



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
FUNDAÇÃO DE ESPORTE DE CHAPECÓ**

TERMO DE REFERÊNCIA – TR

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Locação de imóvel (barracão) localizado na Rua Israel, nº 1078-D, Bairro Santa Maria, para atender os atletas das modalidades de tênis de mesa e judô do município de Chapecó, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Especificação do Objeto	Un de Medida	Quant.	Valor Unitário
01	Locação de imóvel (barracão) para atender os atletas das modalidades de tênis de mesa e judô do município de Chapecó, com área total de 919,21 m².	Mês	12	10.800,00
VALOR TOTAL				R\$ 129.600,00

- a) O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos da Lei nº 8.245/1991.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- b) A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.
- c) O objeto da contratação está não tem previsão no Plano de Contratações Anual, conforme descrito no ETP.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

- a) A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 O imóvel deve ser de utilização para prática de atividades esportivas, logo deverá possuir espaço suficiente para abranger as duas modalidades, sendo no mínimo 700 m²;

4.2 O imóvel deverá estar localizado em local de fácil acesso, próximo ao transporte público, o que facilitará o deslocamento dos atletas e servidores públicos que atuam com as modalidades;

4.3 O imóvel deverá estar em bom estado de conservação e manutenção, com todas as instalações elétricas, hidráulicas em perfeito funcionamento.

4.4 A contratação seguirá os princípios de economicidade, eficiência e atendimento pleno às necessidades das modalidades tênis de mesa e judô, assegurando um ambiente adequado e seguro para a continuidade das suas atividades.

Das responsabilidades do locatário:

4.5.1 Efetuar o pagamento ao locador do valor correspondente à execução do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos na no termo contratual;

4.5.2 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo locador;

4.5.3 Devolver o imóvel nas mesmas condições de origem, de acordo com a vistoria realizada pelas partes;



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
FUNDAÇÃO DE ESPORTE DE CHAPECÓ**

- 4.5.4 O Município poderá efetuar reformas ou novas benfeitorias no imóvel, adaptando-o ao objeto, bem como proceder a retirada dos mesmos (benfeitorias ou móveis desmontáveis) por ocasião da rescisão;
- 4.5.6 Prestar as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo LOCADOR relacionados à execução contratual;
- 4.5.7 Notificar o locador, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;
- 4.5.8 Liberar o pagamento da parcela incontroversa da execução do objeto contratado, quando houver controvérsia sobre a dimensão, qualidade e quantidade do objeto executado;
- 4.5.9 Comunicar o locador as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas; Aplicar ao Contratado as sanções previstas na lei nº 14.133/21 e neste Contrato;
- 4.5.11 Cientificar o órgão de representação judicial da Prefeitura Municipal de Chapecó para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo Contratado;
- 4.5.12 Proferir, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data do protocolo do requerimento, admitida a prorrogação motivada por igual período, decisão explícita sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente;
- 4.5.13 Notificar, nos termos do §4º do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, os emitentes das garantias quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais;
- 4.5.14 Cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenha acesso em razão do certame ou do contrato administrativo, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.
- 4.6 Das responsabilidades do locador:
- 4.6.1 Disponibilizar o imóvel no prazo previsto no termo contratual;
- 4.6.2 Responsabilizar-se pelos encargos como IPTU e demais taxas e impostos que vierem incidir sobre o imóvel;
- 4.6.3 Permitir que os prepostos do locatário inspecionem a qualquer tempo e hora a execução do contrato;
- 4.6.4 Responsabilizar-se pelas despesas decorrentes da conservação do imóvel, objeto deste Contrato;
- 4.6.5 Efetuar as reformas necessárias decorrentes de danos causados por ação de intempéries (vendavais, tempestades, raios, etc);
- 4.6.6 Comunicar ao locatário, qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar os esclarecimentos julgados necessários;
- 4.6.7 Manter durante a execução do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação apresentadas na exigibilidade de Licitação;
- 4.6.8 Apresentar os documentos necessários para a transferência das faturas de energia elétrica e água, bem como, providenciar, ao fim do contrato, retorno da titularidade em nome do proprietário;
- 4.6.9 Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990), bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo locatário, que ficará autorizada a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida no Edital, o valor correspondente aos danos sofridos;



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
FUNDAÇÃO DE ESPORTE DE CHAPECÓ**

4.6.10 Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto do contrato, ressalvadas as hipóteses de subcontratação autorizada;

4.6.11 Emitir documento fiscal com a discriminação expressa dos percentuais tributários.

4.6.12 Comprovar, quando for o caso, no início da execução contratual e sempre que solicitado pelo fiscal, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz, durante toda a vigência do contrato, com a indicação dos empregados que preencheram as referidas vagas;

4.6.13 Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato e cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenha acesso em razão do certame ou do contrato administrativo, independentemente de declaração ou de aceitação expressa;

4.6.14 Comunicar ao locatário, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, qualquer alteração no Contrato Social ou no endereço comercial;

4.6.15 Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

4.6.16 Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei nº 14.133, de 2021.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

O imóvel deverá estar disponível na data avençada no contrato de locação, em boas condições de utilização.

Não haverá garantia de execução para a presente contratação.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pela fiscal do contrato Sr. **JOÃO ROMEU DE ALMEIDA FILHO**.

O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

Os fiscais de contrato farão o gerenciamento do contrato e todas as ocorrências relacionadas a execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. Deverão também responsabilizar-se por notificações, advertências, solicitação de



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
FUNDAÇÃO DE ESPORTE DE CHAPECÓ**

abertura de processos administrativo, comunicação de término de prazos com no mínimo 30 dias de antecedência, assim como as correções a contratada, prestar informações ao gestor e a quem se fizer necessário, adotar medidas para sanar irregularidades, desde que essas medidas não ultrapassem sua competência, solicitar com no mínimo 30 dias de antecedência prorrogações contratuais. Todas as atribuições do fiscal de contrato deverão ser realizadas com emissão de documentos comprobatórios de que foram executadas.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O critério de medição será na forma de mensal. O pagamento do aluguel será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, em agência e conta corrente indicados pelo locador.

Poderá ser realizada retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada no recebimento do objeto deste edital.

8. DO RECEBIMENTO

Tendo em vista se tratar de locação, o recebimento se dará mediante a entrega das chaves aos locatários, após a assinatura do referido contrato, iniciando-se a partir daí o período locatício.

9. DO PRAZO DE PAGAMENTO

O aluguel mensal deverá ser pago até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelo locador e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do locatário.

A mora ocorrida entre a data fixada para o pagamento (vencimento da obrigação) até o efetivo pagamento, será calculada tomando-se por base a variação do INPC/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo.

10. FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo locador no prazo indicado no item 09 deste Termo de Referência.

O locador fará a retenção do IR na forma da legislação, observando-se, para tanto, as disposições da IN RFB nº 1234/12, recepcionada pelo Decreto Municipal nº 45.712/2023.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A forma de seleção se deu por processo de inexigibilidade de licitação, pois dada as particularidades deste imóvel como localização, acessibilidade e tamanho tornou-se inviável a competição entre os interessados.

No que tange ao imóvel restou demonstrada a sua singularidade e vantajosidade por tratar-se daquele que melhor atende aos interesses da Administração, especialmente quanto à sua localização, infraestrutura disponível e capacidade de atendimento.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
FUNDAÇÃO DE ESPORTE DE CHAPECÓ**

12. JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL

O imóvel selecionado para a locação possui características específicas que o tornam singular e adequado para atender a demanda apresentada

- Localização Estratégica: Situado no bairro Santa Maria, o imóvel está em uma região com fácil acesso facilitando o deslocamento dos atletas até o local.

- Estrutura Adequada: Com uma área total de 919,21 m², o imóvel consiste em um barracão com estrutura em metal e fechamento em vidros, piso em cerâmica, banheiros com acessibilidade e banheiro social também possui escritório ideal para que os alunos possam realizar seus treinos.

- Custo Benefício: O valor da locação de R\$ 10.800,00 mensais, está de acordo com o mercado imobiliário para imóveis com características semelhantes, conforme levantamento comparativo realizado. Este fator contribui para a viabilidade econômica da contratação.

Essas características específicas do imóvel fazem com que ele seja a opção mais adequada para atender às necessidades da Fundação de Esportes de Chapecó garantindo um ambiente seguro, acessível e propício para os treinos dos atletas de Chapecó.

13. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

13.1 Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

- a) Cartão CNPJ;
- b) Prova de regularidade para com a Fazenda Pública Federal;
- c) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual;
- d) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante;
- e) Prova de regularidade junto ao FGTS;
- f) Prova de inexistência de débitos trabalhistas perante a Justiça do Trabalho, através da apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- g) Ato constitutivo devidamente registrado no órgão competente, bem como a última alteração (se houver), onde conste, dentro de seus objetivos, a prestação dos serviços compatíveis com o objeto do presente Edital;
- h) Declaração de que não emprega menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos, conforme disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;
- i) Certidão de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência (1º grau), expedida pelo Distribuidor da sede da interessada, dentro do prazo indicado no documento, ou com data de emissão de até 90 (noventa) dias antes da sessão;
- j) Matrícula do imóvel, atualizada.

14. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado total da contratação é de R\$ 129.600,00 (cento e vinte e nove mil e seiscentos reais, pagos mensalmente em parcelas de R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais) a título de aluguel.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ
FUNDAÇÃO DE ESPORTE DE CHAPECÓ**

15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- I) Gestão/Unidade: Fundação de Esporte de Chapecó
- II) Fonte de Recursos: 3000 – recursos não vinculados de impostos;
- III) Elemento de Despesa: 655 – 33900000.

A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Chapecó/SC, 18 de novembro de 2024.

Atilei D. Baron

Responsável pela elaboração do TR