

**TERMO DE REFERÊNCIA n.º 14/2025/SME**

Joaçaba (SC), 05 de fevereiro de 2025.

De: Secretaria Municipal de Educação

Para: Secretaria de Gestão Administrativa e Financeira – Setor de Compras e Licitações

Assunto: **Abertura de processo para Contratação Direta****1. DO OBJETO**

Inexigibilidade de licitação para a **locação de ginásios de esportes** localizados próximos ao Centro Educacional Roberto Trompowsky – CERT, destinados à prática de atividades esportivas dos alunos da escola.

**1.1. DA MODALIDADE**

Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação – Locação sem fins residenciais.

**1.2. DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO**

O objeto é composto dos seguintes quantitativos:

#	Descrição	Dias de Uso	Horas/mês
1	<b>GINÁSIO DA AABB</b> , localizado na Rua Roberto Trompowski, nº 110, Centro, Joaçaba/SC. → Distância da escola: 210 metros (3 min à pé)	Segundas, terças e quintas-feiras das 7h30 às 11h30 e das 13h30 às 17h30; e sextas-feiras das 13h30 às 17h30.	112 h/mês
2	<b>GINÁSIO DO CLUBE 10 DE MAIO</b> , localizado na Rua Getúlio Vargas, nº 106, Centro, Joaçaba/SC. → Distância da escola: 150 metros (2 min à pé)	Segundas, quartas e sextas-feiras, das 7h30 às 11h30 e das 13h20 às 17h20.	096 h/mês

**2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

Os motivos e as necessidades da presente contratação se encontram devidamente justificadas no Documento de Formalização da Demanda (DFD), demonstrando o interesse público e/ou a devida vantagem técnica/econômica, bem como no Estudo Técnico Preliminar (ETP), que apresenta a análise da solução proposta, relatando os resultados esperados pela Administração. Ambos os documentos, que fundamentam a escolha do objeto e a viabilidade da contratação, estão em apêndice a este Termo de Referência, conforme exigido pela Lei Federal nº 14.133/21, e contemplam os motivos e necessidades que ensejam a contratação.

**2.1. DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO**

Em se tratando de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, é inviável a competição, sendo os valores dispostos os seguintes:

#	Descrição	Horas/mês	Valor Total	Locadora
1	<b>GINÁSIO DA AABB</b> , localizado na Rua Roberto Trompowsky, nº 110, Centro, Joaçaba/SC.	112 h/mês	R\$ 87.766,96	AABB
2	<b>GINÁSIO DO CLUBE 10 DE MAIO</b> , localizado na Rua Getúlio Vargas, nº 106, Centro, Joaçaba/SC.	096 h/mês	R\$ 72.417,02	CLUBE 10 DE MAIO

## 2.2. RAZÃO DA ESCOLHA DOS CONTRATADOS

A escolha do contratado fundamenta-se na comprovação das características de instalações e da localização dos ginásios esportivos, devidamente atestada por meio de documentos anexados ao processo. Assim, restou inviável a realização de competição em razão da ausência de alternativas equivalentes no mercado.

Deste modo, o critério de escolha dos locadores foi em razão da localização e proximidade dos ginásios em relação à Escola CERT, sendo o item 01 com distância da escola de 210 metros (3 min à pé) e o item 02 com distância da escola: 150 metros (2 min à pé).

## 3. DAS LOCADORAS

As locadoras para cada item são as seguintes associações:

### → LOCADORA DO ITEM 1:

**ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA BANCO DO BRASIL – AABB JOAÇABA**, inscrita no CNPJ nº 84.592.484/0001-03, Rua Roberto Trompowsky, nº 110, Centro, Joaçaba/SC.

- Representada pelo Sr. Rony Edson Lenz, CPF nº 280.965.170-15;
- Contatos: aabbjoacaba@gmail.com e telefone/whats (49) 3522-0857.
- **Valor do Contrato: R\$ 87.766,96**

### → LOCADORA DO ITEM 2:

**CLUBE 10 DE MAIO**, inscrita no CNPJ nº 82.779.315/0001-43, sede administrativa na Avenida XV de Novembro, s/nº, Centro, Joaçaba/SC.

- Representada pelo Sr. Rossano Zanchi, CPF nº 601.713.919-34;
- Contatos: secretaria@clube10demaio.com.br e telefone/whats (49) 99955-6970.
- **Valor do Contrato: R\$ 72.417,02**

## 4. DO FUNDAMENTO LEGAL

Atendimento aos pressupostos da Lei Federal 14.133/2021, conforme o art. 74, inciso V:

“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.”

Neste sentido destaca-se que o espaço físico dos ginásios, bem como sua localização, são únicos no município de Joaçaba e nas proximidades da Escola CERT, de modo que atende a finalidade da presente contratação e os requisitos legais do §5º do artigo supracitado.

## 5. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos necessários ao atendimento dos custos desta contratação correrão por conta da(s) seguinte(s) dotação(s) orçamentária(s):

Órgão: 06.001 – SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

Projeto: 2.047 – MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DO ENSINO FUNDAMENTAL

Despesa: 60 – Dotação: 3.3.90.00.00.00.00.1.500.1001.0000

## 6. DA VIGÊNCIA E ACOMPANHAMENTO

A contratação terá vigência até 31 de dezembro de 2025, podendo ser prorrogado se de interesse das partes, na forma da lei.

A gestão do contrato será realizada pela servidora CAROLINE KLAUZ.

A execução do contrato deverá ser acompanhada, fiscalizada, inspecionada e verificada pelas servidoras JULIANA GASPARINI MOTT e DEBORAH APARECIDA SUFREDINI.

## 7. CONTRATO DO ITEM 01 – AABB

### 7.1. DO VALOR E DO REAJUSTE

O valor total ora contratado é de **R\$ 87.766,96** (oitenta e sete mil, setecentos e sessenta e seis reais e noventa e seis centavos).

O pagamento será efetuado em 10 parcelas mensais de R\$ 8.776,69 (oito mil, setecentos e setenta e seis reais e sessenta e nove centavos), até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

O pagamento será efetuado por meio de transferência bancária para a **conta corrente nº 6599-4 do Banco do Brasil, agência nº 0137-6**.

O valor acordado poderá ser reajustado, utilizando-se como base o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC acumulado, na hipótese de renovação do contrato, decorrido o prazo de 12 (doze) meses.

### 7.2. FORMA DE EXECUÇÃO

- a. O locador disponibilizará, a título de locação, o ginásio de esportes de sua propriedade, localizado na Rua Roberto Trompowski, nº 110, Centro, Joaçaba/SC, devidamente registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joaçaba/SC.
- b. A locação se destina à prática de atividades esportivas dos alunos do Centro Educacional Roberto Trompowsky – “Escola CERT”, localizada na Avenida Santa Terezinha, nº 49, Centro, Joaçaba/SC; telefone/whatsapp da escola: (49) 3522-1982 e (49) 99992-1026.
- c. O ginásio possui cerca de 210 metros de distância da escola CERT (3 min à pé), sendo que os alunos farão o percurso de ida e volta até o ginásio com o devido acompanhamento por pelo menos um professor responsável.
- d. Os dias e horários de utilização do ginásio de esportes pela Escola CERT será nas **segundas, terças e quintas-feiras das 7h30 às 11h30 e das 13h30 às 17h30; e sextas-feiras das 13h30 às 17h30**, totalizando 112 horas/mês.
- e. A locação compreende o período do ano letivo escolar, com início em fevereiro até o dia 15 de dezembro.

### 7.3. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

#### 7.3.1. DA LOCADORA (AABB):

- a. Cumprir com as obrigações previstas no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91, sendo a presente locação do referido imóvel na modalidade sem fins residenciais.
- b. Pagar os tributos incidentes sobre o imóvel no período de locação.
- c. Responsabilizar-se pelos custos inerentes ao consumo de água e energia elétrica.
- d. Disponibilizar as dependências do ginásio de esportes para as atividades do CERT, nos dias e horários estabelecidos.
- e. Disponibilizar vestiários e banheiros para serem utilizados durante as atividades do CERT.

#### 7.3.2. DO LOCATÁRIO (MUNICÍPIO DE JOAÇABA):

- a. Devolver o imóvel, findo o prazo contratual, nas mesmas condições que o encontrou.
- b. Cumprir com as obrigações previstas no art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91.
- c. Efetuar o pagamento à LOCADORA de acordo com o estabelecido neste instrumento.
- d. É de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO o transporte dos alunos no percurso de ida e volta até o ginásio com o devido acompanhamento por pelo menos um professor responsável.

## 8. CONTRATO DO ITEM 02 – CLUBE 10 DE MAIO

### 8.1. DO VALOR E DO REAJUSTE

O valor total ora contratado é de **R\$ 72.417,02** (setenta e dois mil, quatrocentos e dezessete reais e dois centavos).

O pagamento será efetuado em 10 parcelas mensais de R\$ 7.241,70 (sete mil, duzentos e quarenta e um reais e setenta centavos), até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

O pagamento será efetuado por meio de transferência bancária (caso a contratada possua conta em Banco Público) ou por Boleto Bancário.

O valor acordado poderá ser reajustado, utilizando-se como base o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC acumulado, na hipótese de renovação do contrato, decorrido o prazo de 12 (doze) meses.

### 8.2. FORMA DE EXECUÇÃO

- a. O locador disponibilizará, a título de locação, o ginásio de esportes de sua propriedade, localizado na Rua Getúlio Vargas, nº 106, Centro, Joaçaba/SC, devidamente registrado sob a matrícula nº 36.649, no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joaçaba/SC.
- b. A locação se destina à prática de atividades esportivas dos alunos do Centro Educacional Roberto Trompowsky – “Escola CERT”, localizada na Avenida Santa Terezinha, nº 49, Centro, Joaçaba/SC; telefone/whatsapp da escola: (49) 3522-1982 e (49) 99992-1026.
- c. O ginásio possui cerca de 150 metros de distância da escola CERT (2 min à pé), sendo que os alunos farão o percurso de ida e volta até o ginásio com o devido acompanhamento por pelo menos um professor responsável.
- d. Os dias e horários de utilização do ginásio de esportes pela Escola CERT será nas **segundas, quartas e sextas-feiras, das 7h30 às 11h30 e das 13h20 às 17h20**, totalizando 96 horas/mês.

- e. A locação compreende o período do ano letivo escolar, com início em fevereiro até o dia 15 de dezembro.

### 8.3. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

#### 8.3.1. DO LOCADOR (CLUBE 10 DE MAIO):

- a. Cumprir com as obrigações previstas no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91, sendo a presente locação do referido imóvel na modalidade sem fins residenciais.
- b. Pagar os tributos incidentes sobre o imóvel no período de locação.
- c. Responsabilizar-se pelos custos inerentes ao consumo de água e energia elétrica.
- d. Disponibilizar as dependências do ginásio de esportes para as atividades do CERT, nos dias e horários estabelecidos.
- e. Disponibilizar vestiários e banheiros para serem utilizados durante as atividades do CERT.
- f. Disponibilizar uma chave do Ginásio para a gestora do Centro Educacional Roberto Trompowski que ficará sob a responsabilidade da mesma para o acesso do professor e alunos.

#### 8.3.2. DO LOCATÁRIO (MUNICÍPIO DE JOAÇABA):

- a. Devolver o imóvel, findo o prazo contratual, nas mesmas condições que o encontrou.
- b. Cumprir com as obrigações previstas no art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91.
- c. Efetuar o pagamento ao LOCADOR de acordo com o estabelecido neste instrumento.
- d. É de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO o transporte dos alunos no percurso de ida e volta até o ginásio com o devido acompanhamento por pelo menos um professor responsável.

As demais cláusulas e condições inerentes ao processo.

Atenciosamente,

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO  
**ROSANE KUNEN** – Secretária  
*(assinado digitalmente)*

## Assinantes

---

## Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.  
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

**NJG**

**JED**

**5QL**

**O0E**