

TERMO DE REFERENCIA

1 - DO OBJETO:

O presente Termo de Referência tem por finalidade definir os elementos básicos que norteiam a LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS COM USO PARA REUNIÃO DE PÚBLICO (clubes sociais e salão de festas), medindo 821,52 m², em alvenaria, localizado na Rua São José, n. 565, Centro de Ponte Serrada/SC, nas dependências da **Associação Atlética Aimoré**, durante o ano de 2024, com regularidade perante o CBMSC e demais normas de segurança; e (clubes sociais e salão de festas), medindo 1.460,10 m², em alvenaria, localizado na Rua José Bortolacci, Centro de Ponte Serrada/SC, dependências do **Centro Comunitário da Mitra Diocesana**, durante o ano de 2024, com regularidade perante o CBMSC e demais normas de segurança.

2 - JUSTIFICATIVA:

A presente contratação tem como objetivo atender às demandas das Secretarias Municipais durante o ano promove diversos eventos: formações, palestras, capacitações, eventos culturais e feiras, de modo que a locação dos imóveis com uso para reunião de público (clubes sociais e salão de festas), com as especificações descritas no objeto, atende as necessidades do Município de Ponte Serrada que não dispõe de outros imóveis para esse fim.

Os imóveis em questão são dotados de excelente localização, acessibilidade, capacidade e infraestrutura facilitando o acesso por parte da comunidade, permitindo a realização das atividades de forma digna e efetiva, trazendo benefícios diretos à comunidade local, contribuindo para o bem estar, coesão social e o fortalecimento dos laços comunitários.

O valor será solicitado por autorização de fornecimento por cada secretaria que utilizar, sendo que o custo estimado é considerado compatível, estando em conformidade com os valores de mercado para espaços similares.

Portanto, a locação dos Salões, para a realização dos eventos promovidos pelas Secretarias é uma medida justificada pela necessidade de um espaço adequado, pela importância social dos eventos, pela compatibilidade de preço e pelo benefício direto à comunidade, além da falta de alternativas viáveis.

3- ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO E VALOR MÁXIMO ESTIMADO

Constitui objeto a LOCAÇÃO DO IMÓVEL COM USO PARA REUNIÃO DE PÚBLICO (clubes sociais e salão de festas), medindo 821,52 m², em alvenaria, localizado na Rua São José, n. 565, Centro de Ponte Serrada/SC, nas dependências da **Associação Atlética Aimoré**, durante o ano de 2024, com regularidade perante o CBMSC e demais normas de segurança; e (clubes sociais e salão de festas), medindo 1.460,10 m², em alvenaria, localizado na Rua José Bortolacci, Centro de Ponte Serrada/SC, dependências do **Centro Comunitário da Mitra Diocesana**, durante o ano de 2024, com regularidade perante o CBMSC e demais normas de segurança, conforme a especificação:

tem	Especificação	Quantidade
1	Locação do imóvel com uso para reunião de público (clubes sociais e salão de festas), medindo 821,52 m², em alvenaria, localizado na Rua São José, n. 565, Centro de Ponte Serrada/SC, nas dependências da Associação Atlética Aimoré, para a realização de eventos da Semana do Município, formações, palestras, capacitações, eventos culturais e feiras, durante o ano de 2024.	20 (vinte) Locação/evento
2	Locação do imóvel com uso para reunião de público (clubes sociais e salão de festas), medindo 821,52 m², em alvenaria, localizado na Rua São José, n. 565, Centro de Ponte Serrada/SC, nas dependências da Associação Atlética Aimoré, para a realização de eventos da Semana do Município, formações, palestras, capacitações, eventos culturais e feiras, durante o ano de 2024.	4 (quatro) Locação/evento
3	Locação do imóvel com uso para reunião de público (clubes sociais e salão de festas), medindo 821,52 m², em alvenaria, localizado na Rua São José, n. 565, Centro de Ponte Serrada/SC, nas dependências da Associação Atlética Aimoré, durante o ano de 2024, com regularidade perante o CBMSC e demais normas de segurança aplicáveis às edificações.	30 (trinta) Locações/evento

4 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

A escolha será por meio da realização de procedimento de inexigibilidade,

com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V da Lei n. 14.133/ 2021, consistente na aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

No que se refere ao preço, conforme a proposta apresentada, o valor a ser pago será de acordo com a tabela abaixo:

Item	Especificação	Valor dia	Total
1	Locação do imóvel com uso para reunião de público (clubes sociais e salão de festas), medindo 1.460,10 m ² , em alvenaria, localizado na Rua Jose Bortolacci, Centro de Ponte Serrada/SC, dependências do Centro Comunitário da Mitra Diocesana, para a realização de eventos, formações, palestras, capacitações, eventos culturais e feiras, durante o ano de 2024.	R\$ 2.772,64	R\$ 55.452,80 *Considerando a estimativa de 20 (vinte) locações/eventos
2	Locação do imóvel com uso para reunião de público (clubes sociais e salão de festas), medindo 1.460,10 m ² , em alvenaria, localizado na Rua Jose Bortolacci, Centro de Ponte Serrada/SC, dependências do Centro Comunitário da Mitra Diocesana, para a realização da 23ª Festa Catarinense do Chamarão.	R\$ 3.663,32	R\$ 14.653,28 Considerando a estimativa de 04 (quatro) locações/eventos
3	Locação do imóvel com uso para reunião de público (clubes sociais e salão de festas), medindo 821,52 m ² , em alvenaria, localizado na Rua São José, n. 565, Centro de Ponte Serrada/SC, nas dependências da Associação Atlética Aimoré, para a realização de eventos da Semana do Município, formações, palestras, capacitações, eventos culturais e feiras, durante o ano de 2024.	R\$ R\$ 1.894,31	R\$ 56.829,30 *Considerando a estimativa de 30 (trinta) locações/eventos
Total		R\$ 126.935,38	

Além do valor apresentado na proposta foi realizado um levantamento do valor dos itens para fins de determinação do preço estimado com base no art. 5º, inciso II, da Instrução Normativa SEGES/ME n. 65, de 07 de julho de 2021,

verificando que os preços estimados são compatíveis com o valor de mercado conforme contratações similares realizadas por outros entes públicos, conforme o Anexo I.

Sendo assim, considerando os valores mais recentes de contratações por outros órgãos públicos e os descritos na proposta de preços apresentada, julgou-se aceitável o valor a ser praticado neste município de Ponte Serrada/SC.

5- ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: O valor total da contratação foi estimado em R\$ 126.935,38 (cento e vinte e seis mil novecentos e trinta e cinco reais com trinta e oito centavos) considerando o quantitativo locações/eventos apresentados no título 4.

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: A contratação através da inexigibilidade é o meio mais eficaz e econômico e celere.

A Contratada deverá fornecer o(s) objeto(s) de acordo com as especificações e quantitativos constantes no Termo de Referência.

A Contratada deverá manter, durante todo período de execução do objeto, as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

A Contratada deverá indicar pessoa responsável pelo acompanhamento dos serviços com poderes para dirimir eventuais dúvidas, solucionar questões não previstas no contrato e apresentar soluções práticas para quaisquer problemas envolvendo o objeto deste Termo de Referência.

A Contratada deverá possuir conta bancária de titularidade da PESSOA JURÍDICA para o recebimento dos serviços prestados.

A Contratada deverá apresentar as condições habilitatórias previstas na Lei n. 14.133/2021 e alterações posteriores, bem como as qualificações que dispuser o presente estudo, o edital, o termo de referência e as exigências legais cabíveis ao objeto.

A contratada obriga-se a entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina; fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a

locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração; garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel; manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel; responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação; realizar, junto com a Contratante, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes.

A Contratada deverá responder pelos danos ao patrimônio da Contratante 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; responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação; responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas; responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel.

A Contratada deverá fornecer a Contratante recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica; pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem; pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; b . pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; d . indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; e . instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum e g . constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

A Contratada deverá entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes); manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação; notificar a

Contratante, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação; exhibir a Contratante, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas; pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo; providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso e informar a Contratante quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

A Contratante se obriga a pagar o aluguel, no prazo estipulado no contrato; servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.

A Contratante realizará juntamente com a Contratada a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel; manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização; restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal; comunicar a Contratada qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros; consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da Contratada, assegurando-se 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; realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados; não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da Contratada.

A Contratada se responsabiliza pelo pagamento de despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração; pagamento de salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados sob sua responsabilidade; pelo consumo de água e esgoto, gás, luz e força; pela limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências; manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança; manutenção e conservação das instalações e equipamentos destinados à prática de esportes e lazer, se houver; manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas, se houver; pequenos reparos nas dependências e instalações

elétricas e hidráulicas.

A contratada que porventura ou por motivo de força maior, não venha executar serviço no dia e local estipulado deverá comunicar com antecedência ao departamento solicitante.

7 JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Fundamentação: O parcelamento não se aplica na presente demanda, considerando a necessidade de atendimento integral das exigências previstas neste termo de referência, em vista da melhor viabilidade econômica, além da questão logística.

Considerando que o presente planejamento está em conformidade com os requisitos administrativos necessários ao cumprimento do objeto e atende adequadamente às demandas formuladas, como também aos benefícios pretendidos, ainda, considerando que os riscos envolvidos são administráveis, recomenda-se que após análise dos demais setores competentes seja feito o processo licitatório.

8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: A contratação visa garantir em termos de efetividade a realização dos eventos durante o ano de 2024, em ambiente adequado, de fácil acesso e com condições de receber diversos públicos, localizazado na área central da cidade.

9 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Fundamentação: A Administração indicará de forma precisa, individual e nominal, agente responsável para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, a quem competirá às atribuições e responsabilidades do art. 117 da Lei n. 14.133/2021, sem prejuízo das sanções administrativas e penais cabíveis.

Para essa finalidade, a equipe técnica entende que não há necessidade para realização de plano de ação específico para treinamento sobre fiscalização de contratos.

10 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: Nesse caso não existem contratações correlatas.

11 - IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: A contratação não importará em impacto ambiental, uma vez que compete a Contratada a observância da legislação ambiental aplicável ao objeto.

12 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Com base nas informações levantadas, salvo melhor juízo, declara-se que a contratação é **VIÁVEL**. As questões elencadas no presente estudo estabeleceram critérios de razoabilidade, eficiência, legalidade, especificações, preço e o princípio da economicidade para administração pública.

Diante do exposto, segue para fins de análise e demais encaminhamentos ao Setor de Licitações e Contratos para as providências cabíveis.

Ponte Serrada, 20 de março de 2024.

NADIA TEREZINHA POLETTO

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer