



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

**TERMO DE REFERÊNCIA - TR
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**

1 – DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1 Locação de imóvel, com área total de 375m², localizado na Rua Bom Jesus da Serra, lote 27, quadra 2313, Bairro Eldorado, para atender as necessidades da EBM Maria Bordinon Destri e consequentemente da Secretaria de Educação de Chapecó, de acordo com as especificações, condições, bem como preço relacionados neste Termo de Referência.

1.2 O objeto desta contratação é caracterizado como comum e contínuo, decorrente de necessidades temporárias para manutenção das atividades da Secretaria de Educação de Chapecó, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

1.3 O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado na forma do artigo 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2 O objeto da contratação não tem previsão no Plano de Contratações Anual, conforme descrito no ETP.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1 A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 O imóvel dispõe de 375 m², espaço suficiente para acomodar duas salas de aula da EBM Maria Bordinon Destri de forma segura e confortável, espaço para atividades esportivas e



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

banheiros proporcionando um ambiente adequado para a continuidade das atividades escolares.
Contém:

4.1.1 Duas salas de aula com climatização, iluminação e espaço adequado para o número de alunos, garantindo boas condições de ensino e aprendizado;

4.1.2 Espaço para atividades esportivas, possibilitando a realização das aulas de educação física;

4.1.3 Banheiros adequados, em número suficiente para atender à demanda dos estudantes e profissionais da educação;

4.1.4 Ambiente coberto e protegido, proporcionando segurança contra intempéries e riscos externos;

4.2 Prazo para entrega e endereço do imóvel

4.2.1 O imóvel deve estar disponível para uso imediato após a assinatura do contrato, de modo a evitar qualquer interrupção no calendário escolar. A vigência deste contrato se dará a partir do dia 09 de março de 2025.

4.2.2 O imóvel proponente está situado na Rua Rua Bom Jesus da Serra, lote 27, quadra 2313, Bairro Eldorado, Chapecó, Santa Catarina.

4.3 Das obrigações do locador

4.3.1 Disponibilizar o imóvel no prazo previsto;

4.3.2 Responsabilizar-se pelos encargos como IPTU e demais taxas e impostos que vierem incidir sobre o imóvel;

4.3.3 Permitir que os prepostos do LOCATÁRIO inspecionem a qualquer tempo e hora a execução do contrato;

4.3.4 Responsabilizar-se pelas despesas decorrentes da conservação do imóvel, objeto deste Contrato;

4.3.5 Efetuar as reformas necessárias decorrentes de danos causados por ação de intempéries (vendavais, tempestades, raios, etc);



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

4.3.6 Comunicar ao LOCATÁRIO, qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar os esclarecimentos julgados necessários;

4.3.7 Manter durante a execução do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação previstas;

4.3.8 Apresentar os documentos necessários para a transferência das faturas de energia elétrica e água, bem como, providenciar, ao fim do contrato, retorno da titularidade em nome do proprietário.

4.4 Das obrigações do locatário

4.4.1 Efetuar os pagamentos conforme previsto neste Termo de Referência.

4.4.2 Utilizar o imóvel de acordo com a finalidade estabelecida.

4.4.3 Comunicar imediatamente à contratada sobre qualquer problema estrutural ou de manutenção que possa comprometer o uso do imóvel.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 O prazo de garantia contratual da locação é de 12 (dode) meses, contados a partir da assinatura do contrato.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, Sra. **Alessandra Cristina Menezes**. O fiscal 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

6.3 O fiscal de contrato fará o gerenciamento do contrato e todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. Deverá também responsabilizar se por notificações, advertências,



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

solicitação de abertura de processos administrativo, comunicação de término de prazos com no mínimo 30 dias de antecedência, assim como as correções a contratada, prestar informações ao gestor e a quem se fizer necessário, adotar medidas para sanar irregularidades, desde que essas medidas não ultrapassem sua competência, solicitar com no mínimo 30 dias de antecedência prorrogações contratuais.

6.4 Todas as atribuições do fiscal de contrato deverão ser realizadas com emissão de documentos comprobatórios de que foram executadas.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1 Os pagamentos serão efetuados até o 10º (décimo) dia do mês subsequente contados da finalização da liquidação da despesa após o recebimento (e aceitação) do recibo emitido pelo **locador** onde deverá ser discriminado pela locação do imóvel.

7.2 O **locatário** efetuará o pagamento em moeda corrente nacional, mediante depósito bancário depositado no Banco: 756-0 Agência: 3069-0 Conta: 34.154-1 na conta corrente do **locador**, até o dia 30º dia do mês subsequente ao vencido.

7.3 Por ocasião dos pagamentos, o **locador** deverá apresentar os seguintes documentos:

- a) Certidão Negativa de Débitos Federais/INSS;
- b) Certificado de Regularidade do FGTS;
- c) Certidão Negativa de Débitos Municipais e
- d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);

7.4 A mora ocorrida entre a data fixada para o pagamento (vencimento da obrigação) até o efetivo pagamento, será calculada tomando-se por base a variação do INPC/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo.

7.5 Poderá ser realizada retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada no recebimento do objeto deste edital.

8. DO RECEBIMENTO

O imóvel deverá estar disponível para uso imediatamente após a assinatura do contrato.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

9. LIQUIDAÇÃO

9.1 Recebido o recibo de aluguel, o setor competente dará o correto andamento para a liquidação no prazo máximo de até 5 (cinco) dias consecutivos.

9.2 Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se o recibo apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento.

9.3 Havendo erro na apresentação do recibo, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, sem ônus à contratante;

10. PRAZO DE PAGAMENTO

10.1 O pagamento será efetuado no prazo de até o 10º (décimo) dia do mês subsequente, contados da finalização da liquidação da despesa, salvo determinação em contrário motivada pelo cumprimento do artigo 141 da Lei 14133/2021.

10.2 A mora ocorrida entre a data fixada para o pagamento (vencimento da obrigação) até o efetivo pagamento, será calculada tomando-se por base a variação do INPC/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo.

11. FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

12.1 A seleção do imóvel foi realizada com base na inviabilidade de competição, conforme previsto no Art. 74, V, da Lei 14.133/2021. A escolha se justifica pela singularidade das características do imóvel, que se mostram essenciais para atender às necessidades específicas da Secretaria de Educação de Chapecó.

12.2 A proximidade do imóvel em relação à EBM Maria Bordignon Destri (aproximadamente de 40 m, do mesmo lado da rua) é um fator essencial e único, pois permite que professores e alunos se desloquem de forma segura até a escola, onde alunos realizarão suas refeições, sem necessidade de atravessar a rua e não alterando significativamente a logística escolar.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

12.3 O espaço já está adequado para as atividades escolares, possuindo 375 m² de área incluindo 2 salas de aula, banheiros, climatização e área coberta para realização de atividades de educação física, atendendo às necessidades da Secretaria de Educação de Chapecó.

12.4 O imóvel passou por avaliação prévia conforme laudo nº 20 de 21 de fevereiro de 2025 da Comissão Municipal Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária – COPAMI (laudo em anexo), revelando que ele se encontra em boas condições, adequado às atividades fins, sem necessidade de reformas e/ou melhorias e que o valor de locação condiz com o preço praticado pelo mercado.

12.5 Conforme laudo nº 20 de 21 de fevereiro de 2025 da Comissão Municipal Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária – COPAMI não existem imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto pretendido.

12.6 Esses atributos tornam o imóvel singular, e sua escolha oferece uma clara vantagem para a Administração, ao combinar a proximidade estratégica com a infraestrutura presente e adaptada, resultando em custo-benefício superior e afastando qualquer possibilidade de competitividade.

13. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO

13.1 Por ocasião dos pagamentos e regularidade do imóvel, o **locador** apresentará os seguintes documentos:

- a) Certidão Negativa de Débitos Federais/INSS;
- b) Certificado de Regularidade do FGTS;
- c) Certidão Negativa de Débitos Municipais e
- d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)
- e) Matrícula do Imóvel: Documento atualizado da matrícula, comprovando a titularidade e situação legal do imóvel.
- f) Atestado de Funcionamento do Corpo de Bombeiros: Comprovação de que o imóvel atende às normas de segurança contra incêndios.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

14. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor.

15. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado total da contratação é de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), sendo o valor mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais)..

16. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Gestão/Unidade: [5005 - Secretaria de Educação - SEDUC];

Fonte de Recursos: [1010 - Receita de Impostos e Transf de Impost - Educ 25% - 1.500.1001];

Elemento de Despesa: [72 - 3.3.90.00.00 Aplicações Diretas];

A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Chapecó, 26 de Fevereiro de 2025.

Gisele Rodrigues Hack
Setor de Compras - SEDUC Chapecó