



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a locação de imóvel situado na Rua dos Canários, nº 280, Vila Jacob Biezus, Concórdia/SC, com o fim específico de viabilizar o desenvolvimento de atividades socioeducativas para os alunos da Escola Básica Municipal Irmão Miguel, conforme prevê o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

2. NATUREZA DO OBJETO

2.1. A locação de imóvel se fundamenta no inciso V do art. 74 da Lei 14.133/2021, que dispõe que é inexigível a licitação quando inviável a competição, tendo em vista que o imóvel em questão, possui instalações adequadas, incluindo a infraestrutura necessária.

3. QUANTITATIVO DO OBJETO

3.1. A locação compreenderá o período inicial de 12 (doze) meses.

3.2. Conforme proposta encaminhada pela contratada, o valor mensal é de R\$ 700,00.

3.3.

Especificação	Período	Valor	Total
Locação de Imóvel	12 meses	R\$ 700,00	R\$ 8.400,00

4. JUSTIFICATIVA

4.1. A presente contratação direta, por meio de Inexigibilidade de Licitação, fundamenta-se no inciso V do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, que admite a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

4.2. A contratação tem por finalidade a locação de imóvel/ginásio situado na Rua dos Canários, nº 280, Vila Jacob Biezus, Concórdia/SC, com área aproximada de 516,60m², com o objetivo de viabilizar o desenvolvimento de atividades socioeducativas destinadas aos alunos da Escola Básica Municipal Irmão Miguel.

4.3. Atualmente, a Escola Básica Irmão Miguel dispõe de apenas um ginásio para a realização de atividades pedagógicas, esportivas e culturais, espaço esse que não é suficiente para atender de forma plena e simultânea a toda a demanda escolar, especialmente considerando o número de turmas e a diversidade das atividades



MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua 29 de Julho, 1786 – Bairro Itaíba | Concórdia - SC | CEP 89700-000

Fone: (049) 3030-02-22 | CNPJ: 83.024.257/0001-00

e-mail: alexandrad@concordia.sc.gov.br

extracurriculares oferecidas. Essa limitação física compromete a qualidade e a continuidade das ações educativas voltadas à formação integral dos estudantes.

4.4. Diante disso, torna-se indispensável a locação de espaços adicionais, localizados preferencialmente nas proximidades da escola, de forma a garantir o acesso facilitado, a segurança no deslocamento dos alunos e a integração com a comunidade.

4.5. O imóvel em questão, situado na Vila Jacob Biezu, possui localização estratégica, inserido no território de abrangência da escola, e apresenta instalações compatíveis com a realização das atividades previstas, não sendo identificado, na região, outro imóvel com as mesmas condições de atendimento imediato e efetivo à demanda.

4.6. Assim, a escolha justifica-se pela singularidade do imóvel quanto à localização e adequação das instalações, o que inviabiliza a realização de processo competitivo. O atendimento dessa necessidade por outro meio implicaria prejuízos à continuidade e à qualidade das atividades oferecidas aos estudantes, além de eventuais custos adicionais com transporte e adequação de espaços.

4.7. Em avaliação realizada pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Gestão Urbana, chegou ao valor máximo de R\$ 1.500,00 mensais.

4.7.1. Desta forma, o valor solicitado na proposta pela locatária, ficou dentro do limite definido pela comissão.

4.8. Portanto, resta configurada a situação de inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, sendo legítima e necessária a contratação direta do imóvel para suprir essa carência estrutural da unidade escolar.

Dispensa do ETP: Considerando o disposto no Decreto nº 7090/2023, que permite a dispensa do Estudo Técnico Preliminar para contratações diretas no caso de locação, quando demonstrada a necessidade da contratação, a singularidade do imóvel e a adequação do valor proposto.

Estando fundamentada no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da singularidade de suas características de localização e adequação. Sendo que o espaço é indispensável para suprir a carência estrutural da Escola Básica Municipal Irmão Miguel.



A presente contratação está prevista no PCA 2025, de acordo com o DFD 6 – outros serviços de terceiros – pessoa jurídica, enquadrado no subelemento 39.10 - locação de imóveis.

5. DOCUMENTAÇÃO EXTRA

5.1. Não se aplica.

6. PRAZO DE LOCAÇÃO

6.1. A locação compreenderá o período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme a legislação vigente e o interesse público.

7. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

7.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

7.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

7.3. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

7.4. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como 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;

7.5. Receber o imóvel, ao final da locação, considerando as condições iniciais apresentadas na Avaliação efetuada pela Comissão de Avaliação de Imóveis, parte integrante deste contrato;

7.6. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc;

7.7. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

7.8. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, conforme dispõe o artigo 22, X e Parágrafo Único, da Lei nº 8.245, de 1991.



MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Rua 29 de Julho, 1786 – Bairro Itaíba | Concórdia - SC | CEP 89700-000

Fone: (049) 3030-02-22 | CNPJ: 83.024.257/0001-00

e-mail: alexandrad@concordia.sc.gov.br

7.9. Manter durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

7.10. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

7.11. Informar ao LOCATÁRIO, quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

8.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo ajustado no contrato;

8.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

8.3. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização da LOCADORA.

8.4. Restituir o imóvel, findada a locação, nas condições em que o recebeu, conforme Avaliação efetuada pela Comissão de Avaliação de Imóveis, parte integrante deste contrato, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

8.5. Os vícios e/ou defeitos que não constarem na Avaliação feita na devolução do imóvel serão de responsabilidade da LOCADORA;

8.6. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base na Avaliação a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância da LOCADORA, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

8.7. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.8. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

8.9. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

	MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO Rua 29 de Julho, 1786 – Bairro Itaíba Concórdia - SC CEP 89700-000 Fone: (049) 3030-02-22 CNPJ: 83.024.257/0001-00 e-mail: alexandrad@concordia.sc.gov.br
--	--

8.10. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

8.11. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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.

9. IMÓVEIS VAGOS

9.1. Foi realizada a consulta quanto a existência de imóveis públicos vagos que atendam as necessidades, conforme “Memorando 9.648/2025” e identificado que:

() Há imóveis públicos vagos (X) Inexistem imóveis públicos vagos

10. ASSINATURAS

Cássia Bortoli Roncáglio	Alexandra Dezzanetti Holdefer
Secretária Municipal de Educação	Agente Administrativo