



TERMO DE REFERÊNCIA

1 OBJETO:

1.1 Constitui objeto da presente contratação a locação de imóvel destinado ao funcionamento temporário das turmas da Escola Nucleada Valdirene Arruda da Cunha Borguezan, visando garantir a continuidade das atividades pedagógicas e o adequado atendimento aos alunos da rede municipal de ensino durante o período de construção da nova unidade escolar.

1.2 A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade de Licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando que o imóvel identificado possui características específicas de localização, estrutura física e acessibilidade compatíveis com as necessidades da Administração Pública para o funcionamento temporário da unidade escolar, mostrando-se o mais adequado ao atendimento da demanda existente e ao interesse público envolvido.

2 QUANTITATIVO E ITENS:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel destinado ao funcionamento temporário da Escola Nucleada Valdirene Arruda da Cunha Borguezan, pelo período de 12 (doze) meses	Mês	12	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00

3 MOTIVAÇÃO – JUSTIFICATIVA:

3.1 A presente contratação justifica-se pela necessidade de garantir a continuidade das atividades pedagógicas da Escola Nucleada Valdirene Arruda da Cunha Borguezan, considerando que a nova unidade escolar ainda se encontra em fase de construção, tornando indispensável a disponibilização de espaço adequado para funcionamento temporário das turmas da rede municipal de ensino.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

3.2 Atualmente, a solução provisória adotada consiste no deslocamento dos alunos até a Escola Nucleada Rios Vacarianos, situação que vem ocasionando dificuldades operacionais, aumento da demanda logística do transporte escolar e riscos relacionados às condições climáticas e ao trajeto com travessia de rio/passagem, especialmente em períodos de chuvas intensas, podendo comprometer a segurança, acessibilidade e frequência escolar dos estudantes.

3.3 Após levantamento realizado pela Secretaria Municipal de Educação, verificou-se que o imóvel identificado apresenta condições compatíveis com as necessidades da Administração Pública, possuindo estrutura já adaptada para atividades educacionais, salas adequadas ao desenvolvimento das atividades pedagógicas, ambientes compatíveis com a rotina escolar e acessibilidade em piso único, condição essencial para melhor atendimento aos alunos com deficiência e necessidades específicas.

3.4 A localização do imóvel também se mostra vantajosa para a Administração Pública, reduzindo deslocamentos diários, facilitando o transporte escolar e proporcionando melhores condições de segurança, mobilidade e inclusão aos alunos, professores e demais servidores vinculados à unidade escolar.

3.5 Dessa forma, a contratação atende ao interesse público ao assegurar a continuidade das atividades escolares em ambiente adequado, seguro e acessível, minimizando impactos no processo de ensino-aprendizagem e garantindo melhores condições de atendimento à comunidade escolar até a conclusão da nova estrutura da unidade educacional.

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS:

4.1 O imóvel objeto da locação deverá possuir estrutura adequada para o funcionamento temporário de unidade escolar da rede municipal de ensino, atendendo às necessidades pedagógicas e administrativas da Secretaria Municipal de Educação.

4.2 O espaço deverá conter salas e ambientes compatíveis com o desenvolvimento das atividades pedagógicas e administrativas, possibilitando o adequado atendimento das turmas nos períodos matutino e vespertino.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

4.3 O imóvel deverá apresentar condições adequadas de segurança, iluminação, ventilação, acessibilidade, higiene e conservação, atendendo às necessidades dos alunos, professores e demais servidores vinculados à unidade escolar.

4.4 O imóvel deverá possuir acessibilidade em piso único, visando garantir melhores condições de mobilidade, inclusão, segurança e atendimento aos alunos com deficiência e necessidades específicas.

4.5 A estrutura deverá estar apta para utilização imediata, em adequadas condições de conservação e funcionamento, possibilitando o regular desenvolvimento das atividades escolares vinculadas à Secretaria Municipal de Educação.

5 PRAZO, LOCAL, CONDIÇÕES DE ENTREGA OU EXECUÇÃO:

5.1 A disponibilização do imóvel deverá ocorrer no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos, contados da assinatura do contrato administrativo.

5.2 O imóvel disponibilizado deverá estar em adequadas condições de uso, conservação, segurança e funcionamento para atendimento das atividades escolares da rede municipal de ensino.

5.3 A execução da locação ocorrerá no imóvel denominado “Antiga Escola Quintal de Casa”, localizado na Rua Boanerges Pereira de Medeiros, esquina com a Rua Cesário Amarantes, no Município de Urubici/SC.

5.4 O imóvel será destinado ao funcionamento temporário das turmas da Escola Nucleada Valdirene Arruda da Cunha Borguezan, visando atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação e garantir a continuidade das atividades escolares da rede municipal de ensino.

6 PRAZO E CONDIÇÃO DE GARANTIA

6.1 O imóvel objeto da locação deverá permanecer em adequadas condições de uso, segurança, conservação e funcionamento durante toda a vigência contratual.



6.2 Caberá ao locador garantir as condições estruturais necessárias para utilização do imóvel, responsabilizando-se pelas manutenções e reparos estruturais que comprometam a adequada execução da locação e o regular funcionamento das atividades escolares.

6.3 Eventuais problemas estruturais que inviabilizem ou prejudiquem a utilização do imóvel deverão ser solucionados pelo locador em prazo razoável, de forma a não comprometer a continuidade e o adequado funcionamento das atividades escolares da rede municipal de ensino.

6.4 Caberá ao locador a responsabilidade pelas manutenções e reparos estruturais do imóvel, incluindo problemas relacionados à estrutura física, cobertura, instalações hidráulicas e elétricas estruturais, infiltrações e demais situações que comprometam a adequada utilização do imóvel.

7 FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

- 7.1.** Será Fiscal do Contrato a Sr.^a **Rita de Cássia de Souza**, ocupante do cargo **de Diretora do Ensino Fundamental dos Anos Iniciais, matrícula nº 5312**, responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual.
- 7.2.** 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.
- 7.3.** 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);
- 7.4.** Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção;
- 7.5.** 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.;
- 7.6.** 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;
- 7.7.** O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

8 GESTÃO DO CONTRATO:



- 8.1. Será Gestora do Contrato a **Sr.^a Edina Warmling**, ocupante do cargo de **Gerente Administrativo Financeiro, matrícula nº 278**, responsável pela gestão administrativa e acompanhamento contratual.
- 8.2. 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.
- 8.3. 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.
- 8.4. 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.
- 8.5. 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.
- 8.6. 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.
- 8.7. 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.
- 8.8. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

9 CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO:

9.1 O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias após a apresentação da Nota Fiscal, devidamente atestada pelo fiscal do contrato, mediante comprovação da efetiva disponibilização e utilização do imóvel pela Secretaria Municipal de Educação.

9.2 Os pagamentos ocorrerão de forma mensal, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), valor este referente exclusivamente à locação do imóvel, conforme período de utilização e observadas as condições estabelecidas no contrato administrativo.

9.3 As despesas referentes ao consumo de água, energia elétrica e internet ficarão sob responsabilidade da Prefeitura Municipal durante o período de utilização do imóvel.

9.4 Para fins de pagamento, o locador deverá manter, durante toda a vigência contratual, as condições de habilitação e regularidade fiscal exigidas na legislação vigente.

9.5 O pagamento ficará condicionado à apresentação da documentação válida e à inexistência de pendências que impeçam a regular liquidação da despesa, observadas as retenções tributárias legalmente aplicáveis, quando incidentes.

10 DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA :

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

2.023 – MANUTENÇÃO do ENSINO FUNDAMENTAL

113 - 3.3.90.00.00.00.00.00 1.500.1001.0108 – EDUCAÇÃO 25%

VALOR R\$ 60.000,00

11 OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

11.1 Providenciar a assinatura do contrato e acompanhar a disponibilização do imóvel.

11.2 Fiscalizar e acompanhar a execução do contrato;

11.3 Prestar os esclarecimentos necessários ao locador;

11.4 Notificar o locador acerca da ocorrência de irregularidades na execução do objeto;

11.5 Efetuar os pagamentos conforme os prazos estabelecidos.

12 OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:



12.1 Além das obrigações previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, destacam-se as seguintes obrigações:

12.1.1 Responsabilizar-se por todas e quaisquer despesas de natureza previdenciária, fiscal, civil ou demais encargos relacionados ao imóvel e à execução contratual, quando aplicáveis.

12.1.2 Responsabilizar-se por quaisquer danos ou prejuízos físicos ou materiais causados à CONTRATANTE ou a terceiros, decorrentes de ação, omissão, negligência, imprudência ou imperícia relacionadas às condições estruturais do imóvel.

12.1.3 Providenciar a imediata correção das deficiências apontadas pela CONTRATANTE durante a execução contratual e utilização do imóvel, bem como manter, durante toda a vigência do contrato, as condições de habilitação e regularidade exigidas na legislação vigente.

12.1.4 Responsabilizar-se pela adequada disponibilização, conservação e funcionamento do imóvel durante toda a vigência contratual.

12.1.5 O locador deverá apresentar Nota Fiscal para fins de pagamento, observadas as retenções tributárias legalmente aplicáveis, quando incidentes.

12.1.6 O locador deverá informar, quando houver, eventual condição de isenção, imunidade ou dispensa de retenção tributária, mediante apresentação da documentação comprobatória pertinente.

13. MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO:

13.1 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 de sua inexecução total ou parcial.

13.2 Em caso de impedimento, paralisação ou suspensão do contrato, o prazo de execução poderá ser prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, mediante registro por apostila ou termo próprio.

13.3 As comunicações entre a CONTRATANTE e o locador deverão ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se a utilização de meio eletrônico para esse fim.

13.4 A CONTRATANTE poderá convocar o locador para adoção de providências necessárias ao adequado cumprimento das obrigações contratuais.



13.5 Após a assinatura do contrato, a CONTRATANTE poderá realizar reunião inicial com o locador e com os responsáveis pela fiscalização contratual, visando alinhar as condições de utilização do imóvel, obrigações das partes, mecanismos de fiscalização e demais procedimentos relacionados à execução contratual.

14 REQUISITOS DE HABILITAÇÃO:

14.1 Para fins de habilitação, o contratado deverá apresentar os seguintes documentos:

14.2 – Habilitação Jurídica

14.2.1 Documento oficial de identificação com foto e CPF do proprietário do imóvel;

14.2.2 Comprovante de residência atualizado do proprietário;

14.2.3 Matrícula atualizada do imóvel ou documento comprobatório de propriedade, posse ou legítima disponibilidade do imóvel;

14.2.4 Comprovante de quitação do IPTU ou documento equivalente emitido pelo Município;

14.2.5 Fotografias atualizadas do imóvel objeto da locação.

14.3 – Regularidade Fiscal

14.3.1 Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF;

14.3.2 Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;

14.3.3 Certidão Negativa de Débitos Estaduais;

14.3.4 Certidão Negativa de Débitos Municipais;

14.3.5 Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, quando aplicável.

14.4. Fica dispensada a apresentação de documentação relativa à qualificação econômico-financeira, considerando tratar-se de contratação de pessoa física para locação de imóvel.

15 CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS:

5.1 A presente contratação será realizada por meio de Inexigibilidade de Licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando a inviabilidade de competição em razão das características específicas do imóvel identificado pela Administração Pública.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

15.2 Após levantamento de mercado realizado pela Secretaria Municipal de Educação, verificou-se que os imóveis disponíveis no Município não atendiam integralmente às necessidades da Administração, especialmente quanto à localização, acessibilidade em piso único, estrutura adequada para atividades educacionais e capacidade de atendimento simultâneo das turmas nos períodos matutino e vespertino.

15.3 O imóvel selecionado apresenta estrutura já adaptada para funcionamento escolar, contendo salas adequadas, ambientes compatíveis com a rotina pedagógica e condições necessárias para atendimento dos alunos da rede municipal de ensino, inclusive alunos com deficiência e necessidades específicas.

15.4 A escolha do imóvel também considera sua localização estratégica, reduzindo deslocamentos diários, facilitando o transporte escolar e minimizando os impactos causados pelas condições climáticas e pelo trajeto atualmente percorrido pelos estudantes.

15.5 O valor da contratação deverá observar compatibilidade com os preços praticados no mercado, mediante avaliação técnica e justificativa da Administração Pública, atendendo aos princípios da economicidade, interesse público e continuidade do serviço educacional.

15.6 Registra-se que foi realizada verificação quanto à existência de imóveis públicos pertencentes ao Município de Urubici/SC, não sendo identificados imóveis vagos, disponíveis ou adequados para o funcionamento temporário das turmas da Escola Nucleada Valdirene Arruda da Cunha Borguezan.

15.7 Destaca-se que as unidades escolares atualmente em funcionamento já operam de acordo com sua capacidade de atendimento, não dispondo de salas ou espaços suficientes para absorver a demanda de alunos da Escola Nucleada Valdirene Arruda da Cunha Borguezan sem prejuízo à organização pedagógica, ao atendimento dos estudantes e à qualidade do ensino ofertado.

15.8 Dessa forma, diante da inexistência de imóvel público adequado e da impossibilidade de remanejamento da demanda para outras unidades da rede municipal de ensino, justifica-se a locação do imóvel selecionado pela Administração Pública, nos termos do artigo 74, inciso V, e § 5º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021.



16 VALORES DE REFERENCIAIS DE MERCADO / ESTIMATIVA DE CUSTOS

DOCUMENTO	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL (12 MESES)
Orçamento apresentado	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00
Laudo mercadológico	Compatível com o valor apresentado	Em Anexo

16.1 A estimativa do valor da contratação foi realizada com base no orçamento apresentado para locação do imóvel, acompanhado de laudo mercadológico elaborado por profissional habilitado, o qual concluiu pela compatibilidade do valor com os preços praticados no mercado imobiliário local.

16.2 O valor estimado para a contratação corresponde a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, totalizando R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) para o período de 12 (doze) meses.

16.3 Considerando tratar-se de contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, a definição do valor observa as características específicas do imóvel, especialmente quanto à localização, acessibilidade, estrutura física e adequação às necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

16.4 O laudo mercadológico, emitido por engenheiro habilitado, atestou que o valor apresentado se mostra compatível com os valores praticados no mercado, servindo como parâmetro técnico para demonstração da vantajosidade e adequação da contratação.

16.5 Não foi realizada pesquisa de preços mediante obtenção de múltiplos orçamentos, tendo em vista que, após levantamento realizado pela Secretaria Municipal de Educação, não foram identificados no Município outros imóveis com características compatíveis às necessidades da Administração Pública, especialmente quanto à localização, acessibilidade em piso único, estrutura adequada para atividades educacionais e capacidade de atendimento simultâneo das turmas nos períodos matutino e vespertino.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

16.6 Considerando a inexistência de imóveis equivalentes aptos a atender integralmente à demanda da Administração, a justificativa do valor da contratação foi fundamentada no Laudo de Avaliação Mercadológica elaborado por profissional habilitado do Município, o qual concluiu pela compatibilidade do valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) com os preços praticados no mercado imobiliário local, demonstrando a vantajosidade e adequação da contratação, em conformidade com o artigo 23 da Lei Federal nº 14.133/2021.

17 PRAZO DE VIGÊNCIA DE CONTRATO:

17.1 O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme interesse da Administração Pública e necessidade de continuidade das atividades escolares.

18 SANÇÕES:

18.1 O contratado que não cumprir as obrigações assumidas ficará sujeito às sanções e penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, bem como às disposições estabelecidas no contrato e no processo administrativo.

Urubici, 03 de junho de 2026.

Rita Aparecida de Souza
Secretária Municipal de Educação