técnica do contrato (art. 22, VI, do Decreto nº 11.246/2022);
- Anotará todas as ocorrências no histórico de gerenciamento do contrato;
- Emitirá notificações para correções de irregularidades;
- Informará ao gestor do contrato situações que exijam decisão superior;
- Comunicará imediatamente fatos que possam inviabilizar a execução contratual;
- Informará ao gestor a proximidade do término contratual para prorrogação ou renovação tempestiva.

9.4.6. Fiscal Administrativo

- Verificará a manutenção das condições de habilitação da Locadora (art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246/2022);
- Acompanhará empenhos, pagamentos, glosas e garantias;

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE
Assinatura eletrônica de FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA em 19/05/2026 11:44:04 por SIMEIA RODRIGUES.





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

- Comunicará descumprimentos ao gestor para adoção de providências cabíveis.

9.4.7. Fiscal Setorial (quando houver)

- Realizará acompanhamento sob a ótica técnica e administrativa integrada.

9.4.8. Gestão Contratual

Compete ao Gestor do Contrato:

- Acompanhar os registros dos fiscais técnico e administrativo;
- Coordenar a atualização formal do processo de fiscalização;
- Elaborar relatórios gerenciais e finais sobre a execução do contrato;
- Emitir documentos de avaliação do desempenho da Locadora;
- Propor, se necessário, a instauração de processo de responsabilização para aplicação de sanções contratuais (art. 21, X, Decreto nº 11.246/2022);
- Adotar providências tempestivas para a renovação ou prorrogação contratual, quando cabível.

9.4.9. Preposto do Locador

- O Locador deverá manter preposto aceito pela Administração no local do imóvel para responder por questões relativas à execução do contrato;
- A Administração poderá solicitar a substituição do preposto, mediante justificativa formal.

9.4.10. Visitas e Acompanhamento Presenciais

- A fiscalização realizará visitas periódicas ao imóvel para verificar se está sendo utilizado de acordo com a finalidade da locação e para aferir a execução das **obrigações contratuais**.

9.5 DAS BENFEITORIAS, REPAROS E REFORMAS NO IMÓVEL

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, **FRANK BRAGA CORDEIRO** em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637052 Cód. CRC: 71B34BE
Assinatura: 838637052 Assinatura: 71B34BE





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

9.5.1 Sempre que se fizer necessário, a **Locatária** poderá realizar intervenções na estrutura do imóvel locado, visando à sua adaptação e/ou reforma, conforme suas necessidades operacionais, para assegurar condições mínimas de segurança, salubridade e habitabilidade indispensáveis à adequada prestação dos serviços públicos.

9.5.2. A Locatária poderá proceder à **dedução dos valores despendidos com as intervenções realizadas** no imóvel nos pagamentos de aluguel subsequentes, desde que haja **prévia autorização expressa da Locadora** e apresentação de **laudo técnico e orçamento estimativo**, ambos elaborados por unidade competente da **Rede Física/SEED**.

9.5.3. A realização de quaisquer intervenções dependerá de **comunicação formal e prévia** da Locatária à Locadora, especificando:

- Os motivos da solicitação;
- A natureza das adaptações pretendidas;
- A estimativa dos custos envolvidos.

9.5.4 Após a comunicação referida, as partes deverão firmar **instrumento específico complementar**, no qual serão estabelecidos:

- Prazos de execução;
- Responsabilidades;
- Valores;
- Condições para execução e compensação.

9.5.5 Os valores efetivamente despendidos pela Locatária na execução de reformas, adaptações ou reparos que sejam de responsabilidade da Locadora serão **compensados mediante desconto nas parcelas vincendas do aluguel**, observado o limite máximo de **30% (trinta por cento)** do valor mensal pactuado, conforme o instrumento formal complementar celebrado entre as partes.

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE
A assinatura digital do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

10. CRITÉRIO DE SELEÇÃO E COMPROVAÇÃO DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO

10.1. A presente contratação direta, **fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021**, justifica-se em razão da inviabilidade de competição para a locação de imóvel com as características específicas necessárias ao atendimento do Alojamento.

10.2. A escolha do imóvel objeto da contratação foi baseada em critérios técnicos objetivos, comprovados por:

- **Laudo de vistoria técnica**, elaborado pela equipe da Secretaria de Estado da Educação, atestando a adequação estrutural, física e funcional do imóvel para a finalidade pretendida;
- **Laudo de avaliação de mercado**, demonstrando a compatibilidade do valor locatício com os preços praticados na localidade, garantindo a vantajosidade para a Administração;
- **Ofício emitido pela Escolas do Município**, relatando a necessidade urgente de Locação prédio para atender a necessidade dos professores com contrato temporário, devido o alojamento existente extá em pessimo estado de conservação, estrutura física comprometida por causa do tempo de uso;
- **Certidão de Indisponibilidade de Imóveis**, emitida pela **Secretaria de Estado da Administração (SEAD)**, comprovando formalmente a inexistência de imóveis públicos disponíveis.

10.3. Esses documentos técnicos e administrativos **consolidam a caracterização da inviabilidade de competição**, atestando que:

- Não existem imóveis públicos ou privados adequados na região;
- O imóvel selecionado é a única solução viável para atender com eficiência e continuidade a necessidade de alojamento dos docentes.

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 13/05/2026, **FRANK BRAGA CORDEIRO** em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

10.4. Assim, a contratação direta do imóvel, sem procedimento competitivo, está em conformidade com a legislação vigente e visa garantir a continuidade dos serviços públicos educacionais prestados à comunidade.

11. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

11.1 Para fins de habilitação e formalização do contrato de locação, a Locadora deverá comprovar o atendimento integral aos seguintes requisitos:

11.2. Habilitação Jurídica

11.2.1. Deverá ser comprovada a existência e regularidade jurídica da Locadora, conforme o seu tipo jurídico, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- **Pessoa física:** Apresentação da cédula de identidade (RG) ou documento equivalente válido nacionalmente;
- **Empresário individual:** Inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis da Junta Comercial da unidade federativa da sede do empresário;
- **Microempreendedor Individual (MEI):** Apresentação do Certificado de Condição de Microempreendedor Individual (CCMEI), com verificação de autenticidade no portal oficial do governo federal;
- **Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal (SLU) ou Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (EIRELI):** Ato constitutivo, estatuto ou contrato social registrado na Junta Comercial da sede, acompanhado de documentos comprobatórios de seus administradores;
- **Sociedade empresária estrangeira:** Portaria de autorização de funcionamento no Brasil publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde localizada a filial, agência ou sucursal;
- **Sociedade simples:** Inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhado de documentos

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637052 Cód. CRC: 71B34BE
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637052 Cód. CRC: 71B34BE





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

comprobatórios de seus administradores;

- **Filial, sucursal ou agência de sociedade simples, ou empresária:** Inscrição do ato constitutivo e averbação no registro da matriz;
- **Sociedade cooperativa:** Ata de fundação, estatuto social e ata da assembleia que o aprovou, devidamente registrados, além do registro exigido pelo art. 107 da Lei n.º 5.764, de 16 de dezembro de 1971;
- **Agricultor familiar:** Apresentação da Declaração de Aptidão ao Pronaf (DAP) válida ou outro documento equivalente definido por autoridade competente;
- **Produtor rural:** Matrícula no Cadastro Específico do INSS (CEI), conforme Instrução Normativa RFB n.º 971/2009.

11.3. Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista

11.3.1. O contratado deverá apresentar comprovação de regularidade perante as seguintes instâncias:

- **Prova de inscrição no CNPJ ou CPF** conforme o caso;
- **Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional**, mediante certidão conjunta expedida pela Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), abrangendo débitos tributários federais e da dívida ativa da União, inclusive créditos relativos à Seguridade Social;
- **Certificado de Regularidade do FGTS** (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço);
- **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)** ou certidão positiva com efeito de negativa, conforme previsto na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT);
- **Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual e/ou Municipal**, relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto da contratação;
- **Prova de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual e/ou Municipal do domicílio, ou sede do contratado;**

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, **FRANK BRAGA CORDEIRO** em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE
Assinatura: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

- **Declaração de isenção fiscal**, quando aplicável, emitida pela Fazenda respectiva.

11.3.2. Observações:

- Fornecedores considerados **isentos** de tributos estaduais ou municipais deverão apresentar declaração oficial da autoridade fiscal competente;
- Microempreendedor Individual (MEI) está dispensado da exigência de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006.

11.4. Qualificação Econômico-Financeira

11.4.1. Deverão ser apresentados os seguintes documentos para comprovação da capacidade econômico-financeira:

- **Pessoa física:** Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor judicial do domicílio;
- **Pessoa jurídica:** Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor judicial da sede da empresa.

11.4.2. Notas:

- Empresas ou pessoas jurídicas constituídas há menos de dois anos deverão apresentar, no mínimo, balanço de abertura ou balanço patrimonial simplificado;
- Para contratos de locação de imóvel, não será exigido índice de liquidez ou apresentação de balanço completo, considerando a natureza da contratação.

11.4. Propriedade e Regularidade do Imóvel

11.4.1. Deverá ser comprovada a titularidade e regularidade jurídica do imóvel objeto

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, **FRANK BRAGA CORDEIRO** em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637052 Cód. CRC: 71B34BE
Assinatura: 838637052 Assinatura: 71B34BE





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

da locação, mediante:

- Apresentação da **Matrícula atualizada do imóvel**, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, em prazo não superior a 90 (noventa) dias;
- Declaração formal de inexistência de **ônus, gravames ou impedimentos jurídicos** que comprometam a destinação do imóvel para fins de locação;
- Regularidade tributária do imóvel, mediante apresentação de comprovante de quitação do **IPTU/ITR** e demais taxas incidentes.

11.5. Disposições Complementares

- Toda a documentação deverá estar vigente e válida na data de assinatura do contrato;
- A ausência, a irregularidade ou a inconsistência nos documentos exigidos acarretará a inabilitação da Locadora, sem prejuízo das sanções administrativas e legais cabíveis;
- O atendimento integral às exigências de habilitação é condição indispensável para a formalização do contrato de locação.

12. DOCUMENTOS QUE INSTRUEM O PROCESSO

Para garantir a adequada instrução do processo administrativo de contratação, integram os autos os seguintes documentos:

12.1. Estudo Técnico Preliminar (ETP)

12.1.1. Documento que detalha a necessidade da contratação, analisa as soluções possíveis, justifica a escolha da locação do imóvel por inexigibilidade de licitação, e apresenta a caracterização da demanda com base em critérios técnicos e de vantajosidade.

12.2. Documento de Formalização da Demanda

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

12.2.1. Ofício emitido pela **NUGEC - NÚCLEO GEO-EDUCACIONAL DE CALÇOENE-NUGEC**, relatando:

A necessidade urgente de Locação Imóvel para funcionar a Centro de Apoio Pedagógico à Pessoa com Deficiência Visual CAP/AP, relatando:

- A necessidade urgente da locação de imóvel para Centro de Apoio Pedagógico à Pessoa com Deficiência Visual CAP/AP;
- A inexistência de imóveis alternativos disponíveis na região (próximo a localidade).

12.3. Certidão de Indisponibilidade de Imóveis

12.3.1. Certidão emitida pela **Secretaria de Estado da Administração (SEAD)**, atestando a inexistência de imóveis públicos disponíveis e adequados para atender à necessidade apresentada.

12.4. Laudo de Vistoria Técnica

12.4.1. Relatório técnico elaborado por servidores da Secretaria de Estado da Educação, contendo:

- A avaliação das condições físicas, estruturais e funcionais do imóvel;
- A confirmação de sua adequação para a finalidade pretendida.

12.5. Laudo de Avaliação de Mercado

12.5.1. Documento elaborado por profissional habilitado, contendo:

- A estimativa de valor de locação de mercado para o imóvel;
- A comprovação de que o valor proposto é compatível com os preços praticados na localidade.

12.6. Documentos de Regularidade do Imóvel

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, **FRANK BRAGA CORDEIRO** em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE
Assinatura digital: 838637952 Cód. CRC: 71B34BE





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

- Matrícula atualizada do imóvel, comprovando a titularidade;
- Certidões negativas fiscais municipais e estaduais;
- Certidão negativa de ônus reais, alienações, penhoras ou indisponibilidades sobre o imóvel.

12.7. Minuta do Contrato

Minuta do instrumento contratual que regerá a locação, elaborada em conformidade com:

- A Lei nº 14.133/2021;
- O Decreto nº 11.246/2022;
- As normas específicas aplicáveis à contratação direta por inexigibilidade.

12.8. Termo de Referência

Documento que define:

- O objeto da contratação;
- As condições de execução do contrato;
- As responsabilidades das partes;
- O modelo de gestão e fiscalização;
- As exigências de habilitação e o critério de seleção.

13. DESCRIÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES (PAC) OU JUSTIFICATIVA DA AUSÊNCIA

13.1. A presente contratação encontra-se devidamente prevista no Plano Anual de Contratações (PAC) da Secretaria de Estado da Educação – SEED, em conformidade com o disposto no art. 12, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, demonstrando alinhamento com o planejamento institucional e com as diretrizes administrativas estabelecidas para o exercício correspondente.

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026. **FRANK BRAGA CORDEIRO** em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637052. Cód. CRC: 71B34BE







GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

para contratação, unidade demandante, classificação da despesa e compatibilidade com o planejamento estratégico institucional.

13.7. A presente contratação mantém aderência às metas e ações institucionais da SEED, especialmente no que se refere à manutenção e ampliação das condições adequadas de funcionamento das unidades vinculadas à rede pública estadual de ensino, observando os princípios da eficiência, planejamento, economicidade, continuidade do serviço público e supremacia do interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021.

13.8. Dessa forma, verifica-se compatibilidade entre a contratação pretendida, o planejamento anual da Administração e as necessidades administrativas identificadas pela unidade técnica competente, restando demonstrada a adequação da demanda ao interesse público e à política de gestão da infraestrutura educacional do Estado.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União, no âmbito da Secretaria de Estado da Educação (SEED).

A contratação será atendida pela seguinte dotação orçamentária:

- **Gestão/Unidade:** 280101 – Secretaria de Estado da Educação – SEED;
- **Fonte de Recursos:** 550 – Transferência do Salário – Educação;
- **Programa de Trabalho:** 0016 – Amapá Educando;
- **Elemento de Despesa:** 3390.36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física;
- **Plano Interno:** 2329 – Manutenção para Implementação das Atividades Pedagógicas do Ensino Fundamental, Educação Indígena, Quilombola e

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, FRANK BRAGA CORDEIRO em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637052 Cód. CRC: 71834BE
Assinatura digital: 2026.05.14 11:44:04 por SIMEIA RODRIGUES.





GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO
COORDENADORIA DE REDE FÍSICA - COREF

Afrodescendente.

A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após a aprovação da respectiva Lei Orçamentária Anual (LOA) e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento ao contrato.

Macapá-AP, 13 de Maio de 2026.

(Assinado eletronicamente)

FRANK BRAGA CORDEIRO
Coordenador da Rede Física
Decreto nº 1200/2026 - GAB/SEED

(Assinado eletronicamente)

JOSÉ ALEIXO DO NASCIMENTO NETO
Analista Infraestrutura COREF/ SEED

FRANCISCA ANTONIA DA COSTA OLIVEIRA, SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, em 14/05/2026, **FRANK BRAGA CORDEIRO** em 13/05/2026 e outros
A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://sigadoc.ap.gov.br/autenticador> Cód. verificador: 838637052 Cód. CRC: 71B34BE
Assinatura: 838637052 Cód. CRC: 71B34BE

