



TERMO DE REFERÊNCIA

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS:

- 1.1. **Unidade Contratante:** Secretaria Executiva de Educação
- 1.2. **Número do Processo:** 2025 – V0ZZ2

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

2.1. Locação de imóvel, situado à rua Robert Kennedy, nº 62, Bairro Guararema – Alegre/ES, destinado à sediar as instalações do CEMEI “Tio Teotônio Barbosa”, em conformidade com Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, conforme as especificações deste Termo de Referência.

2.2. O prazo de vigência da contratação será de **06(seis) meses** com possibilidade de prorrogações sucessivas, observando-se a vigência máxima decenal, conforme art. 8º, §1º do Decreto Municipal nº 13.121/2023.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

3.1. Locação de imóvel, situado à rua Robert Kennedy, nº 62, Bairro Guararema – Alegre/ES, destinado à sediar as instalações do CEMEI “Tio Teotônio Barbosa”, em conformidade com Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021.

3.2. A contratação justifica-se em face ao interesse público de proceder-se ao atendimento ao Serviço de Locação de imóvel destinado a sediar o CEMEI “Tio Teotônio Barbosa”. Tendo como objeto CONTRATAÇÃO DE IMÓVEL para creche, CEMEI “Tio Teotônio Barbosa”, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE ALEGRE/ES, restou Deserta.

3.3. A locação de um imóvel para funcionamento do **CEMEI “Tio Teotônio Barbosa”** fundamenta – se na necessidade em oferecer uma estrutura adequada para as crianças. O imóvel atualmente ocupado encontra-se em plenas condições de uso, seguro e estável para o atendimento de crianças da educação infantil, atendendo às exigências mínimas de infraestrutura, segurança, acessibilidade e salubridade, possibilitando a continuidade das atividades pedagógicas sem riscos aos alunos.

3.4. A locação surge como a solução mais viável para atender às demandas, proporcionando um ambiente adequado para os alunos do CEMEI TIO TEOTÔNIO, proporcionando um ambiente adequado que potencialize a eficiência do ensino e, por conseguinte, o atendimento às necessidades da população.



4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO E ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

4.1. Locação de imóvel situado á rua Robert Kennedy, nº 62, Bairro Guararema – Alegre/ES destinado a sediar o CEMEI TIO TEOTÔNIO.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

5.1. Considerando as necessidades do objeto, o imóvel para a futura locação atende as especificações a seguir:

- Salas amplas para atividades pedagógicas;
- Banheiros infantis e adaptados;
- Cozinha e área de apoio;
- Espaços ventilados, iluminados e seguros;
- Condições adequadas de acessibilidade;
- Sistema elétrico e hidráulico em conformidade com as normas técnicas;
- Ambientes que garantam segurança, estabilidade e bem-estar das crianças.

6. DOCUMENTAÇÃO:

6.1. Documentação do Imóvel:

- Escritura do imóvel ou contrato de compra e venda registrado em cartório;
- Comprovante de quitação do IPTU.

6.2. Documentação do Proprietário – Pessoa Física:

- Cópia do RG;
- Cópia do CPF;
- Cópia do comprovante de residência atualizado.

6.3. Documentação do Proprietário – Pessoa Jurídica:

- Comprovante de inscrição e de situação cadastral (CNPJ);
- Cópia do Contrato social e suas alterações;
- Cópia do RG e CPF dos representantes legais.

6.4. Regularidade Fiscal:

- CND Federal;
- CND Estadual;



- CND Municipal;
- CRF/FGTS;
- CNDT.

6.5. Poderá ser concedido prazo para saneamento documental, conforme legislação vigente.

7. MODELO DE EXECUÇÃO DO CONTRATO:

7.1. A entrega do imóvel dar-se-á mediante assinatura do contrato e/ ou data do termo de entrega das chaves.

7.2. No Laudo de Avaliação constará relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel quando do início da locação, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes;

7.3. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo LOCATÁRIO, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel;

7.4. As benfeitorias necessárias introduzidas pela contratante, ainda que não autorizadas pela contratada, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991, e o art. 578 do Código Civil.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

8.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

8.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscal Técnico: Rejane Nogueira dos Santos Fosse

Fiscal Administrativo: Luiz Eduardo Carneiro Gomes D´ Almeida

Gestor do Contrato: Vanderson Valadares de Campos



8.4. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

8.5. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º)

8.6. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

8.7. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

8.8. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

8.9. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

8.10. Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

8.11. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.



8.12. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

8.13. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

8.14. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

8.15. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

8.16. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

9. OBRIGAÇÕES ENTRE AS PARTE:

9.1. Compete à Contratada:

- Cumprir com os termos da locação ajustada;
- Entregar a contratante o imóvel da locação em estado de servir a finalidade pública a que se destina e na data fixada no instrumento contratual;
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- Responsabilizar-se pelo pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;



- Manter, durante toda execução do contrato, todas as condições de habilitação jurídica e de regularidade fiscal exigida para contratação;
- A constatação de qualquer procedimento irregular pela contratada implicará na retenção dos pagamentos devidos, até que seja feita a regularização.

9.2. Compete à Contratante:

- Pagar à contratada o valor do aluguel no preço estabelecido nos termos do contrato;
- Designar servidores fiscais do contrato e seus respectivos substitutos, conforme Decreto Municipal nº 13.028/2023;
- Utilizar o imóvel para a finalidade prevista no TR;
- Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da contratada, salvo para adequações necessárias para a distribuição da rede de internet e da rede elétrica, bem como a instalação de ar-condicionado, se necessário;
- Entregar o imóvel, ao término do contrato, no estado em que encontrou no seu início, promovendo as reformas necessárias à conservação e restauração do mesmo em perfeitas condições de uso, onde qualquer dano no imóvel e na mobília deverá esta arcar com o prejuízo, inclusive desfazimento das obras de adaptação realizadas, ficando a seu cargo, eventualmente, o pagamento dos aluguéis referentes ao período que ultrapassar o prazo deste contrato, destinado às obras de reparos, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- Aplicar à contratada as sanções cabíveis;

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

10.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 05 (cinco) dias úteis do mês subsequente ao vencido, e a forma de emissão do pagamento será acordada entre as partes;

10.2. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice de correção monetária IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor.



10.3. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

10.4. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

10.5. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar. Antecipação de pagamento não se aplica.

11. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

11.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de INEXIGIBILIDADE amparado na Lei Federal nº 14.133/21.

11.2. O presente procedimento está cristalizado nas recomendações prescritas no Art. 74, Inciso V, da Lei federal nº 14.133/2021, e suas alterações posteriores, verbais: "Art. 74. É inexigível a licitação quando a competição, em especial nos casos de V – aquisição ou Locação de Imóvel cujas as características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha;

11.3. Note-se, que a Lei autoriza a inexigibilidade de licitação para compra ou locação de imóveis fundada na premissa de que atenda às necessidades da Administração, cujas instalações e localização condicionem a sua melhor escolha.

11.4. Desse modo, a hipótese tratada apresenta-se como um dos casos em que a administração pode (e deve) efetivamente dispensar o processo licitatório, realizando a contratação direta para não ocasionar prejuízos, conforme estabelece a Lei Federal nº 14.133 de 1 de abril de 2021.

12. JUSTIFICATIVA DO PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE:

12.1. A inexigibilidade justifica-se diante da singularidade do imóvel, de sua adequação plena ao funcionamento do Centro Municipal de Educação Infantil, da inexistência de outro imóvel disponível no Município e da necessidade de garantir a continuidade do serviço público educacional até a conclusão da obra da nova unidade.

12.2. O imóvel a ser locado é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos pela Administração pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que



condicionou a sua escolha) quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida pela Secretaria Executiva de Educação, que não possui no rol de imóveis públicos, pertencentes ao patrimônio municipal, nenhum imóvel, cujas características e localização atenda à necessidade para abrigar as instalações do CEMEI TIO TEOTÔNIO, temos a necessidade da locação de um imóvel com características descritas nesse documento.

12.3. Vale destacar que a finalidade da locação é única e exclusiva para atender ao interesse público; onde é aplicado o ensino e cuidado aos alunos.

13. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO –ART. 74, V, DA LEI Nº14.133/21:

13.1. As razões fáticas acima apresentadas demonstram claramente a inexigibilidade de licitação. Tendo como objetivo a contratação de imóvel para o CEMEI TIO TEOTÔNIO, localizado no Município de Alegre/Es, restou deserto.

13.2. A inexigibilidade de licitação, também por consequência, torna possível a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segunda avaliação prévia, conforme dispõe a Lei 14.133/21;

Art. 74, inciso V: 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;

Seguindo o rito estabelecido pelo § 5º, e seus incisas do mesmo diploma legal, in verbis: “§ 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, das custas de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II- Certificado da inexistência de imóveis públicos vagas e disponíveis que atendem ao objeto;
- III- Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela”.



14. RAZAO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

14.1. A razão de escolha do Locador deu-se em razão das características e localização do imóvel, levando-se em conta o espaço para acomodar o CEMEI TIO TEOTÔNIO, visto que o imóvel possui um amplo espaço, e é localizada na área urbana da cidade; e considerando ainda:

- que a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio disponível para instalação mencionada;
- que o preço proposto está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município;
- a indisponibilidade de diversos imóveis, capazes de atender a demanda solicitada, disponibilidade e em situação compatível com os objetivos da pretendida locação, no bairro a ser implantado o serviço já descrito;
- que o imóvel se encontra em bom estado de conservação, possui maior segurança e uma melhor localização;
- que o imóvel possui espaço suficiente para o atendimento que se pretende.

15. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor mensal estimado da locação é de R\$ 3.663,79 (três mil e seiscentos e sessenta e três reais e setenta e nove centavos), conforme avaliação e proposta anexada ao processo, totalizando R\$ 21.982,74 (vinte e um mil e novecentos e oitenta e dois reais e setenta e quatro centavos) para o período contratado.

item	Descrição do objeto	unid	Qtd.	Valor mensal	Valor total
------	---------------------	------	------	--------------	-------------



1.	Locação de Imóvel destinado ao funcionamento do Cemei Tio Teotônio. <ul style="list-style-type: none">• Salas amplas para atividades pedagógicas;• Banheiros infantis e adaptados;• Cozinha e área de apoio;• Espaços ventilados, iluminados e seguros;• Condições adequadas de acessibilidade;• Sistema elétrico e hidráulico em conformidade com as normas técnicas;• Ambientes que garantam segurança, estabilidade e bem-estar das crianças.	Mês	12	3.663,79	21.982,74
----	--	-----	----	----------	-----------

15.1. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.2. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município.

15.3. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

FICHA : 86 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOAS JURÍDICA

PROJETO/ATIVIDADE: 014004.1236500582.084 – 33903900000

FONTE DE RECURSOS: 15000000000/25500000000 – RECURSOS SALÁRIO EDUCAÇÃO - QSE



Alegre/ES, 13 de janeiro de 2026

MARCIANA DA CRUZ BARBOSA VAILLANT

Diretora de Suprimentos e Logística

Decreto nº 14.002/2025

Aprovado por:

VANDERSON VALADARES DE CAMPOS

Secretário Executivo de Educação

Decreto Municipal nº 12.698/2022

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

MARCIANA DA CRUZ BARBOSA VAILLANT

DIRETOR DE SUPRIMENTOS E LOGÍSTICA

DSL/FME - SEED - PMAL

assinado em 14/01/2026 09:34:47 -03:00

VANDERSON VALADARES DE CAMPOS

SECRETÁRIO EXECUTIVO DE EDUCAÇÃO

GSEED - SEED - PMAL

assinado em 14/01/2026 10:02:13 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 14/01/2026 10:02:13 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por MARCIANA DA CRUZ BARBOSA VAILLANT (DIRETOR DE SUPRIMENTOS E LOGÍSTICA - DSL/FME - SEED - PMAL)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-B55KJ3>