

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Termo de Referência a locação de imóvel localizado na zona urbana do Município de Gravatá/PE, situado à Rua Izaltino Poggy, nº 145, Bairro do Prado, destinado ao funcionamento de um Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI, para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

1.2. A locação tem por finalidade garantir espaço físico adequado para a execução das atividades pedagógicas, administrativas e de apoio relacionadas à educação infantil, assegurando condições compatíveis com as normas educacionais, sanitárias, de segurança e acessibilidade vigentes.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. A presente contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a inviabilidade de competição decorrente das características específicas de localização e de instalações do imóvel, que tornam necessária a sua escolha para atendimento da finalidade pública pretendida. Nos termos do dispositivo legal citado, é inexigível a licitação quando a competição se mostrar inviável, especialmente nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas particularidades de instalação e localização sejam determinantes para a Administração Pública, situação que se verifica no presente caso, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar que instrui o processo.

2.2 A escolha da contratação direta encontra respaldo no planejamento prévio da contratação, realizado nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, por meio do Estudo Técnico Preliminar, no qual restaram analisadas a necessidade administrativa, as alternativas disponíveis e a adequação da solução adotada sob os aspectos técnico, administrativo e econômico.

2.3. A contratação observa, ainda, os princípios que regem a Administração Pública e as contratações públicas, notadamente os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade, planejamento e interesse público, assegurando que a escolha da solução adotada atenda ao interesse coletivo e se revele vantajosa para a Administração.

2.4. No que se refere à execução contratual, aplicam-se as disposições previstas nos arts. 115 e 117 da Lei nº 14.133/2021, que estabelecem a obrigatoriedade de execução fiel do contrato pelas partes, bem como o acompanhamento e a fiscalização por representante(s) da Administração, especialmente designado(s), com o objetivo de assegurar o cumprimento das obrigações pactuadas.

2.5. O contratado responderá, ainda, pelos danos causados à Administração ou a terceiros em decorrência da execução do contrato, bem como por vícios ou defeitos que comprometam a adequada utilização do imóvel, nos termos dos arts. 119 e 120 da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo das demais responsabilidades legais e contratuais.

2.6. Dessa forma, a contratação pretendida encontra-se devidamente fundamentada na legislação vigente, atendendo às diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, em especial quanto à contratação direta por inexigibilidade, à observância do planejamento prévio e à garantia de adequada execução e fiscalização contratual.

3. DA JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

3.1. A contratação do imóvel será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a inviabilidade de competição, uma vez que as características específicas de instalação e de localização do imóvel tornam necessária a sua escolha para atendimento das necessidades da Administração Pública. Nos termos do referido dispositivo legal, é inexigível a licitação quando a competição se mostrar inviável, especialmente nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

3.2. Dessa forma, esta Secretaria propõe a realização de contratação direta por inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento de um Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI, a fim de atender às demandas da Rede Municipal de Ensino de Gravata/PE. Para a configuração da inexigibilidade, mostram-se indispensáveis os requisitos previstos no § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, conforme se passa a demonstrar.

3.2.1. Nos termos do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, nas contratações fundadas no inciso V do caput, 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.

3.2.1.1. Da avaliação prévia do imóvel. O imóvel foi submetido à avaliação prévia, considerando-se suas condições físicas, estado de conservação, adequação às necessidades da educação infantil e compatibilidade com a finalidade pretendida. A avaliação teve como parâmetro laudo técnico de avaliação mercadológica, elaborado com

base nos preços praticados no mercado imobiliário local, observando critérios objetivos de localização, metragem, padrão construtivo e uso pretendido.

3.2.1.2. Após levantamento realizado no âmbito da Administração Municipal, verificou-se que não há imóvel público vago e disponível que atenda, de forma imediata e adequada, às exigências técnicas, estruturais, pedagógicas, sanitárias, de segurança e de acessibilidade necessárias ao funcionamento de um Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI, conforme as necessidades identificadas.

3.2.1.3. Das justificativas que demonstram a singularidade do imóvel. O imóvel apresenta características físicas e estruturais compatíveis com o funcionamento de unidade de educação infantil, incluindo metragem adequada, organização espacial compatível com as atividades pedagógicas e administrativas, além de condições de segurança e acessibilidade exigidas para o atendimento do público infantil. A escolha do imóvel levou em consideração avaliação técnica e mercadológica, que identificou, dentre os imóveis disponíveis no mercado local, aquele que melhor atende às necessidades da Administração Pública para fins de locação, considerando sua localização, estado de conservação e adequação à finalidade educacional pretendida. Considerando a inexistência, no âmbito do Município, de outros imóveis que apresentem, de forma simultânea, características essenciais como localização adequada, dimensões compatíveis, organização interna apropriada às atividades de educação infantil e condições técnicas satisfatórias, restou evidenciado que o imóvel selecionado representa a alternativa mais viável e eficiente para o atendimento da demanda administrativa. Ademais, o valor locatício proposto encontra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme demonstrado na avaliação mercadológica realizada, o que evidencia a vantajosidade econômica da contratação. Ressalta-se que a alternativa de construção ou aquisição de imóvel próprio acarretaria custos significativamente mais elevados, além de maior impacto orçamentário e maior prazo para implementação.

3.3. Diante do exposto, conclui-se que o imóvel analisado apresenta características específicas de instalação e de localização que o tornam necessário e adequado para atender plenamente às necessidades da Administração Pública, razão pela qual resta configurada a inviabilidade de competição, legitimando a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

4.1. O imóvel objeto da locação localiza-se na zona urbana do Município de Gravata/PE, em área de fácil acesso à comunidade atendida, possibilitando o deslocamento seguro de alunos, responsáveis, servidores e demais usuários.

4.2. O imóvel apresenta condições estruturais compatíveis com o funcionamento de unidade

de educação infantil, permitindo a adequada organização dos espaços pedagógicos, administrativos e de apoio.

4.3. O imóvel possui características que permitem o atendimento às normas de segurança, acessibilidade, salubridade e prevenção de riscos.

5. DO VALOR ESTIMADO E DO PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1. O valor estimado da locação, para um período de 12 (doze) meses de vigência, é de aproximadamente **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)** mensais, totalizando o montante estimado de **R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais)** ao ano, conforme apurado a partir da avaliação mercadológica constante do Parecer Opinitivo Técnico de Avaliação Mercadológica – POTAM, devidamente anexado aos autos.

5.2. O valor mensal da locação foi definido com base na avaliação do metro quadrado (m²), fixado em R\$ 29,91 (vinte e nove reais e noventa e um centavos), considerando a área total construída do imóvel de 400,40 m², assegurando a compatibilidade do valor com os preços praticados no mercado imobiliário local e a observância do princípio da economicidade.

5.3. O contrato de locação terá vigência inicial de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura ou da formalização de instrumento equivalente, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, desde que comprovada a manutenção das condições e da vantajosidade para a Administração Pública, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

***Art. 107.** Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão no instrumento contratual e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.*

6. DO REAJUSTE

6.1. O valor contratual poderá ser reajustado, quando cabível, mediante aplicação de índice oficial previamente estabelecido no instrumento contratual, preferencialmente o Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, ou outro que venha a substituí-lo, observado o interregno mínimo legal e as disposições da Lei nº 14.133/2021.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. Disponibilizar o imóvel em condições adequadas de uso, segurança, salubridade e conservação.

7.2. Responsabilizar-se pelos reparos estruturais necessários durante a vigência contratual.

7.3. Garantir a posse pacífica do imóvel durante toda a execução do contrato.

7.4. Manter as condições de habilitação exigidas durante toda a vigência da locação.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

8.1. Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade educacional prevista neste Termo de Referência.

8.2. Zelar pela conservação do imóvel e comunicar formalmente ao locador eventuais necessidades de reparos estruturais.

8.3. Efetuar os pagamentos nos prazos e condições estabelecidos contratualmente.

9. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E DA FISCALIZAÇÃO

9.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, respondendo cada parte pelas consequências decorrentes da inexecução total ou parcial do ajuste, nos termos do art. 115 da referida lei.

9.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão da execução contratual, o prazo de vigência será automaticamente prorrogado pelo período correspondente, mediante simples apostilamento, conforme dispõe o art. 115, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

9.3. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) especialmente designado(s), nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, cabendo à fiscalização registrar todas as ocorrências relacionadas à execução contratual e adotar as providências necessárias para assegurar o fiel cumprimento das obrigações pactuadas.

9.4. O fiscal do contrato deverá comunicar ao gestor, em tempo hábil, quaisquer situações que demandem providências além de sua competência, de modo a possibilitar a adoção tempestiva das medidas cabíveis.

10. DA RESPONSABILIDADE DO GESTOR E FISCAL DO CONTRATO

10.1. A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas por servidores designados pela Secretaria Municipal de Educação de Gravata/PE, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, ficando designada como Fiscal do Contrato a servidora Pollyana Gabriela Barbosa, Gestora de Núcleo, conforme Portaria nº 591/2025, e como Gestora do Contrato a servidora Maria Eduarda de Lima, Gestora de Núcleo, conforme Portaria nº 206/2025.

10.2. Competências do Fiscal do Contrato

- I – Responsabilizar-se pela vigilância e garantia da regularidade da execução contratual, zelando pela adequada utilização do imóvel conforme a finalidade pactuada;
- II – Ter pleno conhecimento dos termos contratuais, inclusive das cláusulas que imponham obrigações à contratada e à contratante;
- III – Conhecer os fundamentos legais da contratação, especialmente as disposições da Lei

nº 14.133/2021 e deste Termo de Referência;

IV – Acompanhar a execução do contrato, verificando se o imóvel permanece em condições adequadas de uso, segurança, salubridade e conservação;

V – Verificar, de forma contínua, a conformidade estrutural e funcional do imóvel durante toda a vigência contratual;

VI – Registrar e comunicar formalmente quaisquer ocorrências, irregularidades, defeitos estruturais ou descumprimentos contratuais;

VII – Manter arquivo organizado contendo registros, relatórios, comunicações e demais documentos relacionados à execução do contrato;

VIII – Emitir relatórios, pareceres ou manifestações técnicas quando solicitado pela autoridade competente;

IX – Comunicar ao gestor do contrato e à autoridade superior quaisquer situações que possam comprometer a regular execução do objeto.

10.3. Competências do Gestor do Contrato

I – Consolidar as informações e relatórios apresentados pelo fiscal do contrato;

II – Acompanhar o cumprimento das obrigações assumidas pela contratada, adotando as medidas administrativas corretivas quando necessário;

III – Solicitar providências administrativas à contratada relativas à regularização de pendências ou correções necessárias;

IV – Controlar prazos, vigência e demais condições contratuais, adotando as medidas necessárias para prorrogação, ajustes ou encerramento do contrato;

V – Acompanhar a regularidade formal da execução contratual e instruir o processo com a documentação necessária;

VI – Verificar a manutenção das condições de habilitação da contratada para fins de liquidação da despesa e pagamento;

VII – Propor ou aplicar penalidades administrativas, quando cabíveis, observados o contraditório e a ampla defesa;

VIII – Manter comunicação formal com a contratada, assegurando a rastreabilidade de todos os atos da execução contratual;

IX – Solicitar providências à autoridade superior sempre que as situações ultrapassem sua competência;

X – Orientar o fiscal do contrato e assegurar o cumprimento das normas, condições e cláusulas contratuais;

XI – Garantir a adequada instrução documental referente à execução, fiscalização e gestão do contrato.

10.4. A atuação do gestor e do fiscal do contrato não exclui nem reduz a responsabilidade integral da contratada, que permanece responsável pela manutenção das condições estruturais e de uso do imóvel, bem como pela reparação de eventuais vícios, defeitos ou

irregularidades que comprometam a execução do objeto, nos termos da legislação vigente e do contrato.

11. DA HABILITAÇÃO

11.1. Para fins de habilitação no presente procedimento de contratação por inexigibilidade de licitação, o locador deverá comprovar a regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e a titularidade do imóvel, de modo a assegurar a legitimidade da contratação e a segurança jurídica da Administração Pública.

11.2. A documentação exigida tem por finalidade verificar a capacidade do locador de celebrar o contrato, bem como assegurar que não existam impedimentos legais à contratação, em conformidade com os princípios da legalidade, da segurança jurídica e da boa-fé administrativa.

11.3. O locador deverá apresentar documentação que comprove a propriedade ou posse legítima do imóvel, mediante apresentação de escritura pública registrada ou certidão atualizada do registro do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, com data recente, apta a demonstrar a titularidade do bem objeto da locação.

11.4. Deverá, ainda, ser comprovada a regularidade fiscal, por meio da apresentação das seguintes certidões válidas:

- I – Certidão Negativa de Débitos junto à Fazenda Pública Municipal;
- II – Certidão Negativa de Débitos junto à Fazenda Pública Estadual;
- III – Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;

11.5. No que se refere à regularidade trabalhista e previdenciária, quando aplicável, o locador deverá apresentar:

- I – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, emitida pela Justiça do Trabalho;
- II – Certificado de Regularidade do FGTS – CRF, quando exigível em razão da natureza do contratado.

11.6. A comprovação da regularidade fiscal e trabalhista deverá ser mantida durante toda a vigência do contrato, constituindo condição indispensável para a realização dos pagamentos, nos termos da legislação vigente.

11.7. Constatada a existência de qualquer irregularidade na documentação apresentada, o locador será formalmente notificado para que promova a regularização no prazo estabelecido pela Administração, sob pena de adoção das medidas administrativas cabíveis, observado o contraditório e a ampla defesa.

11.8. A eventual dispensa ou flexibilização de documentos de habilitação somente poderá ocorrer nas hipóteses legalmente admitidas, mediante justificativa expressa nos autos do processo administrativo.

12. DA RESCISÃO

12.1. O contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo, nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, especialmente no art. 137, mediante ato formal e devidamente motivado nos autos do processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.2. Constituem motivos para a rescisão contratual, entre outros legalmente admitidos:

- I – O descumprimento total ou parcial das obrigações contratuais assumidas pelo locador ou pela locatária;
- II – A ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, que impeçam a execução do contrato;
- III – Razões de interesse público, devidamente justificadas pela autoridade competente;
- IV – A superveniência de fato que torne impossível ou desnecessária a continuidade da locação.

12.3. A Administração poderá rescindir o contrato unilateralmente, sem ônus, quando caracterizado o descumprimento das obrigações contratuais pelo locador, especialmente quando houver comprometimento das condições estruturais, de segurança ou de uso do imóvel, que inviabilizem a finalidade educacional a que se destina.

12.4. Nas hipóteses de rescisão motivadas por razões de interesse público, devidamente justificadas, e desde que ausente culpa do locador, a Administração poderá rescindir o contrato sem aplicação de penalidades, observadas as disposições legais pertinentes.

12.5. A rescisão contratual deverá ser precedida de notificação formal, por escrito, à parte interessada, com antecedência mínima razoável, salvo nos casos em que a urgência ou a gravidade da situação justifique a adoção imediata da medida.

12.6. O procedimento de rescisão será formalizado por meio de termo específico, que deverá indicar, conforme o caso:

- I – O balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou em execução;
- II – Os valores devidos ou já pagos até a data da rescisão;
- III – A existência de eventuais indenizações, quando cabíveis, nos termos da legislação vigente.

12.7. A rescisão do contrato não exime as partes das responsabilidades assumidas durante a sua vigência, especialmente quanto a obrigações pendentes, reparação de danos eventualmente causados e demais consequências legais decorrentes da execução contratual.

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pelo locador,

especialmente aquelas relacionadas à manutenção das condições estruturais, de segurança e de uso do imóvel, poderá ensejar a adoção das medidas administrativas cabíveis, observadas as disposições contratuais, a legislação aplicável e os princípios do contraditório e da ampla defesa.

13.2. Verificada a ocorrência de irregularidades ou falhas na execução do contrato, a Administração notificará formalmente o locador para que promova a regularização no prazo estabelecido, sem prejuízo das demais providências administrativas previstas.

13.3. Persistindo o descumprimento contratual após a notificação, a Administração poderá adotar, conforme o caso, as seguintes medidas:

- I – aplicação de advertência formal;
- II – retenção de valores devidos, quando legalmente cabível;
- III – rescisão do contrato, nos termos previstos neste Termo de Referência e na Lei nº 14.133/2021;
- IV – apuração de eventuais prejuízos e responsabilização civil, quando configurado dano ao erário.

13.4. As medidas previstas neste tópico não excluem a possibilidade de responsabilização do locador por perdas e danos, quando comprovados, nem afastam a aplicação das normas de direito civil aplicáveis à relação locatícia.

13.5. Em qualquer hipótese, a adoção de medidas administrativas será precedida de processo administrativo devidamente formalizado, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

14. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

14.1. O pagamento pela locação do imóvel será efetuado mensalmente pela Administração, mediante transferência bancária, em favor do locador, após a regular execução do objeto e o devido atesto da fiscalização, observadas as normas orçamentárias e financeiras vigentes.

14.2. O pagamento será realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da utilização do imóvel, desde que não haja pendências quanto ao cumprimento das obrigações contratuais e à manutenção das condições exigidas.

14.3. Para fins de pagamento, o locador deverá manter atualizados os dados bancários e apresentar, quando solicitado, os documentos necessários à comprovação de sua regularidade, conforme previsto neste Termo de Referência e no contrato.

14.4. O pagamento poderá ser suspenso ou retido, total ou parcialmente, caso sejam constatadas irregularidades na execução do contrato, especialmente aquelas relacionadas às condições estruturais, de segurança ou de uso do imóvel, até que sejam devidamente

sanadas, sem prejuízo das demais medidas administrativas cabíveis.

14.5. Eventuais atrasos no pagamento, quando não decorrentes de irregularidades imputáveis ao locador, observarão as disposições legais aplicáveis, sendo vedada a exigência de encargos não previstos contratualmente.

14.6. Em caso de prorrogação contratual, os valores poderão ser reajustados conforme o índice definido no contrato, observado o interregno mínimo legal e as disposições da Lei nº 14.133/2021.

15. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento vigente do Poder Executivo Municipal de Gravata/PE, observadas as normas de direito financeiro aplicáveis.

15.2. A despesa correrá à conta da seguinte classificação orçamentária:

ÓRGÃO: 02.00 – PODER EXECUTIVO

UNIDADE: 02.11 – SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

UNIDADE: 02.12 – EDUCAÇÃO

ATIVIDADE: 12.2703.2413.0000 – PROMOÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO ENSINO INFANTIL E PRIMEIRA INFÂNCIA

DESPESA: 3.3.90.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA

FONTE DE RECURSO: 540.002 – ENTRADA DE RECURSOS – FUNDEB 30%

15.3. A formalização da contratação ficará condicionada à existência de disponibilidade orçamentária e financeira suficiente, devidamente comprovada nos autos do processo administrativo, nos termos da legislação vigente, especialmente da Lei nº 4.320/1964, da Lei Complementar nº 101/2000 e da Lei nº 14.133/2021.

15.4. Eventuais despesas decorrentes de prorrogação contratual ou reajuste de valores estarão condicionadas à prévia dotação orçamentária suficiente, observadas as autorizações legais e os limites estabelecidos no orçamento anual.

16. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. O presente Termo de Referência integra o processo administrativo de contratação e servirá de base para a formalização do instrumento contratual, vinculando as partes às condições nele estabelecidas, sem prejuízo da aplicação das normas legais e regulamentares pertinentes.

16.2. Os casos omissos e as dúvidas surgidas na execução do contrato deverão ser resolvidos pela Administração, à luz da legislação vigente, especialmente da Lei nº 14.133/2021, das

normas de direito financeiro aplicáveis e, subsidiariamente, das disposições do direito civil relativas à locação de imóveis.

16.3. A eventual tolerância da Administração quanto ao descumprimento de quaisquer cláusulas contratuais não constituirá novação ou renúncia de direito, permanecendo íntegra a possibilidade de exigência do cumprimento das obrigações pactuadas a qualquer tempo.

16.4. As comunicações formais entre as partes deverão ser realizadas por escrito, admitindo-se, quando cabível, o uso de meios eletrônicos, desde que assegurada a autenticidade e a rastreabilidade das informações.

16.5. O presente Termo de Referência poderá ser ajustado ou complementado, mediante justificativa formal nos autos do processo administrativo, sempre que necessário ao atendimento do interesse público e à adequada execução do contrato.

Gravatá, 21 de janeiro de 2026.

Joselma Soares da Silva Melo
Secretária Municipal de Educação