



ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - Secretaria/Órgão		Secretaria Municipal de Educação .			
2 - Descrição do Objeto		Locação de imóvel térreo, com área total de 92,89 m², localizado na Avenida Patrão José Tadeu Toazza esquina com a Rua Augusto Picoli, nº 706, Centro, matrícula imobiliária nº 10.800, destinado ao funcionamento da Sala da Secretaria Municipal de Educação, incluindo atividades administrativas, atendimento ao público e suporte operacional às demandas da pasta.			
Item	Especificação/Descrição do Item	Qtd.	Unidade	Valor Unitário	Valor Total
01	Serviço de locação do imóvel térreo, com 92,89 m2 no lote urbano matriculado sob o número 10.800, localizado Avenida Patrão José Tadeu Toazza esquina com a Rua Augusto Picoli, nº 706, Centro, destinado a utilização de Sala para Secretaria de Educação.	12	Meses	1.300,00	15.600,00
3 - Fundamentação da Contratação		Neste caso é dispensado a elaboração do ETP de acordo com o decreto número 229/2023 de 05 de junho de 2023. A contratação se fundamenta na necessidade de disponibilizar um espaço físico adequado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, considerando o aumento das demandas administrativas e a necessidade de ambiente que proporcione melhores condições de atendimento aos servidores e à comunidade. O imóvel selecionado atende aos requisitos de localização central, acessibilidade, segurança e metragem necessária para o desempenho das atividades da Secretaria, justificando a adoção da locação como solução mais eficiente e imediata para suprir a demanda.			



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

4 - Estimativa de Valor, indicando a forma que se chegou ao valor	R\$15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais).O valor da locação foi definido com base no parecer técnico emitido pelo engenheiro responsável, que analisou as condições estruturais, a localização, a metragem e os valores praticados no mercado imobiliário local. A estimativa de preço foi construída a partir dessa avaliação técnica, atendendo ao princípio da economicidade e garantindo que o valor contratado esteja compatível com os parâmetros de mercado para imóveis com características semelhantes. Assim, o preço proposto encontra-se devidamente fundamentado e condizente com a realidade imobiliária do município.			
5 - Dotação Orçamentária				
Projeto/Atividade	Recurso		Despesa/Ano	Elemento
2013	1500	1001	38	33903999
	5001			
6 - Vigência	A contratada realizará a locação do imóvel pelo prazo de 12 (doze) meses, com início em janeiro de 2026 e término em 31 de dezembro de 2026, podendo ser prorrogada conforme interesse das partes e legislação vigente.			
7 - Justificativa	A contratação para a locação do imóvel térreo com área de 92,89 m² se justifica pela necessidade de disponibilizar um espaço adequado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Educação. O imóvel possui localização central e estratégica, facilitando o acesso da comunidade, servidores e demais usuários, além de atender às condições necessárias de estrutura física para o desenvolvimento das atividades administrativas da pasta. Dessa forma, a locação garante melhores condições de trabalho e organização dos serviços, assegurando a continuidade e a eficiência das ações da Secretaria.			
8 - Requisitos da contratação	Regularidade com a Fazenda Federal; b) Regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do interessado; c) Regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do interessado; d) Regularidade com o FGTS; e) Regularidade com a Justiça do Trabalho;			



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

9 - Forma e Seleção do Fornecedor	A escolha do imóvel locado decorre de sua localização central e estratégica, situada na Avenida Patrão José Tadeu Toazza, esquina com a Rua Augusto Picoli, nº 706, facilitando o acesso de servidores, alunos e comunidade. O espaço térreo, com 92,89 m², atende plenamente às necessidades funcionais da Secretaria de Educação, oferecendo estrutura adequada, segurança e facilidade de atendimento ao público. Além disso, o imóvel matriculado sob nº 10.800 apresenta condições favoráveis de conservação e uso imediato, o que evita adaptações estruturais e garante continuidade aos serviços administrativos.
10 - Prazo, Local de Entrega ou Execução e Resultados Pretendidos	
10.1 - Prazo	O presente contrato terá validade de 12 meses com contratação imediata
10.2 - Local	10.2.1 No município de Santiago do Sul/SC, Centro, com locação do imóvel térreo, localizado na Avenida Patrão José Toazza e o mais importante, com área total aproximada de 92,89m².
10.3 - Resultados pretendidos com o objeto	Os resultados pretendidos com a locação do imóvel consistem em assegurar um espaço físico adequado, acessível e funcional para o funcionamento da Sala da Secretaria Municipal de Educação, possibilitando a realização eficiente das atividades administrativas, o atendimento ao público e o suporte operacional às demandas da pasta. Busca-se, ainda, garantir melhores condições de trabalho aos servidores, organização dos serviços, centralização das atividades e maior qualidade no atendimento à comunidade, contribuindo para a continuidade e o aprimoramento das ações da Secretaria Municipal de Educação.
11 - Forma de Solicitação, Forma/Cronograma de Entrega e ou Execução e Condições de Recebimento	
11.1 - Forma de Solicitação	11.1.1 A locação do imóvel será solicitada e formalizada mediante emissão de ordem de locação ou autorização formal, expedida pela Administração, conforme os termos do contrato.
11.2 - Forma e Cronograma de Entrega e ou Execução	11.2.1 A locação do imóvel será disponibilizada de forma contínua e mensal durante todo o período de vigência do contrato.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

11.3 - Condições de Recebimento	O recebimento do imóvel será realizado após verificação de que o espaço está em condições adequadas de uso, conforme as necessidades da Secretaria de Educação. A entrega deverá ocorrer em perfeitas condições estruturais, de limpeza e funcionamento.
11.4 - Critérios de medição e pagamento (apenas para obras)	
12 - Proposta	Neste caso não é aplicável.
13 - Condições de Pagamento	O pagamento será efetuado conforme cronograma contratual mensalmente.
14 - Prazo e Condições de Garantia (se houver)	Neste caso não se aplica.
15 - Obrigações da Contratada	Agir de modo idôneo. Cumprir todos os termos do TR. Entregar o imóvel locado em condições adequadas de uso, com todas as instalações funcionando corretamente e sem riscos à segurança, conforme as normas legais e contratuais. Garantir ao Município o direito de usar o imóvel sem qualquer tipo de interrupção, oposição ou risco de reivindicações de terceiros durante toda a vigência da locação. O Locador será responsável pela execução e custeio de reparos que envolvam a estrutura do imóvel, como problemas nas fundações, paredes, telhado, encanamento e instalações elétricas, salvo se tais danos forem causados pelo uso do Município. O locador se compromete a manter o imóvel em boas condições ao longo da



	locação, realizando a manutenção preventiva de aspectos estruturais e sistemas básicos (como encanamento e instalações elétricas) que não sejam de responsabilidade do Município. O Locador é responsável pelo pagamento de impostos e taxas relacionadas ao imóvel, como IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), taxas de licenciamento, e quaisquer outras despesas de caráter administrativo ou regulatório, exceto as despesas correntes do imóvel que forem de responsabilidade do Município (como água e energia). O Locador deverá garantir que o imóvel esteja em conformidade com todas as leis municipais, estaduais e federais aplicáveis, incluindo normas de segurança, acessibilidade, saúde pública e meio ambiente, assegurando que o imóvel possa ser utilizado pelo Município sem impedimentos legais e sem riscos à saúde e segurança dos seus funcionários ou demais usuários durante o período da locação. O Locador deve fornecer ao Município, sempre que solicitado, todos os documentos necessários para comprovar a regularidade do imóvel, como escritura, certidão de ônus reais, entre outros, garantindo que o imóvel está livre de quaisquer pendências legais ou jurídicas. O locador deverá contratar e manter em vigor, às suas expensas, um seguro contra danos ao imóvel, incluindo, incêndios, desastres naturais, furtos e outros imprevistos, garantindo a proteção tanto do imóvel quanto dos bens do Município localizados no imóvel. Caso o Locador não mantenha o seguro adequado, estará ciente de que o Município não será responsável por qualquer dano ao imóvel, salvo se o Município for o responsável direto pelo evento danoso. Se o imóvel for requerido por qualquer autoridade ou necessitar ser desocupado por motivos de força maior, o Locador deverá comunicar ao Município com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, possibilitando ao Município o tempo necessário para desocupar o imóvel ou ajustar sua ocupação de acordo com as novas condições.
16 - Obrigações da Contratante	Efetuar o pagamento da contratada nos prazos mencionados neste instrumento. Fiscalizar a execução correta do presente contrato.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

	O Município deverá manter o imóvel limpo e em boas condições de uso durante o período da locação, zelando pela preservação das instalações e realizando pequenos reparos decorrentes do uso regular, não sendo responsável, no entanto, por manutenções estruturais ou reparos significativos. Informar ao Locador sobre quaisquer danos estruturais ou problemas graves que comprometam a segurança do imóvel, para que possam ser reparados. Permitir que o Locador realize vistorias periódicas no imóvel, desde que avisado com antecedência. Devolver o imóvel ao Locador ao final da locação, livre de pendências e nas condições acordadas no contrato, exceto pelas deteriorações naturais do uso. Cumprir todas as normas e regulamentos aplicáveis ao uso do imóvel, incluindo questões de segurança, saúde e meio ambiente. Aplicar eventuais penalidades cabíveis, nas situações previstas na Lei 14.133/2021.		
17 - Da Amostra			
18 - Gestor e Fiscal do Contrato			
18.1 Gestor do Contrato			
Nome	Cargo	CPF	
Clesiana Ferrari Comachio	Secretaria Municipal de Educação		
18.2 Fiscal do Contrato			
Nome	Cargo	CPF	Ato/Portaria
Márcia Trevisol Pereira	Assessora de Educação		
19 - Penalidades	Ao contratado poderão ser aplicadas as penalidades de acordo com o art. 155 ao 163 da Lei nº 14.133/2021, ficando garantida a prévia defesa da CONTRATADA, nos termos da Lei.		
20 - Condições Gerais			

Santiago do Sul/SC, em 27 de novembro de 2025.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

Márcia Trevisol Pereira

Assessora de Educação

Responsável Pela Elaboração do TR

Clesiana Ferrari Comachio –

Secretaria Municipal de Educação

DESPACHO: Determino ao Setor de Compras/Contabilidade, a realização das despesas nos moldes solicitados.

Alacir Durante

Prefeito Municipal

Ordenador da Despesa