



MUNICÍPIO DE IÇARA/SC
TERMO DE REFERÊNCIA

Data: 13/01/2025

DADOS DA UNIDADE REQUISITANTE	
Requisitante:	SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
Departamento:	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
E-mail:	licitação@educara.sc.gov.br
Telefone:	48 3431-3590

1

TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO
Locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento do Centro do Autista, vinculado à Secretaria Municipal de Educação, Ciência e Tecnologia – SMECT, com a finalidade de ofertar atendimento especializado, multidisciplinar e contínuo às pessoas com Transtorno do Espectro Autista (TEA) no Município de Içara, incluindo período de carência contratual de 3 (três) meses, sem ônus financeiro ao Município, para adequações físicas, organização administrativa e implantação dos serviços.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1 O objeto da presente contratação consiste na **locação de imóvel urbano**, destinado à instalação e ao funcionamento do **CENTRO DE ATENDIMENTO DO AUTISTA**, vinculado à Secretaria Municipal de Educação, Ciência e Tecnologia – SMECT, localizado na **Rua Antônio Guilherme Sobrinho, esquina com a Rua Egílio Carlos Coletti, nº 158, Centro, Município de Içara/SC**, conforme matrícula imobiliária e proposta de locação constantes no processo administrativo.

O imóvel a ser locado possui **área construída de 319,31 m²**, edificada sobre **terreno com área total de 2.500,00 m²**, apresentando condições físicas, estruturais e locacionais compatíveis com a finalidade pública pretendida, possibilitando a implantação de salas de atendimento individual e coletivo, ambientes administrativos, sanitários, áreas de circulação e demais espaços necessários ao atendimento especializado às pessoas com Transtorno do Espectro Autista (TEA).

A contratação compreende a disponibilização integral do imóvel pelo período contratual estabelecido, **incluindo carência inicial de 90 (noventa) dias no pagamento do aluguel**, sem ônus financeiro ao Município, destinada à realização de adequações físicas, organização dos ambientes e implantação dos serviços necessários ao pleno funcionamento do Centro.

A locação do imóvel será pactuada pelo **prazo de 5 (cinco) anos**, com **carência inicial de 90 (noventa) dias no pagamento do aluguel**, medida que se justifica pela natureza permanente e continuada do **CENTRO DE ATENDIMENTO DO AUTISTA**, cuja implantação exige estabilidade locacional, previsibilidade administrativa e segurança para a consolidação das políticas públicas de atendimento especializado às pessoas com Transtorno do Espectro



MUNICÍPIO DE IÇARA/SC
TERMO DE REFERÊNCIA

Data: 13/01/2025

DADOS DA UNIDADE REQUISITANTE	
Requisitante:	SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
Departamento:	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
E-mail:	licitação@educara.sc.gov.br
Telefone:	48 3431-3590

2

Autista. O prazo contratual alongado visa **fidelizar o local como referência institucional do Centro**, permitindo a realização de investimentos em adequações físicas, organização dos ambientes, estruturação das equipes e fortalecimento do vínculo das famílias com o serviço, além de assegurar maior eficiência, economicidade e continuidade do atendimento, evitando custos recorrentes e prejuízos decorrentes de eventuais mudanças frequentes de endereço.

Dessa forma, a locação do imóvel configura-se como solução específica, adequada e indispensável para viabilizar o funcionamento do **CENTRO DE ATENDIMENTO DO AUTISTA**, assegurando condições apropriadas para a execução das políticas públicas de inclusão, atendimento especializado e suporte às pessoas com Transtorno do Espectro Autista no Município de Içara.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO	UNID	QTDE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL ANUAL
1	A contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano , situado na Rua Antônio Guilherme Sobrinho, esquina com a Rua Egílio Carlos Coletti, nº 158, Centro, Município de Içara/SC , com área construída de 319,31 m² , edificada sobre terreno de 2.500,00 m² , destinado à instalação e ao funcionamento do CENTRO DE ATENDIMENTO DO AUTISTA , vinculado à Secretaria Municipal de Educação, Ciência e Tecnologia – SMECT	MÊS	57	R\$ 6.750,00	R\$ 384.750,00

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA CONTRATAÇÃO

Conforme o art. 74, inc. V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

3. MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO

3.1 Conforme o art. 117 da Lei 14.133/21, a execução do contrato deverá ser acompanhada e



MUNICÍPIO DE IÇARA/SC
TERMO DE REFERÊNCIA

Data: 13/01/2025

DADOS DA UNIDADE REQUISITANTE

Requisitante:	SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
Departamento:	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
E-mail:	licitação@educara.sc.gov.br
Telefone:	48 3431-3590

3

fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei.

3.2 A execução do contrato conforme suas especificidades serão fiscalizadas pelo servidor ALESSANDRA OLIVEIRA DA LUZ, Matrícula nº. 1512, designada pela função de Gerente Administrativa.

3.3 A SMECT poderá nomear outro servidor (a) competente para o ofício caso o fiscal indicado pela mesma venha ausentar-se.

3.4 O gestor (a) da contratação terá, entre outras, as seguintes atribuições:

- a)** Averiguação técnica do objeto recebido;
- b)** Comunicar à Contratada o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;
- c)** Solicitar à Administração a aplicação de penalidades por descumprimento de cláusula contratual;
- d)** Solicitar à Contratada e a seu preposto todas as providências necessárias ao bom e fiel cumprimento das obrigações.

4. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

4.1 A LOCADORA é obrigada a entregar ao LOCATÁRIO a propriedade alugada, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;

4.2 Deve a LOCADORA garantir ao LOCATÁRIO, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da propriedade.

4.3 A LOCADORA resguardará o LOCATÁRIO dos embaraços de terceiros, que tenham, ou pretendam ter direito sobre a propriedade alugada, e responderá pelos seus vícios, ou defeitos, anteriores à locação.

4.4 Se o LOCATÁRIO empregar a propriedade em uso diverso do ajustado, ou do a que se destina ou se ela se danificar por abuso do LOCATÁRIO, poderá a LOCADORA, além de rescindir o contrato, exigir perdas e danos.

4.5 Em caso de venda ou alienação do imóvel, o LOCATÁRIO terá direito de preferência conforme estipulado na Lei de Locações.

4.6 A LOCADORA não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que o LOCATÁRIO venha a sofrer durante a locação, decorrente de incêndio, tempestade, inundação, raio de fogo ou qualquer fenômeno da natureza.

5. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO



MUNICÍPIO DE IÇARA/SC
TERMO DE REFERÊNCIA

Data: 13/01/2025

DADOS DA UNIDADE REQUISITANTE	
Requisitante:	SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
Departamento:	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
E-mail:	licitação@educara.sc.gov.br
Telefone:	48 3431-3590

4

5.1 O LOCATÁRIO declara ter recebido o imóvel objeto deste contrato de locação, nas mais perfeitas condições de conservação e habitabilidade, estando tudo o que constitui e pertence ao imóvel em ordem.

5.2 Ao encerrar-se a locação deverá o LOCATÁRIO apresentar, juntamente com as chaves, provas de corte e da quitação da luz, água, durante o período em que esteve em poder do imóvel, bem como entregar os carnês e recibos que estiverem em seu poder, do que se dará comprovante.

5.3 Pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados;

5.4 Levar ao conhecimento do LOCADOR as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito (art. 569, III do Código Civil);

5.5 Se, durante a locação, se deteriorar a propriedade alugada, sem culpa do LOCATÁRIO, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou rescindir o contrato, caso já não sirva a propriedade para o fim a que se destinava, e por culpa comprovada do LOCADOR.

6. BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

6.1.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

6.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

6.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

6.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

6.3 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

6.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

6.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos alugueis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

6.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.



MUNICÍPIO DE IÇARA/SC
TERMO DE REFERÊNCIA

Data: 13/01/2025

DADOS DA UNIDADE REQUISITANTE

Requisitante:	SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
Departamento:	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
E-mail:	licitação@educara.sc.gov.br
Telefone:	48 3431-3590

5

6.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

7. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1 O valor estimado da contratação é de **R\$384.750,00** (trezentos e oitenta e quatro mil setecentos e cinquenta reais), conforme o custo unitário apostado na tabela do item primeiro.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

8.1 As despesas com a execução deste contrato correrão a contar da dotação orçamentária:

ATIVIDADE	ELEMENTO	COMPLEMENTO DO ELEMENTO	RECURSO/ REDUZIDO	VALOR TOTAL R\$
44	3.3.90.01	39.10 - Locação de Imóveis	PRÓPRIO (01)	R\$ 384.750,00

8.2 O pagamento referente à locação será efetuado em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o 10º (décimo) dia útil.

8.3 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

8.4 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

9. PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

9.1 O objeto a contratar possui natureza contínua e terá vigência por 60 (sessenta) meses a partir da assinatura do instrumento contratual pelas partes, podendo ser prorrogado por igual período, respeitando o prazo máximo de até 10 anos e sua vantajosidade, conforme Lei 14.133/2021.

Art. 107. Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.



MUNICÍPIO DE IÇARA/SC
TERMO DE REFERÊNCIA

Data: 13/01/2025

DADOS DA UNIDADE REQUISITANTE

Requisitante:	SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
Departamento:	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
E-mail:	licitação@educara.sc.gov.br
Telefone:	48 3431-3590

6

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

10.1 A Forma, o Critério e a Seleção do Fornecedor será da seguinte forma:

Empreitada:	Não se aplica
Tipo de objeto:	Não se aplica
Modo de disputa:	Não se aplica
Intervalo de lances:	Não se aplica
Forma de julgamento:	Não se aplica
Critério de julgamento:	Não se aplica
Modalidade de Licitação:	Inexigibilidade de licitação

11. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

11.1 A entrega das chaves do imóvel será comprovada através de **RECIBO DE ENTREGA DE CHAVES DO IMÓVEL** que será fornecida pela ADMINISTRADORA DA LOCAÇÃO, representante do locador.

11.2 O aluguel e encargos da locação, previstos no presente contrato, somente cessarão quando o imóvel locado encontrar-se nas mesmas condições do termo de vistoria inicial.

11.3 Fica acordado que, nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejo, consignação em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, revisionais de aluguel e revogatórios de locação, a citação, intimação ou notificação serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento, com antecedência de 30 (trinta) dias.

11.4 No momento de entrega das chaves pelo LOCATÁRIO a LOCADORA, esta fará a vistoria final, que será apresentada ao locatário, podendo optar pelo pagamento do valor apresentado, obtido através de orçamento, ou realizar os reparos por sua conta, com base no termo, de vistoria final, sendo que a realização dos reparos deverá ser executada no prazo de 15 dias, a contar da apresentação da vistoria final.

11.5 Não poderá o LOCATÁRIO fazer no imóvel locado, quaisquer benfeitorias ou modificações salvo mediante autorização do LOCADOR, manifestada por escrito, sendo que estas ficarão incorporadas ao mesmo, e o locatário terá direito a indenização por parte da LOCADORA, inclusive as necessárias se autorizado.

11.5.1 O locatário poderá executar atividades manuais, reparos, conservação e reformas necessárias para atividade do Programa objeto deste contrato, desde que não afete a estrutura do imóvel, sendo que não serão indenizáveis e não terão direito a retenção, se não autorizadas, sendo que o imóvel na rescisão contratual deverá estar de acordo com a vistoria inicial.



MUNICÍPIO DE IÇARA/SC
TERMO DE REFERÊNCIA

Data: 13/01/2025

DADOS DA UNIDADE REQUISITANTE

Requisitante:	SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
Departamento:	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
E-mail:	licitação@educara.sc.gov.br
Telefone:	48 3431-3590

7

11.5.2 Ao desocupar o imóvel, findo o contrato, deverá o LOCATÁRIO informar por escrito a LOCADORA.

12. APROVAÇÃO E ASSINATURA

O Termo de Referência foi aprovado e assinado pelos Integrantes Técnicos e Requisitantes e pela autoridade máxima da SMECT, conforme listagem abaixo:

INTEGRANTE TÉCNICO	INTEGRANTE REQUISITANTE
Patricia Soares de Souza Matrícula: 16047 Içara, 13 de janeiro de 2026	Alessandra de Oliveira da Luz Matrícula: 1512 Içara, 13 de janeiro de 2026

SMECT

Nerilda Vandir Felisberto
Secretária Municipal de Educação, Ciência e Tecnologia
Içara, 13 de janeiro de 2026



MUNICÍPIO DE IÇARA/SC
TERMO DE REFERÊNCIA

Data: 13/01/2025

DADOS DA UNIDADE REQUISITANTE	
Requisitante:	SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
Departamento:	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
E-mail:	licitação@educara.sc.gov.br
Telefone:	48 3431-3590