

TERMO DE REFERÊNCIA – CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**1. OBJETO:**

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel localizado na Rua Amaro Pereira Cavalcante, nº 148, Centro, Cabo de Santo Agostinho/PE, destinado ao funcionamento do Conselho Municipal de Educação, pelo prazo de 12 (doze) meses, com início previsto para o mês de junho de 2025.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

A locação é necessária tendo em vista que o imóvel atualmente ocupado pelo Conselho se encontra em péssimo estado de conservação, conforme verificado in loco. O valor mensal atual R\$ 4.236,03 (Quatro mil, duzentos e trinta e seis reais e três centavos) está incompatível com as condições estruturais do imóvel, não havendo interesse em sua renovação. Dessa forma, busca-se um novo espaço adequado ao funcionamento das atividades administrativas do Conselho Municipal de Educação, com custo compatível ao mercado e em boas condições de uso.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A SER LOCADO:

O imóvel pertence ao Espólio de Susete Moreira dos Santos e Silva, representado legalmente por sua inventariante, Ana Cristina Santos e Silva. O Imóvel está localizado na Rua Amaro Pereira Cavalcante, nº 148, Centro, Cabo de Santo Agostinho/PE, em boa localização e adequado ao funcionamento do Conselho Municipal de Educação. Encontra-se em bom estado de conservação e possui infraestrutura básica (água, luz, sanitários e acessibilidade). O valor da locação é de R\$ 3.500,00 mensais, totalizando R\$ 42.000,00 por 12 (doze) meses. Os encargos de água, luz e IPTU ficam sob responsabilidade da Prefeitura.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

A presente contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, considerando a singularidade do imóvel quanto à localização e adequação às necessidades da Administração Pública, além da compatibilidade do valor com os preços praticados no mercado, conforme avaliação realizada.

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Órgão Orçamentário: 30.000 – Secretaria Municipal de Educação
Unidade Orçamentária: 30.100 – Secretaria Municipal de Educação
Função: 12 – Educação
Subfunção: 361 – Educação Fundamental
Programa: 113 – Programa de apoio ao Desenvolvimento
Ação: 2.110 – Manutenção do Programa de Apoio ao Desenvolvimento
Despesa: 157 – 3.3.90.00.00 – Aplicações Diretas

www.cabo.pe.gov.br

Rua Severino Bezerra Marquês, s/n
Centro - Cabo de Santo Agostinho - PE



6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

Caberá à Secretaria Municipal de Educação efetuar o pagamento dos valores acordados, além de assumir os encargos relativos ao consumo de água, energia elétrica e IPTU durante a vigência do contrato. Também compete à contratante a fiscalização da execução contratual, assegurando o cumprimento das obrigações pactuadas.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

O locador deverá manter o imóvel em condições adequadas de uso, disponibilizar os documentos exigidos para celebração contratual, e permitir o acesso dos órgãos de controle quando solicitado.

8. VIGÊNCIA

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação conforme interesse público e conveniência administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

9. ANEXOS:

Integram este Termo de Referência os seguintes documentos:

- Avaliação do imóvel
- Documentação pessoal do locador
- Laudo de vistoria do imóvel

Ana Rita Santana da Rocha Silva
Coordenadora de Contratos e Licitações-SME
Ana Rita Santana da Rocha Silva

Coordenadora de Contratos e Licitações

Matrícula: 77.343

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ETP nº: 001/2025
Servidor/equipe responsável pela elaboração:
Ana Rita Santana da Rocha Silva, Matrícula 77.343
Agente Público do setor de licitações responsável pelo <u>acompanhamento</u> da elaboração do ETP:
Aridaí de Almeida Oliveira, matrícula 77127

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por fim encontrar a melhor solução para atender à necessidade da **Secretaria Municipal de Educação**, nos termos a seguir expostos.

I. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

O objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, elaborado pela Secretaria Municipal de Educação, da Prefeitura do Cabo de Santo Agostinho/PE, é a escolha da melhor solução para atender à necessidade desta Secretaria para o funcionamento do Conselho Municipal de Educação.

O modelo de locação mais adequado para esta contratação é o tradicional, ou seja, será feita a locação somente do espaço físico, não contemplando serviços acessórios.

II. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Há previsão no PCA 2025.

III. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Conforme o art. 74, inc. V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

Tanto o imóvel quanto o proprietário deverão estar em situação regular perante a Fazenda Municipal, não sendo admitida a contratação de imóvel em situação irregular, salvo em hipótese devidamente justificada nos autos do processo.

Laudo de avaliação do bem imóvel, emitido por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

Da Subcontratação

Não será admitida a subcontratação do objeto contratual, sendo a locação feita diretamente com o proprietário do imóvel



Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, uma vez que se trata de locação de imóvel, para atender a uma demanda específica, e a aplicação de garantias pode tornar sua execução mais complexa.

IV. ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UN	QUANT	MENSAL	TOTAL
	LOCAÇÃO DE 01 IMÓVEL – situado na Rua Amaro Pereira Cavalcante, Cabo de Santo Agostinho/PE	mensal	12	R\$ 3.500,00	R\$ 42.000,00

V. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Tendo a Administração Pública interesse no citado imóvel, por atender as finalidades precípuas da mesma quanto à instalação e localização, principalmente por não haver no local outro imóvel disponível com preço vantajoso compatível com os praticados no mercado.

Considerando que a administração pública, não disponibiliza imóvel próprio para a instalação do Conselho Municipal de Educação.

Considerando, por fim, que o imóvel em tela já é utilizado por esta municipalidade, sendo imprescindível a formalização da locação.

VI. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor total previamente estimado para esta contratação é de R\$ 42.000,00 (Quarenta e dois mil reais), para o período de 12 (doze) meses, sendo o valor de R\$ 3.500,00 (Três mil, e quinhentos reais) mensais.

VII. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A referida contratação compreende na locação de 01 imóvel para funcionamento do Conselho Municipal de Educação. Logo, considera-se tal contratação suficiente para atender à referida demanda, não sendo necessárias outras contratações, uma vez que esta solução é considerada como ideal para resolver o problema em tela.

VIII. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Haverá parcelamento do objeto, uma vez que se trata de locação contínua, para um período de 12 (doze) meses ininterruptos, sendo o pagamento realizado mês a mês.

IX. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

As expectativas dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Normalizar e Fiscalizar o Sistema Municipal de Ensino;

- b) acompanhar e avaliar as políticas públicas de educação;
- c) promover a participação democrática da comunidade escolar na formulação, execução e controle das ações educacionais no município.

X. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não serão necessárias contratações correlatas para esta contratação.

XI. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E DAS RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS QUE PODEM SER ADOTADAS

Os possíveis impactos ambientais relativos a esta contratação está relacionada principalmente ao consumo consciente de água e energia elétrica e ao descarte de lixo em local adequado, de modo que a prefeitura possa proceder com seu destino adequado.

XII. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO ACERCA DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando o exposto, em especial à importância e urgência da demanda, conclui-se pela viabilidade técnica e econômica da contratação, opinando-se pelo prosseguimento do feito.

Cabo de Santo Agostinho, 27 de maio de 2025


Rita Santana da Rocha Silva
Secretaria de Contratos e Licitações-SME


Anderson de Almeida Oliveira
Gerente de Finanças, Orçamentos e Licitações
Mat. 77.127