TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A UNIDADE DESCENTRALIZADA – ESCOLA QUILOMBOLA TERRA DO MICUIM

Pescaria Brava/SC, 31 de agosto de 2026.

1. OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Termo de Referência a locação de imóvel residencial destinado a sediar a Unidade Descentralizada – Escola Quilombola Terra do Micuim, localizada na Avenida Eliete de Souza, s/n, Comunidade de Carreira do Siqueiro, Município de Pescaria Brava/SC, de propriedade de Jailson Martins Clemencia e Carla Paulo Clemencia.

1.2. O imóvel possui área construída de 87,64 m², inserida em terreno de 1.727,00 m², contendo sete cômodos e características compatíveis com o funcionamento da unidade escolar, incluindo condições de ventilação, iluminação, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, espaços passíveis de utilização como salas de aula, área administrativa, cozinha, banheiros, áreas de apoio e espaço externo para atividades pedagógicas e comunitárias.

1.3. A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos indicados no Estudo Técnico Preliminar e na Lei Federal nº 14.133/2021, em razão das características de localização e adequação do imóvel às necessidades da Administração.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A locação é necessária para assegurar espaço físico adequado ao funcionamento da Escola Quilombola Terra do Micuim e garantir o acesso ao ensino fundamental e médio, na modalidade de Educação de Jovens e Adultos (EJA), aos estudantes quilombolas da Comunidade de Carreira do Siqueiro, em parceria com o Governo do Estado de Santa Catarina e o Município de Pescaria Brava.

2.2. Conforme o Estudo Técnico Preliminar, não há outro imóvel disponível e adequado na localidade que atenda às necessidades da Administração. O imóvel identificado encontra-se dentro do território quilombola, possui infraestrutura compatível e localização indispensável ao atendimento da comunidade.

2.3. A solução atende à necessidade de continuidade e expansão da oferta educacional em território quilombola, respeitando as especificidades culturais, históricas e sociais da comunidade e promovendo atendimento educacional inclusivo e equitativo.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução consiste na locação integral do imóvel pelo período inicial de 12 (doze) meses, com disponibilidade contínua durante o período letivo e administrativo, para desenvolvimento das atividades pedagógicas, administrativas, culturais e comunitárias vinculadas à unidade escolar.

3.2. A locação do imóvel específico foi considerada a alternativa adequada diante da inexistência de prédio público disponível e da ausência de outros imóveis com características equivalentes na localidade. A construção de prédio próprio demandaria recursos e prazo incompatíveis com a necessidade de funcionamento da unidade.

4. ESPECIFICAÇÕES E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Destinação

O imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para o funcionamento da Escola Quilombola Terra do Micuim, destinada ao atendimento de jovens e adultos quilombolas nos níveis de ensino fundamental e médio, vedada a alteração de uso sem prévia anuência da Administração.

4.2. Localização

O imóvel deverá estar situado na Comunidade de Carreira do Siqueiro, no Município de Pescaria Brava/SC, em local de fácil acesso à comunidade quilombola atendida.

4.3. Condições físicas

O imóvel deverá permanecer em boas condições estruturais e de uso, com instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, ventilação e iluminação adequadas, espaços internos compatíveis com salas de aula, área administrativa, banheiros, cozinha e áreas de apoio, além de espaço externo que possibilite circulação segura e atividades pedagógicas e comunitárias.

4.4. Acessibilidade

O imóvel deverá possibilitar acesso seguro aos estudantes e usuários, observando os requisitos de acessibilidade necessários ao atendimento do público-alvo.

4.5. Documentação

Os locadores deverão apresentar a documentação necessária à formalização da contratação, de modo a demonstrar a regularidade jurídica do imóvel e dos proprietários, bem como os demais documentos exigidos pela Administração no processo de contratação.

5. QUANTITATIVOS, PRAZO E VALOR ESTIMADO

Item	Descrição	Quantidade	Valor mensal	Valor total (12 meses)
1	Locação de imóvel para UD Quilombola Terra do Micuim	12 meses	R$ 1.357,72	R$ 16.292,64

5.1. O valor mensal estimado é de R$ 1.357,72 (mil trezentos e cinquenta e sete reais e setenta e dois centavos), totalizando R$ 16.292,64 (dezesseis mil, duzentos e noventa e dois reais e sessenta e quatro centavos) para 12 (doze) meses.

5.2. Conforme registrado no ETP, o valor já foi reajustado de acordo com o INPC e foi considerado compatível com os valores praticados no mercado local, consideradas as características e a localização do imóvel.

5.3. O prazo inicial da locação será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente, desde que demonstrados o interesse público e a vantajosidade para a Administração.

6. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

6.1. A estimativa foi definida a partir do levantamento realizado pela Administração, considerando imóveis residenciais de porte e características semelhantes em comunidades rurais do Município, a área construída de 87,64 m², o terreno de 1.727,00 m², a localização estratégica e as condições de infraestrutura necessárias ao funcionamento da unidade escolar.

6.2. O valor estimado da contratação deverá ser respaldado pelos documentos constantes do processo administrativo, inclusive os elementos de avaliação e pesquisa utilizados pela Administração.

7. FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será realizado mensalmente, no valor contratual correspondente, após o período de utilização do imóvel, mediante apresentação da documentação exigível e atesto do fiscal do contrato quanto à regular disponibilização do imóvel nas condições pactuadas.

7.2. O pagamento observará os procedimentos, prazos e retenções eventualmente aplicáveis estabelecidos pela Administração e pela legislação vigente.

8. OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES

8.1. Entregar e manter o imóvel em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual.

8.2. Responsabilizar-se pelos reparos decorrentes de vícios ou defeitos anteriores à locação, conforme indicado no ETP.

8.3. Assegurar à Administração o uso pacífico do imóvel durante a vigência do contrato.

8.4. Comunicar à Administração fatos que possam comprometer a utilização regular do imóvel.

8.5. Apresentar e manter atualizados os documentos necessários à formalização e execução contratual, quando exigidos.

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

9.1. Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade pública prevista neste Termo de Referência.

9.2. Zelar pela conservação do imóvel durante sua utilização, ressalvadas as obrigações atribuídas aos locadores.

9.3. Efetuar os pagamentos devidos, após o regular atesto da execução contratual.

9.4. Fiscalizar a execução do contrato e comunicar aos locadores eventuais irregularidades constatadas.

9.5. Adotar as providências administrativas necessárias à execução e, quando cabível, à prorrogação da contratação.

10. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

10.1. A execução terá início a partir da vigência contratual, com a disponibilização integral do imóvel à Secretaria Municipal de Educação para funcionamento da Escola Quilombola Terra do Micuim.

10.2. O imóvel deverá permanecer disponível durante toda a vigência, em condições compatíveis com as atividades escolares, administrativas, pedagógicas, culturais e comunitárias previstas.

11. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. A gestão do contrato ficará a cargo do Secretário Municipal de Educação, Marcelo Nascimento Mendes.

11.2. A fiscalização do contrato ficará a cargo de Deivid Monteiro Torquato, da Secretaria Municipal de Educação.

11.3. O fiscal deverá acompanhar a execução, registrar ocorrências, atestar a disponibilização regular do imóvel e comunicar à autoridade competente situações que demandem providências.

12. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E ACEITE

12.1. O aceite mensal será realizado mediante verificação de que o imóvel permaneceu disponível à Administração e em condições adequadas de uso, observadas as características e obrigações previstas neste Termo de Referência e no contrato.

13. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR

13.1. A contratação decorre da inviabilidade de competição identificada no ETP, em razão da inexistência de outro imóvel disponível na localidade com as características necessárias e da identificação do imóvel de propriedade de Jailson Martins Clemencia e Carla Paulo Clemencia como adequado à demanda.

13.2. A formalização da inexigibilidade deverá observar a instrução do processo administrativo e os requisitos aplicáveis da Lei Federal nº 14.133/2021.

14. PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

14.1. Não haverá parcelamento, pois o objeto consiste na locação de um único imóvel específico e integral, indispensável ao funcionamento da unidade escolar, sendo tecnicamente inviável sua divisão em partes.

15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. A contratação será custeada com recurso próprio. A dotação orçamentária deverá ser indicada no processo, conforme parecer contábil, nos termos registrados no Estudo Técnico Preliminar.

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. As condições não expressamente previstas neste Termo de Referência deverão observar o processo administrativo, o Estudo Técnico Preliminar, a minuta contratual e a legislação aplicável.

16.2. O presente Termo de Referência foi elaborado em conformidade com as informações e parâmetros constantes do Estudo Técnico Preliminar datado de 31/08/2026.

DEIVID MONTEIRO TORQUATO
Assinado de forma digital por DEIVID MONTEIRO TORQUATO
Dados: 2026.09.01 08:24:26 -03'00'

DEIVID MONTEIRO TORQUATO
Fiscal do Contrato – Secretaria Municipal de Educação

MARCELO NASCIMENTO MENDES:04173911963
Assinado de forma digital por MARCELO NASCIMENTO MENDES:04173911963
Dados: 2026.08.31 13:40:08 -03'00'

MARCELO NASCIMENTO MENDES
Secretário Municipal de Educação