



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

**TERMO DE REFERÊNCIA
LOCAÇÃO SALA AEE**

1 – INTRODUÇÃO:

O Termo de Referência em epígrafe tem por finalidade, atender o disposto na legislação vigente concernente às contratações públicas, de acordo com a Lei 14.133/2021 e alterações posteriores, bem como, normatizar, disciplinar e definir os elementos que nortearão a locação de Sala Comercial, situada na Rua Santa Catarina, 674, Centro Catanduvas, SC Sala 01, do Edifício Solaris. Está sendo locado para atividades do AEE - Atendimento Educacional Especializado.

2 – DA JUSTIFICATIVA DO OBJETO:

Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto do Município de Catanduvas-SC enfrenta limitações estruturais para assegurar condições adequadas ao atendimento educacional de estudantes que demandam acompanhamento pedagógico especializado. As unidades escolares da rede municipal não dispõem, no momento, de ambientes físicos apropriados para o desenvolvimento dessas atividades de forma contínua, organizada e compatível com as necessidades específicas do público atendido.

Tal situação compromete a oferta de suporte pedagógico complementar indispensável à efetivação de práticas educacionais inclusivas, impactando diretamente a permanência, o desenvolvimento e a aprendizagem dos estudantes que necessitam de recursos e estratégias diferenciadas.

A inexistência de ambientes apropriados para esse tipo de atendimento limita a atuação pedagógica especializada e dificulta a adoção de estratégias individualizadas, fundamentais para o desenvolvimento da autonomia, da comunicação e das habilidades



Estado de Santa Catarina **MUNICÍPIO DE CATANDUVAS**

funcionais dos estudantes atendidos. Além disso, a ausência de estrutura adequada pode resultar em sobrecarga das unidades escolares e em riscos à continuidade e à qualidade do atendimento educacional prestado pelo Município.

Em caso de demanda o AEE é obrigatório e está fundamentado a Constituição Federal (Art. 208), na Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015). A importância do Atendimento Educacional Especializado (AEE) reside na sua capacidade de transformar a escola em um ambiente verdadeiramente inclusivo, garantindo que o aluno não apenas esteja presente em sala de aula, mas que consiga aprender e participar com autonomia.

Em 2026, com a consolidação da nova Política Nacional de Educação Especial Inclusiva, sua relevância destaca-se pelos seguintes pontos:

- **Eliminação de Barreiras:** O AEE identifica e remove obstáculos físicos, comunicacionais e pedagógicos que impedem o acesso do aluno ao currículo comum.
- **Desenvolvimento da Autonomia:** Foca em habilidades que vão além do conteúdo acadêmico, como o ensino de Libras, Braille, orientação e mobilidade, e o uso de tecnologias assistivas.
- **Apoio Personalizado:** Oferece um plano de atendimento individualizado que respeita o ritmo e as necessidades específicas de cada estudante, seja ele uma pessoa com deficiência, autismo ou altas habilidades.
- **Ponte entre Professores:** O profissional de AEE atua de forma colaborativa com o professor regente da sala regular, orientando sobre as melhores estratégias e adaptações curriculares para o sucesso do aluno.



Estado de Santa Catarina **MUNICÍPIO DE CATANDUVAS**

- Garantia de Permanência: Ao oferecer o suporte necessário, o AEE reduz a evasão escolar e assegura que o estudante consiga progredir nos níveis de ensino com qualidade.

3 – DA EXECUÇÃO DO OBJETO, VALIDADE E GARANTIA:

3.1 - O imóvel será ocupado no período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, conforme necessidade da Administração segundo disposição legal. Sem taxa de condomínio.

3.2 - A vigência será a partir da data de Homologação até 1 ano.

3.3 - Indicação do fiscal do contrato: Afonso de Freitas.

4 – JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

A Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto do Município de Catanduvas-SC necessita de imóvel específico para a instalação e funcionamento do Atendimento Educacional Especializado (AEE), serviço de caráter obrigatório e permanente, destinado ao atendimento de estudantes com deficiência, transtorno do espectro autista, altas habilidades ou superdotação, conforme previsto no artigo 208 da Constituição Federal, na Lei nº 9.394/1996 (Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional) e na Lei nº 13.146/2015 (Lei Brasileira de Inclusão).

O imóvel localizado na Avenida Coronel Rup, nº 3052, no Município de Catanduvas-SC, apresenta características singulares que justificam objetivamente a sua escolha. Sua localização é estratégica e centralizada em relação às unidades escolares da rede municipal que demandam atendimento educacional especializado, o que favorece significativamente a logística de transporte dos alunos entre as escolas de origem e o local de atendimento do AEE. Essa condição permite o atendimento integrado de estudantes provenientes de diferentes escolas em um único espaço físico, tornando



Estado de Santa Catarina **MUNICÍPIO DE CATANDUVAS**

desnecessária a locação de múltiplos imóveis ou salas descentralizadas, o que resultaria em aumento de custos operacionais e maior complexidade administrativa.

Além disso, a centralização do atendimento em um único imóvel possibilita maior racionalização do uso dos recursos públicos, otimização do transporte escolar e melhor organização do atendimento pedagógico especializado, assegurando eficiência e economicidade à contratação.

O imóvel dispõe, ainda, de dimensões físicas compatíveis e adequadas à capacidade de alunos atualmente demandada pelo AEE no Município, permitindo a realização de atendimentos individuais e em pequenos grupos, com conforto, segurança e condições pedagógicas apropriadas, em conformidade com as necessidades específicas do público atendido.

5 – MODALIDADE DA LICITAÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

Conforme dispõe o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha, desde que preenchidos os requisitos estabelecidos no §5º:

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.

§ 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, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.



Estado de Santa Catarina **MUNICÍPIO DE CATANDUVAS**

6 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento considerou imóveis urbanos com potencial para locação, observando-se, de forma cumulativa, os seguintes critérios técnicos e administrativos:

- Localização estratégica e centralizada em relação às unidades escolares da rede municipal que demandam o AEE;
- Facilidade de acesso e logística para o transporte dos alunos;
- Dimensões físicas compatíveis com a capacidade de atendimento necessária;
- Condições adequadas de acessibilidade, segurança e salubridade; e possibilidade de uso imediato para atividades educacionais especializadas, sem necessidade de adaptações estruturais significativas.

A análise de mercado foi realizada por meio de consultas informais a imobiliárias locais, verificação de imóveis disponíveis para locação na área urbana do Município, além de pesquisa direta junto a proprietários de imóveis comerciais situados em regiões centrais. Também foi considerada a experiência administrativa recente da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto quanto à inexistência de espaços públicos ou privados disponíveis que atendessem integralmente às exigências do atendimento educacional especializado.

7 – DA ESCOLHA:

O imóvel do Locador da empresa BEC Participações Ltda, CNPJ: 28.453.874/0001-13, destacou-se no levantamento de mercado por reunir, de forma integrada, localização centralizada entre as escolas da rede municipal, facilidade de acesso para o transporte escolar, dimensões físicas adequadas à capacidade atual de alunos demandados pelo AEE e condições estruturais compatíveis com o uso educacional especializado,



Estado de Santa Catarina **MUNICÍPIO DE CATANDUVAS**

possibilitando a centralização do atendimento em uma única sala, com maior eficiência operacional e econômica.

Dado os critérios propostos a empresa escolhida é:

- BEC Participações Ltda, Rua Santa Catarina, 673, Sala anexo, Centro, Catanduvas-SC. CNPJ: 28.453.874/0001-13.
- VALOR R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais)

8– ESPECIFICAÇÕES BÁSICAS DO FORNECIMENTO, LOCAL E PRAZO:

8.1 – A licitante vencedora deverá **fornecer/executar** os **materiais/serviços** deste termo de referência em conformidade com as normas técnicas e especificações constantes na Autorização de Fornecimento.

8.2- A Nota Fiscal ou outro documento fiscal correlato deverá ser emitido ao **Município de Catanduvas**, Rua Felipe Schmidt, nº 1435, Catanduvas - SC, CNPJ nº 82.939.414/0001-45, e ter a mesma Razão Social e CNPJ dos documentos apresentados por ocasião da habilitação, **contendo ainda número do Processo Licitatório**.

8.3- A empresa contratada deverá fornecer os produtos/serviços somente quando houver prévia Autorização e/ou Solicitação por parte da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto, ciente de que o não cumprimento desta obrigação acarretará no não pagamento do suposto débito.

8.4- O serviço será realizado nos locais e datas conforme definidos conforme **Solicitação de Fornecimento**.

9 - ESTIMATIVAS DE QUANTIDADES E VALOR DE CONTRATAÇÃO:



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

Item	Descrição	Quant	Valor Unitário	Valor Total
01	Locação de Imóvel Comercial, situada na Av. Cel. Rup, 3052, Catanduvas - SC, 89670-000 em Catanduvas, Santa Catarina. Está sendo locado para atividades do AEE - Atendimento Educacional Especializado.	12	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00
TOTAL				R\$ 30.000,00

10 – REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO:

A contratação para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Atendimento Educacional Especializado (AEE) deverá atender aos seguintes requisitos essenciais:

- Deverá apresentar dimensões físicas adequadas à capacidade de atendimento da demanda atual de alunos do Atendimento Educacional Especializado, permitindo a realização de atendimentos individuais e em pequenos grupos, com conforto, segurança e condições pedagógicas apropriadas, sem prejuízo à circulação e à organização dos espaços internos.
- O imóvel deverá possuir condições adequadas de acessibilidade, em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Lei nº 13.146/2015 (Lei Brasileira de Inclusão).
- Deverá apresentar condições satisfatórias de segurança, salubridade e habitabilidade, incluindo instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito estado de funcionamento, iluminação e ventilação adequadas, bem como atendimento às normas básicas de prevenção e combate a incêndio, quando aplicáveis.



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

- O imóvel deverá estar apto para uso imediato para fins educacionais, não sendo admitidas condições que exijam reformas estruturais relevantes ou adaptações que comprometam o início das atividades do AEE ou gerem custos adicionais significativos para a Administração.
- O locador deverá comprovar a regularidade jurídica do imóvel, bem como sua legitimidade para firmar o contrato de locação, mediante apresentação da documentação pertinente, sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis.

11 – DA PROGRAMAÇÃO E DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

As despesas decorrentes do presente Termo de Referência correrão a conta dos recursos consignados nas dotações orçamentárias da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto. Dotação:

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA E DESPORTO				
Despesa	252	3.3.90.00.00	Aplicações Diretas	Fonte de recurso:1540000 - Transferências do FUNDEB - Impostos e Transferências de Impostos - 1.540.

Previsão de Gastos: R\$ 30.000,00.

12. SUBCONTRATAÇÃO:

É vedada a subcontratação ou transferência total ou parcial do imóvel.

13 – FUNDAMENTO LEGAL:

A presente proposição encontra seu fundamento na legislação vigente, em especial da Lei 14.133/2021, que dispõe sobre licitações e contratos no âmbito da administração pública.



Estado de Santa Catarina **MUNICÍPIO DE CATANDUVAS**

14 – GESTÃO DE CONTRATO:

A gestão e a fiscalização do contrato de locação do imóvel destinado ao funcionamento do Atendimento Educacional Especializado (AEE) serão exercidas por servidor formalmente designado pela Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto do Município de Catanduvas-SC, nos termos da Lei nº 14.133/2021, ao qual competirá acompanhar, controlar e fiscalizar a execução contratual.

A fiscalização do contrato compreenderá a verificação periódica das condições físicas e estruturais do imóvel, incluindo aspectos de conservação, segurança, acessibilidade, funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, bem como a adequação do imóvel à finalidade educacional para a qual foi locado.

15 – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- a) Executar integralmente o objeto contratado, em estrita conformidade com o Termo de Referência, a proposta apresentada e as orientações da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto do Município de Catanduvas-SC;
- b) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como, responsabilizar-se por danos físicos e materiais que venham a ser causados ao LOCATÁRIO ou a terceiros, decorrentes daqueles, a exemplo de incêndios ou desabamento da estrutura;



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

- f) Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- g) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- h) Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas; (se houver)
- i) No caso de haver seguro sobre o imóvel, realizar o pagamento deste;
- j) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- k) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA.
- l) Manter comunicação permanente com a contratante, prestando esclarecimentos, fornecendo informações solicitadas e participando de reuniões de acompanhamento sempre que convocada;

16– DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA DA EMPRESA:

- a) Certidão Conjunta Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa) de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (ABRANGENDO CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS);
- b) Certidão Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa) de Débitos Estaduais;
- c) Certidão Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa) de Débitos Municipais, relativa ao Município da sede do licitante;



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

- d) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF do FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais, instituídos por Lei;
- e) Prova de inexistência de débitos inadimplentes perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa) de Débitos Trabalhistas (CNDT), instituída pela Lei nº 12.440 de 07 de julho de 2011.

17 - OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL:

- a) Responsabilizar-se pela solicitação em tempo hábil, da quantidade dos materiais a serem fornecidos;
- b) Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel
- c) Rejeitar, no todo ou em parte os materiais fornecidos em desacordo com as exigências deste Termo de Referência;
- d) Efetuar o pagamento do aluguel ao LOCADOR de acordo com a forma e prazo estipulados;
- e) Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, e manter a sua conservação;
- f) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- g) Levar ao conhecimento do LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;



Estado de Santa Catarina **MUNICÍPIO DE CATANDUVAS**

- h) Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- i) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- j) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- k) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- l) Notificar a contratada, por escrito da aplicação de eventuais penalidades, garantido o contraditório e a ampla defesa, conforme previsto na Lei 14.133/2021.

18 – DO PAGAMENTO, REPACTUAÇÃO E REAJUSTE:

18.1 – A Prefeitura Municipal de Catanduvas - SC efetuará o pagamento até o 12º dia do mês subsequente ao fornecimento, e mediante apresentação da Nota Fiscal eletrônica, e conforme disponibilidade de recursos, observada a ordem cronológica dos pagamentos nos termos da Lei 14.133/2021 e Instrução Normativa Municipal nº 01/2011.

18.2 - Não serão efetuados quaisquer pagamentos enquanto perdurar pendência de liquidação de obrigações, em virtude de penalidades impostas à contratada ou inadimplência contratual.



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

18.3 - Qualquer erro ou omissão ocorrido na documentação fiscal será motivo de correção por parte da adjudicatária e haverá, em decorrência, suspensão do prazo de pagamento até que o problema seja definitivamente sanado.

Responsável pelo Termo de Referência	Chefia Imediata
Nome: Lucas Ricardo Debus. Função: Diretor de Compras e Licitações.	Nome: Dilecia Neris da Cruz Spuldaro. Função: Secretária Municipal de Educação, Cultura e Desporto.
Assinatura: _____	Assinatura: _____

Catanduvas, 06 de fevereiro de 2026.