

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETIVO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a contratação de locação de imóvel residencial, situado na Travessa General Renato Pires Ferreira, nº 127, Poço, Cabedelo/PB, de propriedade de Francineves Bezerra de Moraes Gomes, que será destinado ao funcionamento da Creche Municipal Ádamo Klinger.

2. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Creche Ádamo Klinger deste Município, por meio de inexigibilidade, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A inexistência de espaços físicos nos prédios públicos, por si só, justifica a locação do imóvel a particulares. Ademais, considerando a necessidade de manter o funcionamento da Creche Municipal Ádamo Klinger com o objetivo de atender a comunidade do bairro que contam com cerca de 152 (cento e cinquenta e dois) alunos, se faz imprescindível a locação.

Além do mais, a Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência. Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, 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.”

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de imóvel já utilizado para o funcionamento da Creche Municipal Adamo Klinger, garantindo a continuidade da prestação do serviço público de educação infantil no mesmo local, sem interrupções ou prejuízos à comunidade atendida.

O imóvel deverá possuir características físicas compatíveis com as necessidades de uma unidade de educação infantil. O espaço dispõe de diversos ambientes que permitem a adequada organização das atividades pedagógicas, administrativas e de apoio, incluindo salas amplas, múltiplos sanitários, cozinhas e áreas de serviço, possibilitando sua adaptação e utilização como creche.

A solução contempla a manutenção da unidade no imóvel atualmente ocupado, o que se mostra mais vantajoso sob os aspectos técnico, econômico e operacional, uma vez que evita custos adicionais com mudança, adaptações estruturais em novo espaço, interrupção das atividades escolares e eventuais impactos negativos à rotina das crianças, familiares e profissionais da educação.

Além disso, a permanência no imóvel contribui para a estabilidade do atendimento, considerando que a comunidade já está adaptada à localização e à estrutura existente, favorecendo o acesso e a continuidade do vínculo educacional.

A contratação abrange, ainda, a garantia de que o imóvel permanecerá em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual, com a definição das responsabilidades quanto à manutenção, conservação e eventuais adequações necessárias ao pleno funcionamento da creche, em conformidade com as normas legais e educacionais aplicáveis.

Dessa forma, a solução adotada — locação do imóvel atualmente ocupado — apresenta-se como a alternativa mais eficiente e adequada para atender à necessidade pública identificada, assegurando a continuidade, qualidade e segurança dos serviços prestados pela Creche Municipal Adamo Klinger.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 – Requisitos Técnicos:

O imóvel deve possuir características compatíveis com o funcionamento de unidade de educação infantil, contemplando, no mínimo:

- 04 (quatro) quartos para instalação das salas de aula adequadas à faixa etária atendida;
- Espaços para recreação e atividades lúdicas;
- Espaço para área administrativa;

- Cozinha e refeitório;
- Sanitários para crianças e adultos;
- Ambientes arejados, iluminados e em condições adequadas de salubridade.
- Estrutura física em boas condições de uso, conservação e segurança.
- Localização em área de fácil acesso para os alunos, responsáveis e servidores;
- Infraestrutura básica (água, energia elétrica, esgotamento sanitário e vias de acesso adequadas).

5.2 - Requisitos Temporais:

A locação deverá permitir a instalação e início das atividades imediatas da Creche Municipal Ádamo Klinger, sem prejuízo à execução das ações planejadas.

O prazo contratual observará a legislação aplicável às contratações públicas, podendo ser prorrogado mediante interesse da Administração e concordância das partes, desde que mantidas as condições vantajosas para o Poder Público.

O atendimento aos requisitos acima visa garantir eficiência administrativa, segurança jurídica e condições adequadas de funcionamento da unidade de ensino, assegurando a adequada prestação dos serviços à população.

5.3 - Requisitos Legais e Documentais:

O imóvel deverá apresentar **regularidade jurídica e documental**, devendo o proprietário disponibilizar documentação apta à formalização do contrato de locação com Administração Pública, incluindo, no mínimo:

- Certidão de Inteiro Teor atualizada do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- Documento de identificação e CPF do proprietário, ou documentação jurídica em caso de pessoa jurídica;
- Comprovação de regularidade fiscal do imóvel junto ao município;
- Certidão Negativa de Débitos Federais, Estaduais, Municipais e Trabalhista do proprietário do imóvel.

5.4 - Requisitos Especiais:

O imóvel possui infraestrutura que permita atender às necessidades dos alunos, com ambiente confortável e funcional.

Além disso, existe dotação orçamentária para o custo pretendido, e estão garantidas o melhor custo-benefício para o município.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

O prazo de execução do contrato será de 06 (seis) meses, contado a partir da assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, nos termos da legislação vigente, mediante interesse da Administração e desde que mantidas as condições contratuais.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão do contrato de locação será realizada por JONATA FREITAS TORQUATO, matrícula nº 41.135-8, Assessor Jurídico da Secretaria de Educação, responsável por:

- Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto, verificando o cumprimento dos requisitos técnicos, estruturais, legais e operacionais definidos neste Termo de Referência;
- Registrar ocorrências, comunicar irregularidades e providenciar soluções junto ao locador, garantindo a manutenção das condições adequadas do imóvel durante toda a vigência contratual;
- Controlar prazos de vigência e eventuais aditivos, assegurando a conformidade com a legislação vigente e a continuidade das atividades do Projeto Banco MAIS;
- Garantir que a utilização do imóvel ocorra exclusivamente para os fins institucionais do projeto.

A fiscalização do contrato será realizada pela servidora DENISE ZULEIDE DUTRA CARVALHO, matrícula nº 06.560-9, Assessora Jurídica da Secretaria de Educação Compete ao Fiscal do Contrato:

1. Acompanhar a execução do objeto contratado, verificando se o imóvel locado atende todos os requisitos técnicos, estruturais, de acessibilidade, legais e operacionais previstos neste Termo de Referência e no contrato;

2. Comunicar à Administração quaisquer fatos que possam comprometer a execução do contrato ou a continuidade das atividades do projeto.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO o valor de R\$ 3.5000,00 (três mil e quinhentos reais) mensais, totalizando, no período de 06 (seis) meses, o valor de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais).

O(S) CONTRATADO(S) perceberá pelo aluguel até o quinto dia do mês subsequente ao vencimento. O CONTRATANTE fica autorizada a efetuar, no estipêndio fixado nesta cláusula, os descontos e contribuições de natureza tributária fixados em lei.

9. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que se trata de locação de imóvel que atende a requisitos específicos de localização, estrutura e funcionalidade, não havendo competição efetiva no mercado que permita comparação objetiva entre fornecedores.

Além do mais, a regularidade jurídica e documental do imóvel deve permitir a formalização de contrato com a Administração Pública;

A localização do imóvel deve garantir acesso adequado ao público beneficiário, o que restringe significativamente a disponibilidade de imóveis aptos à contratação.

9.1 Critérios de Seleção do Fornecedor

O fornecedor será selecionado com base em critérios objetivos, visando a transparência, economicidade e segurança jurídica:

1. Atendimento integral aos requisitos do imóvel;
2. Regularidade jurídica e documental do imóvel;
3. Localização compatível com o acesso do público atendido pela Creche Ádamo Klinger;
4. Condições de entrega e disponibilidade do imóvel para início imediato ou em prazo compatível com a necessidade administrativa;

5. Preço da locação, devendo ser compatível com valores de mercado para imóveis com características equivalentes na região.

9.2 Documentação Comprobatória

O fornecedor deverá apresentar documentação que comprove:

- Propriedade ou autorização legal para locação do imóvel;
- Regularidade fiscal e tributária do imóvel;
- Capacidade jurídica do locador;
- Certidões de Débitos Federais, Estaduais, Municipais e Trabalhistas do proprietário.

10. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da locação para um período de 06 (seis) meses, o valor de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais). Ressalte-se que, o valor mensal do aluguel tem como parâmetro o Laudo de Avaliação expedido pela Comissão de Avaliação Municipal, anexo aos autos, o qual leva em conta o preço de mercado e o valor proposto pela proprietária.

11. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	02.090 SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEDUC
FUNÇÃO/SUBFUNÇÃO/PROGRAMA/AÇÃO	12 361 0011 2048 MANUTENÇÃO, MODERNIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO MUNICIPAL 12 365 0011 2050 MANUTENÇÃO DAS CRECHES MUNICIPAIS
ELEMENTO/FONTE DE RECURSO	3390.36 99 15001001 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA
FONTE DE RECURSO/DISCRIMINAÇÃO	RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS MDE

12. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Não há no Município de Cabedelo imóveis pertencentes à Prefeitura Municipal Cabedelo/PB, com disponibilidade para acomodar a Unidade de ensino, sendo o imóvel supramencionado o único com cômodos e adaptações necessárias para dar continuidade ao

desenvolvimento das ações realizadas, inclusive, a creche já funciona no imóvel em comento.

13. DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar se adequa perfeitamente às necessidades para o fim que se pretende.

Foram levadas em consideração a localização do imóvel, uma vez que possui acesso fácil por vias públicas às margens da BR230, a apresentação do espaço físico necessário para comportar as salas de aula, cozinha, diretoria e espaço de lazer para os alunos, atendendo ainda as necessidades, quanto as suas instalações e dimensões.

14. DOS PRAZOS

O presente contrato terá o prazo de vigência de 06 (seis) meses, podendo ser renovado por iguais e sucessíveis períodos, desde que haja anuência das partes contratantes, respeitando o que determina a lei, em conformidade com a Lei nº 8.245, de 1991 e Lei nº 14.133/2021.

A prorrogação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

Caso não tenha interesse na prorrogação, o Contratado deverá enviar comunicação escrita à Contratante, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do Contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

15. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

- I - entregar ao Contratante o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada
- II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III- responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- V - O Contratado deverá entregar ao Contratante o imóvel sem qualquer pendência tributária.

VI - O Contratado é responsável pelo pagamento do IPTU, anualmente, devendo fazê-lo anualmente, sob pena de ter o presente contrato rescindido de pleno direito.

VII – O contratado deverá entregar o imóvel livre de ônus juntos as concessionárias de energia, água.

16. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

I – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

II – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

III – levar imediatamente ao conhecimento do CONTRATADO o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

IV – efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, bem como as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente;

17. DA RESCISÃO DO CONTRATO

O Contratado, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao Contratante, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como **a retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas nos artigos 137 e 138 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente

18. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

O contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- I - dar causa à inexecução parcial do contrato;
- II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III - dar causa à inexecução total do contrato;
- IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- VI - apresentar declaração ou documentação falsa durante a execução do contrato;
- VII - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- VIII - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- IX- praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- IX X - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

18.1. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

- I - advertência;
- II - multa;
- III - impedimento de licitar e contratar;
- IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

18.1.1. Na aplicação das sanções serão considerados:

- I - a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II - as peculiaridades do caso concreto;
- III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

18.1.2. A sanção prevista no inciso I do item 18.1, será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

18.1.3. A sanção prevista no inciso II do item 18.1, calculada na forma do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato celebrado e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei 14.133/2021.

18.1.4. A sanção prevista no inciso III do item 18.1 deste termo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta da Prefeitura Municipal de Cabedelo, pelo máximo de 3 (três) anos.

18.1.5. A sanção prevista no inciso IV do item 18.1. deste termo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 da Lei 14.133/2021.

18.1.6. A sanção estabelecida no inciso IV do item 18.1 deste termo será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras: I - quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva do prefeito municipal.

18.1.7. As sanções previstas nos incisos I, III e IV do item 18.1. deste termo, poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do mesmo item.

18.1.8. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

18.1.9. A aplicação das sanções previstas no item 18.1 não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

18.1.10. Na aplicação da sanção prevista no inciso II do item 18.1. deste termo, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

18.1.11. A aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do item 18.1. requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.”

19. REAJUSTE DO ALUGUEL

Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, aplicando-se o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), divulgado pelo Sinduscon JP (Sindicato da Indústria de Construção Civil de João Pessoa), conforme art. 2º, caput e § 2º, da Lei 10.192/2001, observado o interregno mínimo de um 01 (ano), contado da data assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

O reajuste de que trata essa cláusula será condicionada ao requerimento expresso do(a) proprietário(a) oficializado através de documento 60 dias antes do prazo de renovação,

sob pena de renúncia tácita do direito.

20. DA PUBLICAÇÃO

O presente instrumento será publicado por extrato, no Diário Oficial, até o quinto dia útil do mês subsequente, contados da data de sua assinatura.

21. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

A relação de ordem jurídica estabelecidas entre o CONTRATANTE e o(s) CONTRATADO(S) tem característica de natureza puramente administrativa e não gera qualquer vínculo com a Municipalidade.

O(S) CONTRATADO(S) autoriza o CONTRATANTE realizar qualquer modificação, inclusive estrutural, no prédio objeto do presente contrato, visando a sua devida adequação aos serviços a serem instalados em sua dependência.

O(S) CONTRATADO(S) concorda em receber o imóvel, ao fim do presente contrato, com todas as modificações realizadas pelo CONTRATANTE, inclusive as estruturais;

Fica eleito o Foro da Comarca de Cabedelo/PB, para dirimir quaisquer dúvidas originárias deste contrato, com expressa renúncia de quaisquer outro por mais privilégio que tenha.

E por estarem as partes contratantes de pleno acordo com as Cláusulas e condições estabelecidas, assinam o presente Contrato em quatro vias de igual teor e forma, para um só efeito e um único fim na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Cabedelo-PB, 18 de março de 2026.

MARCELLA CAROLINE FIGUEIREDO RAMOS
Subgerente de Acompanhamento de Contratos
Matrícula: 41.135-6