



PREFEITURA MUNICIPAL DE

Jaguaribara

*Cuidando das
pessoas, construindo
o futuro.*



TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 14070004/25

FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

1. DO OBJETO

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES DO NÚCLEO DE ATENDIMENTO PEDAGÓGICO ESPECIALIZADO – NAPE, VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE JAGUARIBARA/CE.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO R\$	VALOR TOTAL R\$
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FUNCIONAMENTO DO NAPE Especificação: Locação de imóvel urbano localizado no município de Jaguaribara/CE, com estrutura física adequada para abrigar o funcionamento do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE, vinculado à Secretaria Municipal de Educação. O imóvel deverá possuir salas para atendimento individual e em grupo, espaço administrativo, acessibilidade para pessoas com deficiência,	Mês	12	R\$ 1.757,24	R\$ 21.086,88 (vinte e um mil, oitenta e seis reais e oitenta e oito centavos)

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 361-811-3482
PÁGINA: 1 DE 15 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76





	instalações sanitárias, boa ventilação e segurança, conforme as necessidades das atividades pedagógicas especializadas.				
--	---	--	--	--	--

1.2. Trata-se de um imóvel urbano, encravada em um terreno com área total de 540,00m² (quinhentos e quarenta metros quadrados), com uma área construída de 262,56 m² (duzentos e sessenta e dois virgula cinquenta e seis metros quadrados).

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A locação do imóvel é medida necessária e urgente para viabilizar o funcionamento adequado do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE, vinculado à Secretaria Municipal de Educação do Município de Jaguaribara/CE. Atualmente, o Fundo Municipal de Educação não dispõe de imóvel público vago e com infraestrutura compatível que possa atender às exigências técnicas e funcionais do NAPE, especialmente no que se refere à acessibilidade, segurança e ambiente pedagógico apropriado. O NAPE desempenha papel essencial no atendimento educacional especializado a estudantes com necessidades específicas, oferecendo suporte pedagógico, psicológico e social, além de promover ações inclusivas e de formação continuada aos profissionais da rede municipal. Para que essas atividades sejam realizadas com qualidade e eficiência, é imprescindível a disponibilização de um espaço físico adequado, que favoreça o acolhimento, o atendimento individualizado e o desenvolvimento das práticas pedagógicas especializadas. Adicionalmente, o prédio sede da Prefeitura Municipal, onde anteriormente funcionavam setores vinculados à Secretaria de Educação, apresenta comprometimentos estruturais, como fissuras e riscos à integridade física dos usuários, estando programado para passar por reforma de grande porte. Tal situação impossibilita a permanência do NAPE em suas atuais instalações, reforçando a necessidade da locação de imóvel específico para garantir a continuidade dos serviços prestados à comunidade escolar.





2.2. Conforme o **Inciso V do Art.74º da Lei nº 14.133/2021**, 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 tomem necessária sua escolha.”

2.3. Ademais, citando o artigo em seu **paragrafo §5º** que estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação. Vejamos:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, 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.

2.3.1. O imóvel foi procedido de um laudo de avaliação prévia conforme relatório em anexo, na qual a avaliação apontou o estado de conservação, não havendo necessidade de adaptações, portanto não haverá custos e amortização de investimentos.

2.3.2. O Município não possui nenhum imóvel público vago e disponível que ATENDA ao objeto, bem como o pleno o funcionamento do Núcleo de





Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE, junto ao Fundo Municipal de Educação.

2.3.3. Quanto à singularidade do objeto, os setores competentes demonstraram a vantagem da locação, a especificação do imóvel, bem como a justificativa para a escolha do imóvel, portanto não havendo uma oferta de imóveis em condições de atendimento senão o imóvel citado.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Subcontratação:

3.1.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

3.2. Garantia da contratação:

3.2.1. Não haverá exigência da garantia da contratação nos termos do artigo 92, XII da Lei 14.133/2021.

3.3. Modelo de execução contratual:

3.3.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contatos a partir da assinatura do contrato, prorrogável, na forma do art. 107 da Lei no 14.133/2021, quando a o conhecimento que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

3.4. Critérios de medição e pagamento (art. 60, XXIII, "g" da Lei n. 14.133/2021):

3.4.1. A avaliação da execução do objeto não utilizará de metodologias de medição, visto ser o objeto a locação de imóvel, que estando em posse do LOCADOR, satisfaz as exigências de medições e pagamento quando no decurso do lapso temporal mensal da locação, conforme datas de vigência pré-definidas.

4. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO OBJETO

4.1. Justifica-se a escolha da locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento das atividades do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE, vinculado à Secretaria Municipal de Educação de Jaguaribara/CE, em razão da necessidade de garantir um espaço físico





adequado que atenda aos parâmetros essenciais de infraestrutura, localização, acessibilidade e capacidade compatível com as demandas pedagógicas e administrativas do núcleo. O imóvel atualmente utilizado apresenta fissuras e comprometimentos estruturais que colocam em risco a integridade física de servidores, alunos e demais usuários, sendo necessária a realização de uma reforma ampla e complexa, que impossibilita a continuidade das atividades no local durante o período de execução da obra.

4.1.1. Considerando que o NAPE desempenha papel estratégico no atendimento especializado a estudantes da rede pública municipal, com ações voltadas à inclusão, ao suporte pedagógico e ao desenvolvimento educacional, torna-se imprescindível a locação de um imóvel que ofereça condições adequadas de segurança, ventilação, iluminação, acessibilidade e espaço físico compatível com suas atividades. A adoção dessa medida é fundamental para assegurar a continuidade dos serviços educacionais especializados, evitando prejuízos ao atendimento dos alunos, ao cumprimento das metas pedagógicas e às obrigações legais junto aos órgãos de controle e fiscalização. Trata-se, portanto, de uma solução necessária e urgente para garantir a efetividade das políticas públicas de educação inclusiva no município. Portanto, a locação do imóvel configura-se como a solução mais viável e necessária para garantir o desempenho adequado das atividades do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE, preservar a integridade física dos profissionais da educação e dos alunos atendidos, e assegurar a eficiência e a continuidade dos serviços pedagógicos especializados. A medida está em consonância com a legislação vigente e com os princípios da administração pública, especialmente os da legalidade, eficiência, continuidade do serviço público e proteção à dignidade da pessoa humana. Salienta-se também, que o imóvel locado no endereço Avenida Porcino Maia, nº 1.200, Centro, Jaguaribara/CE, CEP 63490-000, atende as finalidades precípuas do órgão solicitante, disponibilizando o espaço e imóvel que será locado por meio do procedimento de Inexigibilidade, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V, da Lei Nº 14.133/2021 e a justificativa encontra-se pormenorizada no ***Termo de Exposição de Motivos***, documento que antecede este Termo de Referência.

5. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO





5.1. O valor para a locação é de R\$ 1.757,24 (Um mil, setecentos e cinquenta e sete reais e vinte e quatro centavos), totalizam o montante de R\$ 21.086,88 (vinte e um mil, oitenta e seis reais e oitenta e oito centavos).

6. DO PROCEDIMENTO ADOTADO

6.1. Conforme previsão na Lei 14.133/2021, a Lei de Licitações:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - Documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III – parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - Razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente. Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

6.2. Todos os requisitos estabelecidos serão cumpridos conforme o andamento do processo.





7. DO AMPARO LEGAL

7.1. A situação em análise enquadra-se na hipótese prevista no Art. 74 V da Lei 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.

8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. Os pagamentos decorrentes da contratação correrão por conta dos recursos da seguinte dotação orçamentária:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Unidade Administrativa	Órgão - Projeto/Atividade	Elemento de Despesa
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	0801.12.122.0002.2.035 - Gestão e Manutenção do Fundo Municipal de Educação FME	33903900 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica – 33903910 - Locação de Imóveis

8.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes (se necessários) será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.





9. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

- 9.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas na Minuta de Contrato, bem como no Laudo de Avaliação executado elaborado pelo Setor de Engenharia.
- 9.2. Entregar o objeto da presente contratação dentro do prazo constante no Contrato.
- 9.3. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições para contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- 9.4. Satisfazer, rigorosamente, o objeto desta contratação, em conformidade com todas as condições e os prazos estabelecidos no Contrato;
- 9.5. A entrega das chaves pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, referente ao imóvel, objeto da presente locação, dar-se-á na data da assinatura do presente instrumento, iniciando a partir daí o período locatício.
- 9.6. Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.
- 9.7. As demais cláusulas necessárias para esclarecimento das obrigações do LOCADOR serão discriminadas na Minuta de Contrato.

10. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

- 10.1. Pagar o aluguel, no prazo e na forma estipulado na Minuta de Contrato.
- 10.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.
- 10.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- 10.4. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel.
- 10.5. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.





10.6. Designar o responsável para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto deste Contrato.

10.7. As demais cláusulas necessárias para esclarecimentos das obrigações do LOCATÁRIO serão discriminadas na Minuta de Contrato.

11. DO PAGAMENTO

11.1. O aluguel vencerá no dia 15(quinze) de cada mês, podendo ser pago até o quinto dia útil após o vencimento, ao LOCADOR.

11.2. Para pagamento dos alugueres, o LOCADOR deverá apresentar Recibo, Fatura ou Nota Fiscal.

11.3. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito do reajustamento de preços ou correção monetária.

11.4. Se o LOCADOR, descumprir qualquer termo ou condição a que se obrigar no presente Contrato, por sua exclusiva culpa, poderá o LOCATÁRIO reter o pagamento até que seja sanado o respectivo inadimplemento, não sobrevivendo, portanto, qualquer ônus ao LOCATÁRIO resultante desta situação.

11.5. Para cumprimento do que determina a presente cláusula, a LOCATÁRIO pagará ao **LOCADOR**, o valor mensal de R\$ R\$ 1.757,24 (Um mil, setecentos e cinquenta e sete reais e vinte e quatro centavos).

11.6. O LOCATÁRIO não se responsabilizará pelo pagamento de qualquer despesa realizada pelo LOCADOR que não conste no Contrato.

11.7. O recebimento provisório ou definitivo da nota fiscal não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

11.8. Para fins de liquidação, quando cabível, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:





- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

11.9. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

11.10. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da apresentação da comprovação da **Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); A inscrição no cadastro de contribuintes municipal; Comprovação de regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal na forma da lei; Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e a Comprovação da regularidade perante a Justiça do Trabalho.**

12. DO REAJUSTE

12.1. O valor mensal do contrato poderá ser reajustado a cada período de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do contrato para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) no respectivo período, calculada pela Fundação Getúlio Vargas

12.2. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.





12.3. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

13. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

13.1. A presente contratação será firmada por meio de contrato com cláusula de vigência de 12 (doze) meses contados a partir da data de assinatura do termo de contrato, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado conforme o Art. 107º da Lei 14.133/21

13.2. As eventuais prorrogações de contrato deverão ser precedidas da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração.

13.3. A prorrogação de vigência do contrato, alteração de dotação orçamentária e reajustes no valor da locação, deverá ser promovida mediante a celebração de Termo Aditivo.

14. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

14.1. Para fins de habilitação, deverá o LOCADOR comprovar os seguintes requisitos:

HABILITAÇÃO JURÍDICA

14.2. 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;

14.3. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social consolidado e alterações posteriores, devidamente registrados no cartório competente;

14.4. Ata de eleição ou termo de posse da atual diretoria;





HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

14.5 Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (**CNPJ**);

14.6. Prova de regularidade fiscal perante a **Fazenda Nacional**;

14.7. Prova de regularidade com a **Fazenda Estadual e Municipal**.

14.8. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (**FGTS**).

14.9. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a **Justiça do Trabalho**, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

14.10. **Declarações** do LOCADOR, devidamente assinada por seu representante legal;

14.10.1. para fins do disposto no inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133, de abril de 2021, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, que não emprego menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprego menor de 16 (dezesesseis) anos, salvo menor, a partir de 14 (quatorze) anos, na condição de aprendiz, nos termos do inciso XXXIII, do art. 7º da Constituição Federal.

14.10.2. sob as penas da lei, que até a presente data inexistem fatos impeditivos para a minha habilitação no presente processo de contratação direta, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

14.10.3. que não possuo, em minha cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inc. III do art. 5º da Constituição Federal.

14.10.4. que está ciente e concorda com as condições contidas no TERMO DE REFERENCIA e na MINUTA DO CONTRATO, bem como de que cumprio plenamente os requisitos de habilitação definidos no processo de contratação direta.





14.10.4. que seu representante legal não possui nenhum vínculo empregatício com órgãos públicos, conforme Anexo II.

QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA/FINANCEIRA

14.11. Certidão negativa de **insolvência civil** expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do licitante, caso se trate de pessoa física (alínea "c" do inciso II do art. 5º da IN Seges/ME nº 116, de 2021) ou de sociedade simples.

14.12. Certidão **negativa** de falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante (inciso II do art. 69 da Lei nº 14.133, de 2021);

IMÓVEL

14.13. **Titularidade do imóvel** ou documento pertinente.

14.14. **Comprovante de endereço** na titularidade do LOCADOR do imóvel.

15. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1 A inexecução total ou parcial descrita no Contrato, bem como o descumprimento de quaisquer dos deveres nele elencados, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, às penalidades previstas na Lei 14.133/2021.

15.2. As demais sanções administrativas estarão descritas na Minuta de Contrato.

16. DA PUBLICAÇÃO

16.1. De acordo com o disposto no inciso II do artigo 94 da Lei nº 14.133/2021, o LOCATÁRIO providenciará a publicação deste instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no prazo de 10 dias úteis a contar da sua assinatura.





17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. O presente Termo de Referência e as disposições do Contrato vinculado serão regidos pelas normas da Lei nº 14.133/2021 e demais legislações aplicáveis, devendo ser cumpridos em sua totalidade pelas partes contratantes.

17.2. Os casos omissos e situações não previstas neste Termo de Referência serão resolvidos pelas partes, com base nos princípios da administração pública e nas normas gerais de direito administrativo, conforme estipulado pela Lei nº 14.133/2021.

17.3. Fica eleito o foro da Comarca de Jaguaribara/CE para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos da execução deste Termo de Referência e do Contrato dele decorrente, renunciando as partes a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

17.4. As partes comprometem-se a manter comunicação permanente e transparente durante a execução do contrato, buscando sempre a solução amigável para eventuais conflitos.

17.5. A eventual tolerância ou a não aplicação imediata de qualquer uma das disposições do presente Termo de Referência não implicará em renúncia ou novação de qualquer direito ou obrigação, sendo considerado mera liberalidade que poderá ser revogada a qualquer tempo.

17.6. 12.6. O LOCADOR deverá comunicar ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, qualquer alteração nas condições do imóvel que possam impactar sua utilização para as finalidades a que se destina.

Jaguaribara/CE, 09 de Setembro de 2025.

Assinado eletronicamente

RICARDO MARTINS SOUSA

MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

PORTARIA 320/2025





PREFEITURA MUNICIPAL DE

Jaguaribara

*Cuidando das
pessoas, construindo
o futuro.*



Assinado eletronicamente

GUILHERME BEZERRA DE LIMA
MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO
PORTARIA 320/2025

Assinado eletronicamente

FLAVIANNA MARIA SALDANHA VIEIRA
MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO
PORTARIA 320/2025

APROVO o Termo de Referência, por entender que ele cumpre todos os requisitos necessários para esta contratação.

Assinado eletronicamente

JOÃO PAULO FERNANDES LEITE
ORDENADOR DE DESPESAS
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 361-811-3482
PÁGINA: 15 DE 15 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76

