



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - Da Descrição do(s) Serviços

O presente termo de referência tem por objeto a locação de imóvel, para servir de locação para o Setor Administrativo e Pedagógico da Educação Infantil: **CRECHE**, da **EMEIEF "VITAL LUCAS"**, pelo período de 12 (doze) meses.

2- Objeto

2.1- A presente contratação visa a instalação provisória do Setor Administrativo, Pedagógico, salas de aula e afins, da Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental VITAL LUCAS, enquanto o prédio próprio será construído.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID. DE MEDIDA	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel residencial, por período de 12 (doze) meses, para funcionamento das atividades escolares da EMEIEF "VITAL LUCAS", no atendimento a clientela de alunos da Creche, no bairro São José.	Mês	R\$	R\$

2.2- O imóvel deverá ser vistoriado e considerado adequado, par atender às necessidades da Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental "VITAL LUCAS", devendo estar em boas condições de uso e disponível, em dimensões suficientes para atender a quantidade de alunos e servidores.

Rua Coronel Joaquim Alves nº 86-Fundos-SEME - Centro – RIO NOVO DO SUL/ES –
CEP – 29.290-000

Tel. (28) 3199-0530 – Ramal 9874 – CNPJ /MF – 27.165.711/0001-72



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA

3-Justificativa da Contratação

- 3.1-** A Constituição Federal de 1988 instituiu a Educação enquanto dever do Estado e da Família, sendo assim, a educação é a prerrogativa que todas as pessoas possuem de exigir do Estado a prática educativa. Como direito de todos, a educação, pois, traduz muito da exigência que todo cidadão pode fazer em seu favor. Vimos que a garantia da educação como direito de todos é feita através do dever do Estado de ofertá-la. É incumbência do poder público o serviço educacional. Por isso, esta política se destina a toda as pessoas que dela necessitam e não exige qualquer contribuição como contrapartida, orientando-se pela lógica dos direitos de cidadania.
- 3.2-** Neste cenário, realizando a contratação solicitada, o Município estará cumprindo com seu dever constitucional relativo à Educação, garantindo, assim, o atendimento aos princípios basilares do Estado Social de Direito.
- 3.3-** A locação visa atender a instalação das salas de aula e afins, da Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental “**VITAL LUCAS**”, com dimensões suficientes para atender quantidade de servidores e alunos (Educação Infantil: CRECHE), enquanto o prédio próprio será demolido e reconstruído. Durante esse período necessário se faz que a referida Escola continue desenvolvendo suas atividades administrativas e pedagógicas, sendo imprescindível a locação do imóvel, objeto deste termo.
- 3.4-** A escolha o imóvel a ser locado levou em consideração o atendimento dos serviços públicos (instituição educacional) dentro



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA

da comunidade. Evitando o deslocamento para outras regiões do município. Priorizando a permanência dos alunos no meio inserido.

- 3.5-** É oportuno ressaltar que outros imóveis foram visitados, porém o tamanho dos mesmos não atendia as necessidades pretendidas por esta Secretaria;

4 - Especificações Técnicas

4.1- O imóvel tem que se encontrar em perfeitas condições de habitabilidade, possuindo instalação elétrica e hidrosanitárias em perfeito funcionamento, conforme comprovado através de visita avaliativa. Contudo alguns reparos serão necessários visto que o destino do uso do imóvel, será para atender instituição escolar, especificamente crianças em **idade de creche**, aproximadamente 63 crianças, divididas em dois turnos, matutino e vespertino.

4.2- Um critério importante e que necessita um olhar diferenciado, diz sobre a necessidade do imóvel estar localizado no Bairro São José, tendo em vista que os alunos atendidos são, em sua maioria, residentes na referida localidade, ***o que visa facilitar o acesso, garantir a frequência escolar e atender ao interesse público.***

4.3- Prazo de Vigência: Contratação por 12 (doze) meses. Podendo ser prorrogado, na da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.3.1 – O prazo do contrato poderá ser interrompido a qualquer momento, conforme a necessidade da Administração Pública.

4.4 Registra-se que foram realizadas visitas e verificações em outros imóveis disponíveis na região, contudo, os imóveis analisados não apresentaram condições suficientes para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, especialmente quanto às dimensões e à capacidade necessária para



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA

acomodação dos alunos, servidores, salas de aula e demais espaços (área externa será utilizada para montagem do parque infantil) indispensáveis ao funcionamento da unidade escolar.

5 – Das Obrigações e Responsabilidades do(a) Locador(a)

- 5.1** - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 5.2**- Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel;
- 5.3**- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 5.4**- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 5.5**- Pagar os impostos (especificamente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas de lixo, incidentes sobre o imóvel;
- 5.6** – Entregar, em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 5.7**- Fornecer conta corrente para depósito das parcelas da locação;
- 5.8**- Informar ao (a) LOCATÁRIO (A) quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com apresentação da documentação correspondente.

6 – Das Obrigações e Responsabilidades do(a) Locatário(a)

- 6.1**- Efetuar pagamento no prazo estabelecido no Termo de Referência, na conta corrente informada pelo locador(a)
- 6.2**- Garantir o cumprimento de todas as cláusulas contratuais;
- 6.3**- Proporcionar todas as facilidades para que o(a) LOCADOR(A) possa cumprir suas obrigações dentro das normas e condições contratuais;
- 6.4**- Realizar o pagamento no prazo

7 – Gestor e Fiscal do Contrato:

- 7.1.** O Gestor do Contrato será exercida pela servidora **Dayana Pessini**

Rua Coronel Joaquim Alves nº 86-Fundos-SEME - Centro – RIO NOVO DO SUL/ES –

CEP – 29.290-000

Tel. (28) 3199-0530 – Ramal 9874 – CNPJ /MF – 27.165.711/0001-72



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA

Marconsini Marin- Secretária Municipal de Educação, telefone (28)3199-0530, e-mail: educacao@rionovodosul.es.gov.br, com autoridade para exercer, toda e qualquer ação de orientação geral, acompanhamento e fiscalização da execução contratual, objetivando garantir sua qualidade e conformidade com o objeto deste pedido.

- 7.2.** A fiscalização do Contrato será exercida pela servidora **Renata de Cássia dos Santo Mameri** – Inspetora Educacional, telefone n.º (28) 3199-0530, e-mail: inspecao@rionovodosul.es.gov.br, designada pela Secretaria Municipal de Educação da Prefeitura Municipal de Rio Novo do Sul, com autoridade para exercer, toda e qualquer ação de orientação geral, acompanhamento e fiscalização da execução contratual, objetivando garantir sua qualidade e conformidade com o objeto deste pedido

8- Das Penalidades

O(a) locador(a) ficará sujeita às sanções prevista na Lei de Licitações e Contratos.

9- Da Forma de Pagamento

Os pagamentos serão efetuados mensalmente até o décimo dia útil de cada mês em conta corrente informada pelo locatário(a).

10- Da Dotação Orçamentária

Fonte de Recurso: Receita e Transferência de Imposto- **MDE**

11 - Condições Gerais

Rua Coronel Joaquim Alves nº 86-Fundos-SEME - Centro – RIO NOVO DO SUL/ES –

CEP – 29.290-000

Tel. (28) 3199-0530 – Ramal 9874 – CNPJ /MF – 27.165.711/0001-72



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA

No preço ofertado pelo(a) locador(a) deverão estar computados todas as obrigações tributárias incidente ao imóvel objeto da locação.

A proposta de preço deve informar a validade, que não pode ser inferior a 60(sessenta) dias.

O pagamento do fornecimento de água e energia será responsabilidade do Locatário.

O Locatário deverá zelar pela conservação do imóvel, realizando nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal, visando entregá-lo ao Locador, ao fim do contrato, nas condições que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

12- Dos Documentos Integrantes do Termo de Referência

- a) Documentos pessoais do Locador
- b) Orçamento
- c) Comprovação de preço compatível com o mercado
- d) Escritura do Imóvel
- e) Certidões Negativas
- f) Visita de Identificação do Imóvel
- g) Fotos do imóvel

Rio Novo do Sul - ES, 11 de Agosto de 2026.

Rua Coronel Joaquim Alves nº 86-Fundos-SEME - Centro – RIO NOVO DO SUL/ES –

CEP – 29.290-000

Tel. (28) 3199-0530 – Ramal 9874 – CNPJ /MF – 27.165.711/0001-72



SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA

Nome e assinatura do responsável pela elaboração do Termo de Referência

Roxana Dias

Nome e assinatura do responsável pela aprovação do Termo de Referência

DAYANA PESSINI MARCONSINI MARIN

Secretária Municipal de Educação

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

ROXANA DIAS
AUXILIAR DE BIBLIOTECA
SETAA - SEME - PMRNS
assinado em 18/08/2026 15:48:54 -03:00

DAYANA PESSINI MARCONSINI MARIN
SECRETÁRIO MUNICIPAL
SETGAB - SEME - PMRNS
assinado em 19/08/2026 09:53:09 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 19/08/2026 09:53:10 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por ROXANA DIAS (AUXILIAR DE BIBLIOTECA - SETAA - SEME - PMRNS)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-671RJ3>