

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

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA E.E.I.E.F. RAIMUNDO JOSÉ DOS SANTOS, SITUADO NA AV. RAPOSO TAVARES S/N, BAIRRO JAPUARA, CAUCAIA/CE, JUNTO A SECRETARIA 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	IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA E.E.I.E.F. RAIMUNDO JOSÉ DOS SANTOS, JUNTO A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE.	Mês	06	R\$ 8.000,00	R\$ 48.000,00

1.2. O prazo de vigência do contrato será de até 06 (seis) meses, com início na data da assinatura, podendo ser prorrogado, na forma do art. 107, da Lei nº 14.133/2021 e conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91 acompanhado da respectiva justificativa de vantajosidade para o LOCADOR.

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 E.E.I.E.F. RAIMUNDO JOSÉ DOS SANTOS, 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

A solução consiste na contratação da locação de imóvel destinado ao funcionamento temporário da Escola de Educação Infantil e Ensino Fundamental Indígena Raimundo José dos Santos, durante o período necessário à execução das obras de reforma e ampliação da unidade escolar, garantindo a continuidade da prestação do serviço público de educação em condições adequadas de segurança, acessibilidade, conforto e funcionalidade.

O imóvel deverá apresentar características compatíveis com as necessidades da comunidade escolar, contemplando capacidade física suficiente para acomodação dos alunos, professores, equipe administrativa e demais servidores, bem como ambientes aptos ao desenvolvimento das atividades pedagógicas, administrativas e de apoio, observadas as condições mínimas de segurança, higiene, salubridade e acessibilidade.

A solução adotada visa assegurar a continuidade do calendário letivo sem interrupções, preservando o acesso dos estudantes ao ensino, reduzindo impactos operacionais e logísticos decorrentes da transferência temporária das atividades escolares e proporcionando ambiente adequado ao desenvolvimento das ações educacionais enquanto perdurarem as intervenções na unidade de ensino.

Quanto à manutenção do imóvel, caberá ao locador manter as condições estruturais do bem durante toda a vigência contratual, realizando os reparos de sua responsabilidade necessários à conservação da edificação, na forma da legislação aplicável e das cláusulas contratuais.

À Administração competirá zelar pela adequada utilização do imóvel, promovendo os serviços de conservação decorrentes do uso ordinário das instalações e comunicando ao locador qualquer ocorrência que demande intervenções de sua responsabilidade.

Não se aplica à presente contratação a exigência de assistência técnica, por se tratar de locação de bem imóvel.



A contratação será formalizada por meio de **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, mediante celebração de contrato de locação, considerando a inviabilidade de competição decorrente da singularidade do imóvel e de sua comprovada adequação ao atendimento da necessidade administrativa.

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.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O contrato será executado mediante a ocupação do imóvel pelo período de 06 (seis) 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 contato, 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.

6.6. O fiscal 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 em contrato, após o recebimento do imóvel, com as respectivas adequações, quando necessárias.

7.2. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao Contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M de correção monetária.

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. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

8.2.1. Habilitação jurídica

8.2.2. Para fins de HABILITAÇÃO, o proprietário do imóvel deverá comprovar os seguintes requisitos:

- a) Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- b) Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo aprovação no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores; Estatuto social com ata de assembleia devidamente registrado no órgão competente;

8.2.3. MATRÍCULA E ESCRITURA DO IMÓVEL E/OU DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS.

8.3.1 Habilitação Fiscal e Trabalhista:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ;
- b) **Comprovante de residência:** comprovante de residência, como uma conta de água ou luz
- c) 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;



- d). Prova de regularidade para com a **Fazenda Estadual** - Certidão Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa);
- e). 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);
- f). Prova de regularidade perante o **Fundo de Garantia do Tempo de Serviço** - FGTS.
- g). Certidão Negativa de **Débitos Trabalhistas** (CNDT), emitido pela Justiça do Trabalho.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O **valor total estimado** da contratação é de **R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)**, apurado com base em pesquisa de mercado, observado o princípio da economicidade e a compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário local.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura Municipal, sendo atendidas pela seguinte dotação orçamentária:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	PROJETO ATIVIDADE	ELEMENTO DE DESPESAS	FONTE DE RECURSO
08.21 - Fundo Municipal de Educação - FME	12.361.1201.2064 Manutenção das Atividades do Ensino Fundamental - FME	3.3.90.39.00- Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	1500100100- Receitas de Impostos e de Transferência de Impostos - Educação; ; 1550000000 - Transferência do Salário-Educação.
08.22 - Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica - FUNDEB	12.361.1201.2077 Manutenção do Ensino Fundamental - FUNDEB	3.3.90.39.00- Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	1540000000- Transferências do FUNDEB - Impostos e Transferências de Impostos - 30% ; 1541000000- Transferências do FUNDEB 30% - Complementação da União - VAAF; 1542000000 - Transferências do FUNDEB 30% - Complementação da União - VAAT ; 1543000000 - Transferências do FUNDEB 30% - Complementação da União - VAAR

Caucaia/CE, 15 de setembro de 2026.

ELABORADO POR:

FRANCISCO FÁBIO PEREIRA OLIVEIRA
AGENTE EM EXERCÍCIO
Secretaria Municipal de Educação - CAUCAIA
Portaria nº 298/2026

APROVADO POR:

FRANCISCO DOMINGUEZ Y GOUVEIA

Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Educação