**TERMO DE REFERÊNCIA****1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

1.1. Locação de imóvel destinado ao funcionamento da EEIEF. ADRIANO MARTINS, de interesse da Secretaria Municipal de Educação do Município de Caucaia/CE, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento, nos termos da tabela abaixo.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QUANT.	VR. MENSAL	VR. TOTAL
1	Locação de imóvel situado na Rua Escritor Antônio Abuchaim, nº 444, Pacheco, Caucaia/CE, destinado ao funcionamento da EEIEF. ADRIANO MARTINS, de interesse da Secretaria Municipal de Educação do Município de Caucaia/CE.	MÊS	12	R\$ 6.500,00	R\$ 78.000,00

1.1. O prazo de vigência da contratação **é de 12 (doze) MESES**, contados da data de assinatura, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação fundamenta-se nos estudos técnicos preliminares, demonstrando a necessidade da locação de imóvel destinado ao funcionamento da EEIEF. Adriano Martins, neste termo de referência, no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e na Lei nº 8.245, de 1991.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. A solução integral compreende a locação do imóvel durante todo o ciclo de vida do contrato, incluindo a adequação às necessidades operacionais, manutenção básica e a eventual devolução do imóvel em condições acordadas.

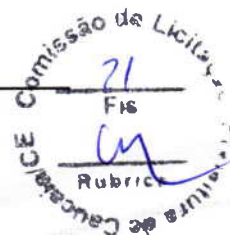
3.2. Demais condições referentes a descrição da solução encontram-se definidos no estudo técnico preliminar.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel deve atender aos requisitos definidos do estudo técnico preliminar, bem como os requisitos específicos, como localização, tamanho, infraestrutura e acessibilidade.

Nunes





5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O contrato será executado mediante a ocupação do imóvel pelo período de 12 (doze) meses, durante o qual o locador se responsabiliza por: a). disponibilizar o imóvel em condições adequadas para o uso, garantindo que ele esteja em estado de servir à finalidade pretendida. b). Fica facultado ao LOCADOR vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário, mediante prévia comunicação por escrito. c). As obrigações decorrentes de IPTU relativo ao imóvel locado, bem como as demais taxas incidentes sobre o imóvel, serão de responsabilidade do LOCADOR. d). No ato do recebimento e entrega do imóvel deverá ser precedido de vistoria responsabilidades do locador, conforme cláusula 7 da minuta.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. 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 (caput do art. 115 da Lei nº 14.133, de 2021).

6.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e o contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, o uso de mensagem eletrônica para esse fim, ou utilização de plataforma eletrônica de gestão de contratos, quando existente.

6.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante do Contratado para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

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

6.5. O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

6.5.1. O fiscal do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados;

6.5.2. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção;

6.5.3. O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

6.5.4. O fiscal do contrato comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.



Ateno

6.6. O fiscal a 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.

6.7. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.7.1. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.7.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, de acordo com o previsto ao contrato, mensalmente, após o recebimento do imóvel, com as respectivas adequações, quando necessárias.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1.A seleção do fornecedor, neste caso especificamente referindo-se ao locador, será conduzida em estrita observância ao disposto no Artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021. A escolha será baseada em critérios objetivos e previamente definidos, tais como a melhor oferta financeira, localização estratégica do imóvel, adequação do espaço às necessidades específicas do locatário e demais requisitos pertinentes ao objeto do contrato. Esta abordagem assegura a transparência e a eficiência do processo de seleção, alinhando-se com os princípios de legalidade e isonomia que regem as contratações no âmbito da referida legislação.

8.2. Para fins de HABILITAÇÃO, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

8.2.1. Matrícula e Escritura do Imóvel e/ou documentos comprobatórios.

8.2.2. CPF: cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF).

8.2.3. RG: cópia da Carteira de Identidade (RG).

Nuno





8.2.4. Comprovante de residência: comprovante de residência, como uma conta de água ou luz

8.2.5. Prova de Regularidade de **Tributos Federais** e à Dívida Ativa da União – Certidão Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa), emitida nos termos da Portaria MF nº 358, de 05/09/2014, alterada pela Portaria MF nº 443, de 17/10/2014;

8.2.6. Prova de regularidade para com a **Fazenda Estadual** - Certidão Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa);

8.2.7. Prova de regularidade para com a **Fazenda Municipal** da sede do proponente, ou outra equivalente, na forma da Lei -Certidão Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa);

8.2.8. Certidão Negativa de **Débitos Trabalhistas** (CNDT), emitido pela Justiça do Trabalho.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1 - O custo mensal é de **R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)** perfazendo o valor total de **R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais)**.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura Municipal e será atendida pela seguinte dotação:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	PROJETOS ATIVIDADES	ELEMENTO DE DESPESAS	FONTE DE RECURSO
08.22 - FUNDO DE MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO BÁSICA-FUNDEB	12.365.0027.2.079.0000- MANUTENÇÃO DO ENSINO PRÉ-ESCOLAR- FUNDEB 30%	3.3.90.36.05- Outros Serviços de Terceiros- Pessoa Física Aluguel de Imóveis	1.542.0000.00 – Transferências do FUNDEB 30% Complementação da União VAAT

Caucaia/Ce 05 de setembro de 2025


NÍVEA REGINA CARNEIRO PARENTE

Agente Demandante da Secretaria Municipal de Educação

APROVADO POR:


FRANCISCO DOMINGUEZ Y GOUVEIA

Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Educação

