

**TERMO DE REFERÊNCIA (Locação de Imóvel)****1 - DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

1.1 - **OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDE DO NÚCLEO DE ATENDIMENTO PEDAGÓGICO ESPECIALIZADO-NAPE, vinculado à Secretaria da Educação do Município de Capistrano, Estado do Ceará.

1.2 - **NATUREZA:** A presente contratação 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, uma vez que trata-se da locação de imóvel urbano, cujo uso se destinará ao funcionamento de unidade administrativa do NAPE, junto a secretaria de Educação do Município de Capistrano-CE. Trata-se de prestação padronizada e de uso rotineiro, que não demanda conhecimentos técnicos especializados para sua execução, enquadrando-se como atividade-meio de apoio à Administração Pública.

1.2 – ESPECIFICAÇÕES E QUANTITATIVOS E VALORES MÉDIOS:

ITEM	DESCRIÇÃO DAS ESPECIALIDADES / EXAMES DE IMAGEM	QTD MÊS	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDE DO NÚCLEO DE ATENDIMENTO PEDAGÓGICO ESPECIALIZADO-NAPE.	12	R\$ 1.509,00	R\$ 18.108,00
VALOR TOTAL:				RS 18.108,00

A estimativa foi realizada com base no **laudo de avaliação patrimonial emitido por Cristiano de Lima Cavalcante – CRECI nº 3704**, conforme documento em anexo, que levou em consideração: **Área 130m(cento e trinta metros quadrados)**

1.4 JUSTIFICATIVA DO AGRUPAMENTO POR LOTE UNICO.

A contratação será realizada por lote único, tendo em vista que o objeto trata-se da locação de um único imóvel específico, cuja finalidade é abrigar de forma integral e funcional a sede do NAPE do Município de Capistrano-CE.

A divisão em lotes não se aplica ao presente caso, pois:

- O imóvel precisa atender a **critérios específicos de localização, estrutura física, acessibilidade e logística**, os quais não podem ser fracionados;
- A prestação do serviço depende da **unidade do espaço físico** para garantir a continuidade e a eficiência das atividades administrativas e operacionais da Secretaria;
- Não existe viabilidade técnica ou econômica na contratação de mais de um imóvel ou na divisão da demanda em partes autônomas.

Dessa forma, o agrupamento em lote único **assegura o atendimento da necessidade pública com economicidade, eficiência e coerência funcional**, em conformidade com o interesse público.



2 - DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO.

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano destinado a abrigar a nova sede do NAPE do Município de Capistrano-CE, de modo a garantir condições adequadas ao desempenho das atividades administrativas, técnicas e operacionais do órgão.

A necessidade da contratação se justifica diante da inexistência de imóvel público disponível que atenda às especificações de espaço, localização e infraestrutura necessárias para o adequado funcionamento da Secretaria. O imóvel pretendido deverá possuir estrutura física compatível com as exigências de um ambiente institucional, incluindo salas de atendimento, banheiros, cozinha, garagem e acessibilidade.

A contratação está fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que permite a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalação e localização condicionem sua escolha, desde que haja justificativa técnica e demonstração da adequação do imóvel às necessidades da Administração.

A fundamentação legal também se apoia no Decreto Municipal nº 05/2024, que regulamenta a aplicação da nova Lei de Licitações e Contratos no âmbito do Município de Capistrano-CE, conferindo segurança jurídica e diretrizes procedimentais à presente contratação direta.

Assim, a presente contratação visa atender ao interesse público, promovendo a eficiência dos serviços prestados à população, especialmente no que se refere à estrutura e à organização dos serviços de saúde do município.

3 DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO.

A solução considerada para atender à necessidade da Secretaria da Educação do Município de Capistrano-CE consiste na locação de imóvel urbano devidamente estruturado para sediar, de forma contínua, segura e funcional, as atividades do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE.

O imóvel deverá dispor de estrutura física mínima compatível com as demandas do núcleo, incluindo salas para atendimento pedagógico individual e coletivo, banheiros acessíveis, área administrativa e espaço de apoio, garantindo condições adequadas para o desenvolvimento das atividades educacionais especializadas. A localização deve permitir fácil acesso para alunos, familiares e profissionais da educação, preferencialmente em região central ou com boa mobilidade urbana.

O ciclo de vida do objeto abrange todas as etapas da contratação: identificação e análise técnica do imóvel, formalização contratual, manutenção das condições pactuadas durante a vigência e devolução do bem ao término do contrato, conforme previsto nas cláusulas contratuais.

Durante a vigência, deverão ser observadas condições adequadas de conservação do imóvel, segurança, acessibilidade, higiene e salubridade, sendo de responsabilidade do locador garantir que o espaço permaneça plenamente apto ao uso educacional.



A especificação do serviço envolve a entrega do imóvel em perfeitas condições de uso, com infraestrutura elétrica, hidráulica e sanitária em funcionamento, além da apresentação da documentação legal exigida, como comprovante de propriedade, IPTU, alvará e demais certidões pertinentes.

4 - DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

Para que a contratação atenda às necessidades da Administração Pública Municipal de forma eficaz, segura e legal, deverão ser observados os seguintes requisitos mínimos:

4.1. Localização adequada:

O imóvel deverá estar situado em área de fácil acesso e com boa infraestrutura urbana, preferencialmente em região central do município ou em local estratégico que permita fácil deslocamento de servidores e atendimento ao público.

4.2. Estrutura física mínima:

O imóvel deverá conter, no mínimo:

Salas amplas e ventiladas;

Banheiros em bom estado de funcionamento;

Cozinha;

4.3. Condições de uso e segurança:

O imóvel deverá estar em plenas condições de uso, com instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, estrutura física segura, sem infiltrações, rachaduras, vazamentos ou qualquer outro problema que possa comprometer o uso. Deverá atender às exigências mínimas de segurança, acessibilidade e salubridade exigidas por lei.

4.4. Regularidade documental:

O imóvel deverá estar devidamente regularizado, com:

Comprovante de propriedade do imóvel;

Certidões negativas de débitos tributários;

Alvará de funcionamento (caso aplicável);

Registro no cartório de imóveis;

Laudo de avaliação de valor de mercado, emitido por profissional habilitado (já apresentado nos autos).

4.5. Disponibilidade imediata:

O imóvel deverá estar disponível para início da utilização pelo NAPE, imediatamente após a assinatura do contrato, não sendo admitida qualquer pendência de entrega, reforma ou adaptação que comprometa a ocupação e uso imediato.

4.6. Titularidade e capacidade jurídica do locador:

O proprietário do imóvel deverá comprovar sua capacidade jurídica para firmar contrato com a Administração Pública, nos termos da legislação vigente, apresentando os documentos de identificação, comprovantes de titularidade e, se for o caso, contrato social e atos constitutivos da empresa.



5 - DO MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL.

A execução contratual se dará por meio da locação mensal de imóvel urbano, previamente avaliado e selecionado conforme os critérios estabelecidos neste TERMO DE REFERÊNCIA e demais documentos instrutórios do processo.

O modelo de execução será baseado na contratação direta por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando que se trata de locação de imóvel cujas características de localização e estrutura condicionam sua escolha, conforme demonstrado na justificativa técnica.

A execução do contrato observará os seguintes parâmetros:

5.1. Forma de pagamento:

O pagamento será efetuado mensalmente, após a aprovação do fiscal do contrato, com base na liquidação da despesa referente ao mês de competência, observando-se a regularidade da documentação fiscal apresentada e a conformidade do serviço prestado. O pagamento dependerá da verificação do cumprimento integral das obrigações contratuais relativas ao período.

5.2. Vigência contratual:

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, conforme as disposições do art. 105 da Lei nº 14.133/2021, desde que seja demonstrado o interesse público e a continuidade da necessidade administrativa.

5.3. Acompanhamento e fiscalização:

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado, que será responsável por verificar o cumprimento das obrigações contratuais, a adequação do imóvel às condições pactuadas, além de registrar ocorrências e solicitar providências caso necessário.

5.4. Penalidades:

O contrato preverá penalidades em caso de descumprimento de cláusulas contratuais por parte do locador, tais como: mora, inadimplemento, condições inadequadas do imóvel ou impedimentos ao uso contínuo pela Secretaria da Saúde.

5.5. Rescisão contratual:

A rescisão poderá ocorrer por iniciativa de qualquer das partes, nas hipóteses previstas em lei e no contrato, com a devida motivação e observância dos princípios da legalidade, economicidade e continuidade do serviço público.

6 - DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO.

6.1. Fiscalização e Gestão:

A gestão e fiscalização do contrato serão realizadas por servidor(es) designado(s) por meio de portaria expedida pela autoridade competente, observando as atribuições descritas na Lei Federal nº 14.133/2021. O(s) fiscal(is) do contrato será(ão)



responsável(is) por acompanhar a execução contratual, atestando o cumprimento das obrigações pactuadas, especialmente quanto à disponibilidade e às condições do imóvel locado.

6.2. Registro e Controle:

O acompanhamento será formalizado por meio de registros documentais, relatórios e checklists de verificação periódica das condições de uso do imóvel, observando-se os requisitos mínimos de infraestrutura, higiene, segurança e acessibilidade, conforme previsto no contrato.

6.3. Comunicação com a Contratada:

Eventuais não conformidades ou ocorrências deverão ser comunicadas à contratada para regularização no prazo estipulado, sob pena de aplicação das sanções previstas no instrumento contratual.

6.4. Relatórios de Gestão:

Serão elaborados relatórios periódicos contendo as análises de conformidade da execução contratual, que servirão de base para as decisões administrativas relativas à renovação, prorrogação ou eventual rescisão do contrato.

7 - DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. Medição:

A medição será realizada mensalmente, considerando a efetiva disponibilização do imóvel em perfeitas condições de uso para o funcionamento da sede do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE, vinculado à Secretaria da Educação do Município de Capistrano-CE, conforme as exigências estabelecidas no contrato.

7.2. Fiscalização:

A aferição do cumprimento das obrigações contratuais será realizada por servidor designado como fiscal do contrato, o qual atestará mensalmente a regularidade da prestação do serviço de locação.

7.3. Pagamento:

O pagamento será efetuado de forma mensal, por meio de processo de liquidação, com base na aprovação do fiscal do contrato, atestando a conformidade da ocupação e uso do imóvel no período de competência.

7.4. Requisitos para pagamento:

Para a efetivação do pagamento, é necessário:

Atesto do fiscal do contrato, indicando que o imóvel permaneceu disponível e em condições adequadas de uso;

Ausência de pendências contratuais por parte da contratada;

Regular tramitação do processo de liquidação junto ao setor competente.

8 - DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Forma de Seleção:



A escolha do imóvel será realizada por meio de contratação direta, na modalidade de dispensa de licitação, conforme previsto no art. 75, inciso X, da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo em vista a natureza do objeto, cujas condições de localização e estrutura física são determinantes para a escolha da melhor proposta.

8.2. Critérios de Seleção:

A seleção do imóvel considerará, cumulativamente, os seguintes critérios:

Localização estratégica, com fácil acesso à população e a serviços públicos essenciais;

Adequação do imóvel ao uso pretendido, com estrutura física compatível com o funcionamento da Sede do NAPE;

Condições de conservação e segurança do imóvel;

Preço compatível com os valores praticados no mercado, conforme avaliação técnica patrimonial anexa;

Regularidade documental do imóvel e de seu(s) proprietário(s);

Viabilidade de uso imediato, sem necessidade de reformas ou adaptações significativas por parte da Administração.

8.3. Justificativa da Escolha:

A escolha do imóvel e do respectivo locador será devidamente fundamentada por laudo de avaliação técnica imobiliária, emitido por profissional habilitado, além de instruída com justificativa da necessidade, pesquisa de mercado, e demais documentos exigidos pela legislação vigente.

9 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi realizada com base no laudo técnico de avaliação imobiliária emitido por profissional habilitado, Cristiano de Lima Cavalcante – CRECI 3704, que considerou as características físicas, localização e condições de mercado do imóvel.

O valor mensal estimado da locação é de R\$ 1.509,00 (mil quinhentos e nove reais), totalizando um valor anual de R\$ 18.108,00 (dezoito mil cento e oito reais).

O imóvel possui as características Mínimas conforme laudo do técnico:

Salas,
Banheiros,
Cozinha,

O valor estimado é compatível com os praticados no mercado local, sendo considerado adequado e vantajoso para a Administração Pública, conforme os parâmetros definidos pela Lei nº 14.133/2021, especialmente no que tange à economicidade e eficiência da contratação.

10 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A contratação objeto deste Estudo Técnico Preliminar está devidamente prevista na Lei Orçamentária Anual (LOA) do Município de Capistrano-CE, vinculada à ação orçamentária da Secretaria Municipal da Educação.



pela Lei nº 4.320/1964 e pela Portaria STN nº 163/2001.

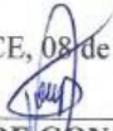
Além disso, verifica-se que há disponibilidade orçamentária e financeira para a realização da despesa, respeitando os limites e diretrizes do planejamento orçamentário vigente, em consonância com o Plano de Contratações Anual (PCA) e com o Decreto Municipal nº 05/2024, que regulamenta a aplicação da Lei nº 14.133/2021 no âmbito do município de Capistrano.

11 DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da contratação direta, por dispensa de licitação, referente à Contratação de pessoa física ou jurídica, por dispensa de licitação, para a locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da sede do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especializado – NAPE, vinculado à Secretaria da Educação do Município de Capistrano, Estado do Ceará, correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal vigente, inerentes à Secretaria Municipal da Educação, conforme a seguinte Dotação Orçamentária:

UNIDADE ADMINISTRATIVA	DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	ELEMENTO DE DESPESAS
0402 - Fundo Municipal de Educação.	12.122.0002.2.021 - Gestão Administrativa da Secretaria de Educação.	3.3.90.36.00 - Outros serviços de terceiros - Pessoa Física .

Capistrano/CE, 08 de Abril de 2025.



JOSE ANDRADE GONCALVES COSTA
Secretário da Educação