



TERMO DE REFERÊNCIA

Município de Agrolândia

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Educacional

Necessidade da Administração: INEXIGIBILIDADE PARA COMPRA DE TERRENO LOCALIZADO NA ALAMEDA TROMBUDO ALTO, Nº 2409 - BAIRRO TRÊS BARRAS, AGROLÂNDIA/SC, AO LADO DO IMÓVEL ONDE SE ENCONTRA O C. E. ADOLFO HEDEL, COM ÁREA DO TERRENO 21.779,63 M² E COM 221.00M² DE ÁREA CONSTRUÍDA COM A FINALIDADE DE EXPANSÃO OU IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS EDUCACIONAIS E/OU COMUNITÁRIOS.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO (TABELA)

O presente termo tem por objeto a aquisição de TERRENO LOCALIZADO NA ALAMEDA TROMBUDO ALTO, Nº 2409 - BAIRRO TRÊS BARRAS, AGROLÂNDIA/SC, AO LADO DO IMÓVEL ONDE SE ENCONTRA O C. E. ADOLFO HEDEL, COM ÁREA DO TERRENO 21.779,63 M² E COM 221.00M² DE ÁREA CONSTRUÍDA COM A FINALIDADE DE EXPANSÃO OU IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS EDUCACIONAIS E/OU COMUNITÁRIOS.

Os bens/serviços objeto da contratação pretendida possuem as seguintes especificações:

Item	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	UN DE MED	QUANT	VALOR REF.
1	Aquisição de terreno localizado na Alameda Trombudo Alto, nº 2409, Bairro Três Barras, Agrolândia/SC, ao lado do C.E. Adolfo Hedel, com área total de 21.779,63 m ² e 221,00 m ² de área construída, destinado à expansão ou implementação de projetos educacionais	UN	01	R\$ 300.000,00

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação é necessária, tendo em vista a necessidade da COMPRA DE TERRENO PARA ATENDER A DEMANDA DE AMPLIAÇÃO DESTA UNIDADE DE ENSINO.

Considerando que a educação é um direito humano e social de todas as crianças e adolescentes, visando o seu desenvolvimento integral, unidade de ensino, identificou um terreno no Bairro Três Barras,



extremamente como terreno da unidade de ensino, cujas características e projeto de construção, poderia atender esta demanda, de ampliação de vagas e oferta de ensino integral.

CONSIDERANDO o crescimento populacional tem necessidade de garantir espaços físicos, que possam oferecer estrutura para implantação de suas ações, em especial no âmbito da Educação no Ensino Fundamental. Tendo em vista a Meta 6 - Educação Integral do Plano Decenal de Educação 2015-2025, aprovado pela Lei Nº 2.457, de 23 de junho de 2025, sendo que para ser cumprida há a necessidade de construção, reforma e ampliação da reforma da Unidade.

Considerando, que o terreno selecionado é o único a atender as necessidades administrativas, sendo suas características e localização como fator determinante para a escolha, e este se destina ao exercício de finalidade.

Considerando que o valor proposto é compatível com o praticado no mercado, o que pode ser comprovado mediante avaliação.

Considerando que o proprietário do imóvel aceita permuta de imóveis já de posse da Prefeitura Municipal, que por hora se encontram "sem uso para finalidade específica", como parte do valor a ser pago.

Considerando que a escolha recai sobre o imóvel na alameda Trombudo Alto, Nº 2.409, Bairro Três Barras, Agrolândia/SC conforme documentação em anexo.

Considerando, após análise do terreno, conclui-se que o terreno oferece espaço físico que possivelmente atenderá, com as devidas adaptações e construções, as necessidades desta da unidade, em conformidade com a documentação anexa.

Sendo assim, propomos a abertura de procedimento administrativo cabível para aquisição do terreno citado.

Com elevados votos de estima e apreço, era a que havia a ser solicitado.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A proposta refere-se à compra de um terreno localizado na Alameda Trombudo Alto, nº 2409, Bairro Três Barras, Agrolândia/SC, com uma área total de 21.779,63 m² e uma construção existente de 221,00 m². O imóvel está situado ao lado do edifício que abriga o Centro Educacional Adolfo Hedel (C.E. Adolfo Hedel), o que torna a aquisição ainda mais estratégica, especialmente para fins educacionais e comunitários.

O terreno será destinado à expansão ou implementação de projetos educacionais e/ou comunitários, com o objetivo de atender à crescente demanda por espaços dedicados à educação e ao desenvolvimento social da região.

A aquisição dessa área possibilitará diversas possibilidades de uso, incluindo, mas não se limitando a:



- Expansão das instalações educacionais: Ampliação da estrutura do C.E. Adolfo Hedel, com a construção de novas salas de aula, bibliotecas, laboratórios, auditórios e áreas de convivência para alunos e professores.
- Implementação de programas comunitários: Criação de espaços voltados ao atendimento da comunidade local, como centros de apoio, oficinas, cursos de capacitação, programas de saúde e bem-estar, e outras iniciativas de apoio social.
- Desenvolvimento de infraestrutura: Utilização da área livre para o planejamento e execução de projetos que atendam tanto à educação quanto à integração da comunidade, como áreas de lazer, espaços para eventos culturais e atividades recreativas.

A localização estratégica ao lado do C.E. Adolfo Hedel é um ponto importante, pois facilita a integração entre a educação formal e as iniciativas comunitárias, proporcionando um ambiente de aprendizado mais completo e acessível.

A área também oferece o espaço necessário para atender a uma crescente demanda local, com vistas a promover o desenvolvimento social, cultural e educacional, além de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos de Agrolândia/SC.

Este investimento não apenas visa à expansão da infraestrutura educacional, mas também à criação de um ambiente mais inclusivo, colaborativo e sustentável, que impacte positivamente a comunidade e promova a formação integral de crianças, jovens e adultos.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os bens descritos no inciso 01 têm natureza de bens/serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A compra do terreno localizado na Alameda Trombudo Alto, nº 2409, Bairro Três Barras, Agrolândia/SC, com área total de 21.779,63 m² e 221,00 m² de área construída, tem como objetivo a expansão ou implementação de projetos educacionais e/ou comunitários.

O processo de aquisição deverá ser concluído em até 90 dias, com a formalização da escritura de compra e venda e o devido registro no cartório de imóveis. Após a aquisição.

Para a **compra do terreno localizado na Alameda Trombudo Alto, nº 2409, Bairro Três Barras, Agrolândia/SC**, as obrigações das partes envolvidas (comprador e vendedor) são as seguintes:

Obrigações do Vendedor:

Transferência da Propriedade:



- Entregar o terreno livre de ônus, com toda a documentação necessária para a formalização da compra e venda, incluindo escritura pública e registro no cartório de imóveis.
- Garantir que o imóvel esteja regularizado, com a documentação em dia, sem pendências judiciais ou fiscais que possam comprometer a transação.

Garantir a Posse do Imóvel:

- Entregar o imóvel no estado acordado, sem ocupantes ilegais ou litígios, garantindo a posse plena ao comprador.
- Informar sobre eventuais passivos ambientais ou situações que possam afetar a utilização futura do terreno.

Cumprimento de Prazos:

- Cumprir os prazos estabelecidos para a entrega da documentação e a conclusão da transação, conforme o cronograma acordado entre as partes.

Despesas de Transferência:

- Arcar com os custos relacionados ao processo de venda, incluindo taxas de escritura e impostos relacionados à transação (como o ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis).

Obrigações do Comprador:

Pagamento do Valor Acordado:

- Efetuar o pagamento do valor estipulado no contrato de compra e venda de acordo com o cronograma acordado, seja à vista ou financiado, conforme condições estabelecidas entre as partes.

Regularização do Imóvel:

- Realizar os trâmites necessários para a transferência de titularidade do imóvel, incluindo o registro da escritura de compra e venda no cartório competente.

Despesas de Regularização:

- Responsabilizar-se pelos custos de registro da escritura de compra e venda, impostos de transferência e eventuais despesas relacionadas à adaptação do imóvel para a implementação dos projetos educacionais e comunitários.



Zelar pelo Imóvel:

- Durante o período entre a assinatura do contrato e a efetiva entrega do imóvel, o **comprador** deverá zelar pela manutenção e preservação da propriedade, evitando qualquer dano ou perda no terreno adquirido.

Cláusulas Comuns (Ambas as Partes):

Prazo para Conclusão da Transação:

- O processo de compra e venda deverá ser concluído em até **90 dias**, a partir da assinatura do contrato, com a formalização do pagamento e o registro da escritura.

Rescisão Contratual:

- Caso uma das partes não cumpra suas obrigações, a outra parte poderá rescindir o contrato, com aplicação de penalidades, conforme as condições estipuladas no acordo.

Essas obrigações visam garantir a transparência e o bom andamento do processo de compra e futura utilização do terreno, assegurando que o comprador tenha os direitos necessários para a execução de seus projetos e que o vendedor cumpra com todas as formalidades legais e fiscais.

A contratação será realizada por meio de inexigibilidade, nos termos dos artigos 6º, inciso XLI, 17, § 2º, e 34, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Aquisição do Imóvel:

- Formalização da compra do terreno por meio da assinatura de contrato de compra e venda e a devida escritura pública, com a transferência de titularidade e o registro no cartório de imóveis competente.
- A transação deverá ser concluída dentro de um prazo máximo de **90 dias**, respeitando todas as obrigações legais de ambas as partes (comprador e vendedor).

Implementação dos Projetos Educacionais e Comunitários:

- Após a aquisição, o comprador será responsável pelo desenvolvimento e execução dos projetos planejados para a área. Isso inclui a expansão da infraestrutura educacional do C.E. Adolfo Hedel e/ou a implementação de iniciativas comunitárias.
- As obras serão iniciadas após a aquisição e deverão ser realizadas de acordo com o cronograma estabelecido, respeitando as normas de urbanismo e legislação local.



- A execução das obras será acompanhada e fiscalizada conforme o planejamento, com previsão de entrega parcial ou total das instalações, dependendo do escopo e complexidade dos projetos.

A execução será orientada para garantir a funcionalidade do terreno para os fins educativos e sociais propostos, com a adequação das áreas para os futuros usos e a integração com a comunidade local.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

Será estruturada com base nas seguintes diretrizes e responsabilidades:

Acompanhamento e Fiscalização do Cumprimento das Obrigações

- **Responsável pela gestão do contrato:** Será designada uma equipe ou gestor responsável, por parte do comprador, para acompanhar o cumprimento das cláusulas contratuais, garantindo que as condições de pagamento, entrega de documentação e execução de projetos sejam atendidas conforme acordado.
- **Vendedor:** O vendedor deve fornecer, dentro dos prazos estabelecidos, toda a documentação necessária para a formalização da compra, regularização do imóvel e garantir que o terreno esteja livre de pendências judiciais, fiscais ou ambientais.

Prazos e Condições

- **Prazo para Conclusão da Compra:** O contrato deverá ser cumprido no prazo de **90 dias**, a partir da assinatura, para a formalização do pagamento e a transferência da propriedade do terreno.
- **Execução de Projetos:** Após a aquisição, a implementação dos projetos educacionais, com prazos de entrega para as obras que podem variar, com previsão para a conclusão parcial ou total das mesmas, dependendo do escopo e da complexidade dos projetos.

Gestão Financeira

- **Pagamentos e Condições Financeiras:** Os pagamentos deverão ser feitos de acordo com as condições estabelecidas no contrato, seja à vista ou parcelado. O comprador deve garantir que todas as transações sejam realizadas conforme o cronograma financeiro acordado, e eventuais inadimplências serão tratadas conforme as cláusulas de penalidades.
- **Custos Adicionais:** O comprador será responsável por todas as despesas relacionadas ao processo de aquisição (como taxas de escritura e impostos) e, posteriormente, pelos custos de execução dos projetos no terreno (obras de ampliação ou implementação de novos projetos).

Resolução de Conflitos



- **Mediação e Arbitragem:** Em caso de conflitos ou descumprimento das obrigações contratuais, as partes devem buscar uma solução amigável por meio de **mediação** ou, se necessário, recorrer ao processo de **arbitragem**, conforme cláusulas específicas acordadas no contrato.
- **Multas e Penalidades:** Caso uma das partes descumpra o contrato, a parte prejudicada poderá exigir o cumprimento forçado ou aplicar as penalidades previstas, como multa por descumprimento de prazos.

Conclusão do Contrato

- **Entrega e Recebimento:** A conclusão do contrato será formalizada com a entrega final do terreno. O **terreno será considerado totalmente entregue** quando a parte compradora tiver cumprido com todos os requisitos do projeto, incluindo a documentação e a implementação das melhorias acordadas.
- **Encerramento Formal:** O contrato será formalmente encerrado com o cumprimento integral das obrigações de ambas as partes, com a assinatura do termo de conclusão e entrega do imóvel.

Este **modelo de gestão do contrato** visa garantir que ambas as partes cumpram suas obrigações de forma clara e eficiente, respeitando os prazos e condições acordadas.

- A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal, que “Regulamenta as funções do agente de contratação, da equipe de apoio e da comissão de contratação, suas atribuições e funcionamento, a fiscalização e a gestão dos contratos, e a atuação da assessoria jurídica e do controle interno no âmbito do Município de Agrolândia, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Crítérios de Medição

A medição das etapas será feita com base no **cumprimento de marcos contratuais** definidos para cada fase do processo. A medição de cada etapa estará vinculada aos seguintes pontos:

- **Medição da Propriedade:**
 - A medição da entrega do terreno será realizada na **data da assinatura do contrato** de compra e venda, com a formalização da escritura pública e registro do imóvel no cartório competente.
- **Medição das Obrigações do Vendedor:**

O vendedor será considerado como tendo cumprido sua parte do contrato quando:



- Foi entregue toda a documentação necessária à formalização da compra e venda.
- A propriedade foi transferida ao comprador de maneira efetiva e legalmente registrada.
- O terreno foi entregue livre de ônus ou pendências jurídicas que possam afetar a transação.

Em razão da diferença dos valores dos imóveis permutados nesta lei, fica o Município autorizado a pagar o montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) a ser depositado em favor de Rute Metzger e de Angelita Jeane Metzger Siewerdt e R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) a ser depositado em favor de seus credores, na forma estabelecida no Termo de Acordo Extrajudicial.

As permutantes Rute Metzger e Angelita Jeane Metzger Siewerdt renunciam, em favor do Município de Agrolândia, o valor da diferença entre os imóveis objeto da presente permuta, apurado em R\$ 755.825,14 (setecentos e cinquenta e cinco mil oitocentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos), em virtude do interesse de ambas as partes na concretização do negócio, sendo que não caberá ao Município o pagamento de qualquer diferença ou ônus além do valor determinado no caput.

Havendo débitos tributários municipais em nome das permutantes, fica autorizada a compensação de eventuais créditos abatidos da contrapartida prevista no inciso acima deste artigo, da parte que cabe às permutantes na alínea “d” do item 1.2 do Termo de Acordo Extrajudicial.

Cada permutante será responsável pelo pagamento de sua parte das despesas decorrentes desta lei junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central/SC.

Compete à Secretaria Municipal Administração, Planejamento e Finanças realizar os trâmites necessários para a escrituração do imóvel a ser incorporado ao patrimônio público municipal.

As características e localização do bem particular mencionado atendem as necessidades da Administração, que objetiva viabilizar futura ampliação do Centro de Educação Adolfo Hedel.

Fica dispensada a realização de licitação para a concretização da permuta de que trata esta lei, por se tratar de caso de interesse público devidamente justificado, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

Conforme disposto no item 4, o futuro contratado será selecionado mediante processo de inexigibilidade.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Em razão da diferença dos valores dos imóveis permutados nesta lei, fica o Município autorizado a pagar o montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo R\$



135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) a ser depositado em favor de Rute Metzger e de Angelita Jeane Metzger Siewerdt e R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) a ser depositado em favor de seus credores, na forma estabelecida no Termo de Acordo Extrajudicial.

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal n.º que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Agrolândia, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”, nos termos do art. 23, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá da dotação orçamentária:

437

Órgão: 04 - Sec. do Desenvolvimento Educacional

Unidade: 001 - Sec. do Desenvolvimento Educacional

Ação: 1024 - Funcional: 0012.0361.0018 - Aquisição de Terreno Ampliação CE

Elemento: 34490000000000000000 - Aplicações diretas

Secretaria de Desenvolvimento Educacional.

07 de novembro de 2024.

Grasiella S. Krieger

Secretária Interina Desenvolvimento Educacional