



TERMO DE REFERÊNCIA - TR

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA MAMEDE NOGUEIRA ESQUINA COM RUA LUIZ CLÁUDIO, CENTRO PACAJUS-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CRECHE JOSE NETO RIBEIRO, SOB A RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE PACAJUS/CE.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente justificativa visa fundamentar a necessidade de locação do imóvel situado na Rua Mamede Nogueira esquina com rua Luiz Cláudio, Bairro Centro Pacajus/CE, para o funcionamento provisório da creche Jose Neto Ribeiro, sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Educação de Pacajus/CE. A locação do imóvel destina-se a assegurar a **continuidade do calendário escolar**, bem como o pleno desenvolvimento das atividades educacionais da creche supracitada.

A Secretaria Municipal de Educação de Pacajus/CE vem, por meio deste documento, apresentar **justificativa técnica e administrativa** para a locação do imóvel localizado na **Rua Mamede Nogueira esquina com a rua Luiz Cláudio, Centro Pacajus/CE**, destinado ao funcionamento provisório de um equipamento escolar durante o período de reforma da **creche Jose Neto Ribeiro**.

A referida creche encontra-se em processo de **reforma estrutural**, necessária para garantir condições adequadas de segurança, acessibilidade e qualidade pedagógica para a comunidade escolar. Durante a execução das obras, torna-se inviável a permanência de estudantes, professores e demais profissionais no prédio, tendo em vista os riscos inerentes ao ambiente em reforma, tais como circulação de máquinas, presença de materiais de construção, ruídos intensos e áreas temporariamente interditadas.

Diante da necessidade de assegurar a **continuidade do calendário escolar**, bem como o pleno desenvolvimento das atividades educacionais, a Secretaria realizou levantamento de imóveis disponíveis no município que atendessem aos seguintes critérios:

- a. **Localização acessível** as crianças e à comunidade;
- b. **Estrutura física compatível** com o número de turmas e atividades a serem desenvolvidas;
- c. **Condições de segurança**, ventilação e salubridade adequadas;
- d. **Viabilidade de adaptação imediata** para uso escolar;
- e. **Custo compatível** com os valores praticados no mercado local.

O imóvel situado na **Rua Mamede Nogueira esquina com rua Luiz Cláudio**, foi identificado como o que melhor atende às necessidades temporárias da unidade escolar, dispondo de salas amplas, banheiros, áreas de circulação e demais condições para funcionamento provisório das atividades pedagógicas. Além disso, sua localização no Centro do município favorece o deslocamento dos estudantes, reduzindo impactos logísticos para famílias e profissionais.

A locação deste espaço assegura:

Rua Guarany, N°600 - Pacajus-CE, 62870-000.



- A **manutenção do atendimento educacional**, evitando interrupções no processo de ensino-aprendizagem;
- O **cumprimento das diretrizes legais** referentes ao ano letivo;
- A **preservação da integridade física** de crianças e servidores;
- A **organização adequada** do ambiente escolar, mesmo durante o período de reforma da unidade de origem.

Diante do exposto, a locação do imóvel mostra-se **necessária, oportuna e devidamente justificada**, garantindo que a comunidade escolar da **creche Jose Neto Ribeiro** seja atendida com qualidade durante todo o período de execução das obras.

A inexigibilidade da licitação ora em análise tem a finalidade de contratar pessoa jurídica a fim de locar bem imóvel destinado à ocupação da creche Jose Neto Ribeiro no bairro Centro.

A situação em comento se embasa no art. 74, X, da Lei nº 14.133, o qual dispõe:

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.

Desta forma, é possível verificar que as contratações de imóveis podem ser feitas por meio de inexigibilidade de licitação, realizando uma contratação direta, quando aquele for o único capaz de atender as necessidades da administração pública.

Para tanto, no mesmo dispositivo legal mencionado, em seu parágrafo 5º, é esclarecido a forma do procedimento que deverá ser adotada para locações de imóveis, veja-se:

§ 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.

Sendo assim, após a identificação do imóvel que inicialmente poderia atender as necessidades da locação, foi realizada a avaliação do bem e de seu estado de conservação pelo setor de coordenação de arrecadação, fiscalização e tributação do município de Pacajus, o qual confirmou que ele é adequado para cumprir com a descrição dos requisitos necessários para contratação, tornando suas características de instalação e de localização necessárias para sua escolha.

Sem haver nenhum outro imóvel disponível no Município que possua a metragem e as divisões em salas que possam atender à necessidade, e ainda estando na área urbana com fácil acesso, ficou demonstrando ser esta a melhor opção para administração pública.

Neste íterim, o valor requerido pelos proprietários também não divergiu dos valores atualmente praticados no mercado imobiliário, o que é positivo para administração pública, haja vista que a locação é a única maneira de continuar prestando os serviços hoje ofertados pela creche supracitada.



Portanto, apresentados os aspectos inerentes a esta contratação, o imóvel objeto da locação é o único da área apto a atender às necessidades da Administração Pública, tendo em vista suas características.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANT.	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1	locação de imóvel localizado na rua mamede nogueira esquina com rua luiz cláudio, centro pacajus-ce, destinado ao funcionamento da creche Jose Reto Ribeiro, sob a responsabilidade da secretaria municipal de educação de pacajus/ce.	MÊS	12	11.000,00	132.000,00
VALOR TOTAL				R\$	132.000,00

3.1 O prazo de vigência da contratação será de **12 (DOZE) MESES**, contados do(a) assinatura do contrato, na forma do artigo 106 da Lei nº 14.133, de 2021.

3.2 O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

4. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - PCA 2025:

O objeto da presente contratação possui previsão no Plano de contratação anual – PCA-2026 – de 03/09/2025 - Id PCA PNCP: 07384407000109-0-000017/2026 – Id do item no PCA 1 – classe/grupo - 884222525 - Locação de Imóveis

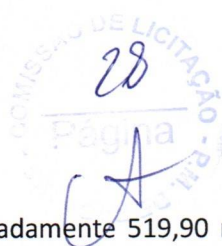
5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A melhor solução para resolver o problema da secretaria municipal de Educação de Pacajus em relação à necessidade de um imóvel destinado ao funcionamento da creche Jose Neto Ribeiro no bairro Centro na cidade de Pacajus, será a locação de um imóvel onde a contratação será mediante INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no artigo 74 – inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, por se tratar de imóvel identificado como único apto e disponível cujas características de instalação e de localização demonstram sua singularidade para a finalidade em tela e torna necessária sua escolha.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Trata-se de locação de imóvel cujas características de instalação e localização demonstram singularidade tornando necessária sua escolha, conforme (art. 74 inciso V da Lei nº 14.133/2021).

6.2 É necessário que o imóvel possua: aproximadamente 519,90 m² (quinhentos e dezenove virgula noventa metros quadrados) de área construída e aproximadamente 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) de terreno, que vai necessitar de.



6.2 É necessário que o imóvel possua: aproximadamente 519,90 m² (quinhentos e dezenove virgula noventa metros quadrados) de área construída e aproximadamente 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) de terreno, que vai necessitar de.

- Necessidade de localização na Rua Mamede Nogueira esquina com rua Luiz Cláudio, bairro centro – Pacajus/CE, bairro e rua de fácil acesso e próximo a localização da creche em reforma.
- Estrutura física compatível com o número de turmas e atividades a serem desenvolvidas.

7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1 CONDIÇÃO DE AXECUÇÃO

O prazo de vigência da contratação será **12 (DOZE) MESES**, contados do(a) assinatura do contrato, na forma do artigo 106 da Lei nº 14.133, de 2021

7.2 LOCAL DE ENTREGA DO OBJETO:

Localização do imóvel Rua Mamede Nogueira esquina com rua Luiz Cláudio, bairro centro – Pacajus/CE.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.2 A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no art. 8º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para disciplinar a atuação de agentes públicos no desempenho de atividades de agente de contratação, membro de comissão de contratação, equipe de apoio, gestor e fiscal do contrato no âmbito da administração pública municipal direta, autárquica e fundacional

8.3 As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

8.4 Fiscalização

8.5 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

9 FISCALIZAÇÃO ADMINISTRATIVA

9.1 fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de



apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

9.2 caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

28
Página
A

10. PRAZO DE PAGAMENTO

10.1 Os aluguéis serão pagos ao LOCADOR mensalmente, mediante a apresentação de recibos, elaborados com observância da legislação em vigor, no último dia do mês, podendo ser efetuado o pagamento até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

10.2 A parte da contratação cabe ao Município Locatário o pagamento das taxas referente a energia elétrica e consumo de água, mensalmente.

10.3 Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária

10.4 Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

10.5 Em caso de atraso no pagamento por parte da Prefeitura de Pacajus, o valor do montante será atualizado financeiramente, e acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC (IBGE), desde a data do seu vencimento até o dia do efetivo pagamento, mediante Ordem Financeira e apresentação de nota de débito ou fatura.

11. FORMA DE PAGAMENTO

11.1 O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

11.2 Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

11.3 Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

11.4 Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

11.5 O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições



abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO PRESTADOR DE SERVIÇO E FORMA DE EXECUÇÃO

12.1 O futuro contratado será selecionado mediante **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com fundamento no artigo 74 – inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, por se tratar de imóvel cujas características de instalação e de localização tornam necessárias sua escolha.

13. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

13.1 Para fornecimento do objeto pretendido, será exigida a seguinte documentação:

- a. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
- b. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;
- c. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal - SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- d. 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 se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME nº 77, de 18 de março de 2020.
- e. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- f. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz
- g. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.
- h. Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- i. Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Estaduais do domicílio ou sede da Proponente;
- j. Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Municipais do domicílio ou sede da Proponente;
- k. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;



- l. Certificado de regularidade do FGTS.
- m. Registro do imóvel no nome do proprietário.
- n. Comprovante de pagamento atualizado do IPTU.
- o. Declaração de que não emprega menores

31
COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Pacajus

17. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA/LOCADORA:

- a. Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;
- b. Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- c. Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;
- d. O contratado obrigar-se-á, no prazo e condições estipuladas, a executar os serviços contratados pelo município;
- e. Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- f. Responsabilizar-se por todos os custos, diretos e indiretos, que incidem na execução do objeto;
- g. Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;
- h. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- i. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- j. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- k. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- l. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- m. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- n. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- o. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- p. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - 1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;



- j. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- k. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- l. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;
- m. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;
- n. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- o. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- p. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- q. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- r. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- s. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
1. Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 2. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- t. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
- u. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- v. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- w. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaco físico locado



x. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

19. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

19.1 O custo estimado total da contratação é de R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais) conforme custos unitários apostos no início deste TR.

20. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

20.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal, pela dotação orçamentária:

FUNÇÃO	SUBFUNÇÃO	PROGRAMA	AÇÃO	PROJETO/ATIVIDADE	UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	FONTE	CLASSIFICAÇÃO ECON.	SUBELEMENTO
12	361	0005	2.033	Desenvolvimento do ensino fundamental Fundeb 30	1201	1540000000	3.3.90.39.00	3.3.90.39.10

Pacajus/CE, 30 de janeiro de 2026.

Eugênilce Freitas Pontes
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

ELABORADO POR: Mario Roberto Gomes dos Santos
COORDENADOR DE PROJETOS BÁSICOS
PORTARIA 304/2025