



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

- 1.1. Locação de Imóvel para Implantação de Escolinha de Futebol, em atendimento às demandas da Fundação de Esportes do Município de Içara/SC.

ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO	UN	QT	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PERTENCENTE À ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA COMUNIDADE DE VILA ALVORADA, INSCRITA NO CNPJ Nº 05.164.494/0001-63, SITUADO NA RODOVIA HILDEBRANDO JOSÉ DA LUZ, COM ÁREA TOTAL DE 5.000 M ² , COMPOSTO POR CAMPO DE FUTEBOL E SEDE DE APOIO DE 150 M ² , DESTINADO À IMPLANTAÇÃO DE PROJETO SOCIAL PARA FUNCIONAMENTO DE ESCOLINHA DE FUTEBOL NO MUNICÍPIO DE IÇARA/SC.	MÊS	10	R\$ 5.000,00	R\$ 50.000,00
R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).					

- 1.1. O objeto desta contratação é caracterizado como comum.
- 1.2. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis.
- 1.3. A vigência deste instrumento será de 10 (dez) meses, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogada nos termos da Lei nº 14.133/2021.
- 1.4. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo.
- 1.5. Não será permitida a participação de empresas reunidas em consórcio, conforme art.15 da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que os serviços a serem contratados não exigem empresas de diferentes segmentos ou capacidades para sua execução.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A presente iniciativa voltada ao desenvolvimento de crianças e adolescentes, com foco na promoção da inclusão social, do lazer e da formação cidadã, guardam consonância com os preceitos legais que estabelecem o dever do Estado no fomento ao esporte. A análise a seguir detalha como tais projetos se alinham aos artigos 217 da Constituição Federal e 59 do Estatuto da Criança e do Adolescente.
- 2.2. O artigo 217 da Carta Magna reconhece o desporto como direito de cada indivíduo, incumbindo ao Estado o dever de fomentá-lo. Complementarmente, o artigo 59 do ECA assegura o direito à prática de esportes e lazer a crianças e adolescentes. Esta base legal não apenas legitima a ação, mas a eleva à condição de imperativo para o poder público, que deve assegurar os meios para a efetivação desses direitos. A iniciativa, ao alinhar-se a essas premissas legais, demonstra seu compromisso com a promoção de políticas públicas que visam o bem-estar e o pleno desenvolvimento da juventude, cumprindo o papel do Estado na garantia de direitos fundamentais.
- 2.3. A contratação direta, por inexigibilidade de licitação, tem por objeto a locação do imóvel de propriedade da Associação de Moradores da Localidade de Vila Alvorada (CNPJ nº 05.164.494/0001-63), situado na Rodovia Hildebrando José da Luz, no Município de Içara/SC, com área total de 5.000 m², dotada de campo de futebol e sede de apoio com 150 m². O espaço será destinado à implantação de projeto social voltado à escolinha de futebol para crianças e adolescentes de 6 a 15 anos, com a finalidade de promover inclusão social, lazer e formação cidadã. A iniciativa encontra amparo nos deveres constitucionais e legais de fomento ao esporte e à proteção integral da infância e juventude, conforme estabelecem



o artigo 217 da Constituição Federal e o artigo 59 do Estatuto da Criança e do Adolescente.

- 2.4.** A escolha do referido imóvel não é uma questão de conveniência, mas uma condição indispensável para o sucesso do projeto, o que configura a inviabilidade de competição. Sua localização estratégica, no centro da comunidade da Vila Alvorada, torna-o o único espaço efetivamente acessível a pé para a maioria dos beneficiários, eliminando barreiras de transporte que comprometeriam a adesão ao programa. Conforme demonstrado em estudo técnico anexado, a contratação de um imóvel em outra localidade afastaria o público-alvo em situação de vulnerabilidade, tornando a política pública ineficaz e esvaziando o propósito do contrato. A proximidade, portanto, é um requisito essencial e não meramente um facilitador.
- 2.5.** Do ponto de vista estrutural, o imóvel atende de forma integral e imediata a todas as necessidades do projeto. O espaço já conta com campo de grama em dimensões apropriadas, vestiários e banheiros em conformidade com as normas de higiene e segurança, dispensando a necessidade de quaisquer reformas ou adaptações. Esta prontidão para uso não só representa uma significativa economia de recursos públicos, mas também garante a celeridade na implantação das atividades. Um laudo de vistoria técnica atesta que, após prospecção na região, não foram encontrados outros imóveis disponíveis que conjugassem, simultaneamente, essas instalações adequadas com a localização estratégica exigida, reforçando a singularidade do bem.
- 2.6.** Além dos aspectos logísticos e estruturais, destaca-se que a utilização do espaço, não apenas atende a requisitos físicos, mas também reforça a dimensão comunitária e social do programa. Assim, a presente situação objetiva a locação de imóvel destinado a atender a Secretaria de Esporte, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que dispõe:

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.

- 2.7.** Dessa forma, a possibilidade de celebração contratual está condicionada à demonstração de que o imóvel atende integralmente às necessidades da Administração Pública e que possui características de singularidade devidamente justificadas. Para tanto, observam-se os requisitos estabelecidos nos incisos I a III do § 5º do artigo 74, conforme segue:

§ 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.

- 2.8.** Em relação ao inciso 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, verifica-se:



- 2.9.** A avaliação do imóvel foi realizada pela Comissão Técnica designada, a qual atestou o excelente estado de conservação, a plena adequação às necessidades do Município e a conformidade com os requisitos exigidos. Ressalta-se que não será necessária qualquer intervenção ou modificação estrutural para sua utilização, conforme comprovado no laudo de vistoria técnica (anexo aos autos).
- 2.10.** A locação do imóvel constitui a solução mais vantajosa para o Município de Içara, uma vez que o bem encontra-se em condições plenas de uso, atendendo integralmente ao disposto no art. 74, § 5º, I, da Lei nº 14.133/2021. A contratação se mostra justificada sob os aspectos da legalidade e da economicidade, assegurando o uso imediato do espaço sem a necessidade de adaptações adicionais.
- 2.11.** Em relação ao inciso II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto verifica-se:
- 2.12.** Certifica-se, para todos os fins legais, que foi realizado levantamento minucioso junto ao cadastro de imóveis pertencentes ao Município de Içara, conduzido pelo Departamento de Patrimônio, conforme certificado de inexistência de imóveis públicos anexado a este processo.
- 2.13.** A referida prospecção constatou a inexistência de imóvel público vago, desocupado e disponível que reúna, de forma simultânea, a localização, a área útil e as condições estruturais mínimas necessárias ao atendimento do objeto desta contratação.
- 2.14.** Ressalte-se que a inviabilidade de utilização de patrimônio público próprio não decorre apenas da ausência de imóveis vagos, mas também da inadequação dos bens existentes às finalidades específicas da Fundação de Esporte. O objeto da contratação demanda um imóvel com características particulares, inexistentes no acervo patrimonial do Município.
- 2.15.** A inexistência de imóvel público que comporte este arranjo físico sem a necessidade de reformas estruturais onerosas e demoradas reforça a conclusão de que não há bem público disponível que atenda ao objeto. Eventual adaptação de imóvel municipal inadequado revelar-se-ia antieconômica e ineficiente, sobretudo diante da viabilidade de locação de imóvel privado que já dispõe das características exigidas.
- 2.16.** Diante do exposto, certifica-se formalmente a inexistência de imóvel público vago e adequado, impondo-se, portanto, a busca por solução no mercado locatício privado como medida indispensável para assegurar a continuidade e a eficiência das atividades da Fundação.
- 2.17.** Em relação ao inciso III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela, verifica-se:
- 2.18.** A singularidade do imóvel objeto desta contratação foi objetivamente aferida por meio de criteriosa pesquisa de mercado, documentada nos autos. A prospecção revelou que, embora exista uma oferta de imóveis para locação no Município de Içara, o bem situado na Rodovia Hildebrando José da Luz, com área total de 5.000 m², contendo campo de futebol e sede de apoio com 150 m², é o único que atende, de forma simultânea e cumulativa, a todos os requisitos técnicos, estruturais e de localização estabelecidos como indispensáveis para viabilizar a implantação do projeto social voltado à escolinha de futebol.
- 2.19.** A necessidade do Município de Içara não é por um imóvel genérico, mas por uma sede que cumpra requisitos cumulativos e indissociáveis:







- 2.20.** A conjugação desses requisitos confere ao objeto uma singularidade funcional e geográfica que restringe drasticamente o universo de imóveis aptos. A pesquisa de mercado, anexa aos autos, corrobora essa tese ao confirmar a inexistência de outras ofertas que atendam, simultaneamente, a todas essas exigências.
- 2.21.** A ausência de alternativas viáveis que congreguem todas as características essenciais configura um cenário fático de inviabilidade de competição, pressuposto para a aplicação da inexigibilidade de licitação, conforme o caput do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.
- 2.22.** A escolha do referido imóvel não é fruto de discricionariedade, mas sim de um ato vinculado, imposto pela realidade do mercado e pelas demandas técnicas do serviço. A localização estratégica do imóvel, em particular, é um fator determinante que lhe confere singularidade. Esta característica, por si só, restringe drasticamente as alternativas viáveis e torna a escolha do imóvel uma necessidade para a eficiência da gestão pública.



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

- 3.1. Após análise constatou-se que a opção mais vantajosa para a Administração Pública é a Locação de Imóvel para Implantação de Escolinha de Futebol, em atendimento às demandas da Secretaria de Esporte do Município de Içara/SC.
- 3.2. O imóvel locado deverá cumprir integralmente as exigências técnicas, estruturais e funcionais estabelecidas no Termo de Referência e demais documentos do processo.
- 3.3. A gestão da locação também compreende o atendimento a eventuais necessidades emergenciais relacionadas à infraestrutura do imóvel, garantindo a segurança e a funcionalidade do espaço.
- 3.4. A gestão do contrato será feita pela autoridade competente designada pela Administração, garantindo que o LOCADOR cumpra as requisições e os prazos para uma execução eficiente e a manutenção das condições do imóvel.
- 3.5. A locação do imóvel deverá observar as diretrizes de proteção do meio ambiente e promoção do desenvolvimento nacional sustentável, alinhando as práticas de manutenção e uso do imóvel às exigências legais correlatas, conforme preconiza o Art. 11, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021. Isso inclui, no que couber, a observância de critérios de eficiência energética, uso racional de recursos hídricos e gestão adequada de resíduos gerados no imóvel.
- 3.6. A escolha do imóvel terá continuidade por meio de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. O contrato ou documento similar 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*).

4.2. A LOCAÇÃO DEVERÁ SER INSTRUÍDA COM A SEGUINTE DOCUMENTAÇÃO

- a. **Cópia dos documentos de identificação** pessoal do(s) proprietário(s) do imóvel, com validade jurídica;
 - b. **Certidão de Matrícula do Imóvel** atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, com data de emissão não superior a 30 (trinta) dias;
 - c. **Declaração da comissão de avaliação** (elaborado pela locatária);
 - d. **Documento Habite-se e/ou Alvará do Corpo de Bombeiros**, comprovando a regularidade da edificação quanto à legislação edilícia e de segurança (elaborado pela locatária);
 - e. **Declaração de inexistência de imóveis públicos** disponíveis que atendam à finalidade pretendida, expedida pelo órgão competente (elaborado pela locatária);
 - f. **Declaração patrimonial do(s) proprietário(s)**, com descrição dos bens imóveis em seu nome, visando à comprovação de disponibilidade e legitimidade de posse;
 - g. **Declaração firmada pela imobiliária**, quando esta atuar como intermediadora, atestando que representa legalmente o(s) proprietário(s) do imóvel e que possui poderes para negociação e assinatura contratual;
 - h. **Parecer jurídico** devidamente fundamentado, atestando a viabilidade jurídica da contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021 (elaborado pela locatária).
- 4.3. A Contratada (LOCADOR) deverá observar e cumprir, no que couber e for aplicável ao objeto da locação, as diretrizes e critérios de Sustentabilidade Ambiental estabelecidos na



Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (SLTI/MPOG). Esta Instrução Normativa visa a incorporar práticas de sustentabilidade nas contratações públicas, promovendo o uso racional de recursos naturais e a redução de impactos ambientais.

4.4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.4.1. A exigência de que o imóvel esteja localizado na Comunidade de Vila Alvorada é um requisito técnico indispensável e não uma mera conveniência. Esta necessidade se fundamenta no princípio constitucional da Eficiência, pois a localização central é a única condição que garante o acesso do público-alvo, crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade e com severas limitações de transporte. A escolha de um imóvel fora da comunidade criaria uma barreira de deslocamento intransponível, resultando em baixa adesão e no fracasso do projeto, o que tornaria o gasto público ineficaz. A localização, portanto, está intrinsecamente ligada ao sucesso da política pública, sendo o fator que viabiliza a participação e a inclusão social.

4.4.2. Adicionalmente, a localização específica é o pilar que sustenta a inviabilidade de competição, conforme o Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021. O objeto do contrato não é apenas "um campo de futebol", mas sim "um campo de futebol que sirva à população da Vila Alvorada". Assim, a localização se torna uma característica essencial e indissociável do objeto, restringindo o universo de imóveis elegíveis e demonstrando que a competição é factualmente impossível. Ao concretizar o princípio da Isonomia, levando o serviço aonde a carência se manifesta, a Administração cumpre seu dever de forma ativa e fortalece os laços comunitários, maximizando o retorno social do investimento.

4.5. MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DOS AMBIENTES

4.5.1. Realizar aparos regulares para manter a altura uniforme da grama.

4.5.2. Assegurar a irrigação adequada para preservar a densidade e a saúde da cobertura vegetal, evitando o surgimento de áreas secas ou falhas.

4.5.3. Promover o controle de pragas e ervas daninhas que possam comprometer a qualidade do gramado.

4.5.4. Manter as linhas demarcatórias do campo sempre visíveis e com traços nítidos, providenciando a repintura sempre que o desgaste natural as tornar pouco claras.

4.5.5. É de responsabilidade do LOCADOR zelar pela integridade das traves e das redes.

4.5.6. O LOCADOR deverá manter o alambrado e as telas de proteção em bom estado, realizando pequenos reparos e informando sobre qualquer dano estrutural que exija intervenção maior.

4.6. DAS CONDIÇÕES DOS VESTIÁRIOS

4.6.1. Garantir a limpeza diária ou após cada uso, incluindo a higienização de pisos, bancos e paredes.

4.6.2. Zelar pela integridade dos pisos e revestimentos, responsabilizando-se por danos causados por mau uso.

4.6.3. Assegurar o pleno funcionamento dos chuveiros elétricos, arcando com os custos de substituição de resistências queimadas ou reparos de menor complexidade decorrentes do uso regular.

4.6.4. Manter a pintura das paredes e tetos em bom estado, livre de pichações, manchas ou danos deliberados, e informar à LOCADORA sobre o surgimento de mofo ou infiltrações.



4.6.5. Garantir que portas, fechaduras e janelas permaneçam em pleno funcionamento, arcando com os custos de reparos por quebras ou danos causados por seus usuários.

4.7. DAS CONDIÇÕES DOS BANHEIROS

4.7.1. Assegurar a limpeza constante e o abastecimento contínuo de materiais de higiene, como papel higiênico e sabonete líquido.

4.7.2. Garantir o funcionamento de todas as louças sanitárias (vasos e mictórios), incluindo seus mecanismos de descarga, e arcar com os custos de reparos de danos causados por uso inadequado.

4.7.3. Manter as torneiras e pias em perfeito estado de funcionamento, responsabilizando-se pelo conserto de vazamentos ou quebras decorrentes do uso.

4.7.4. Zelar pela integridade dos acessórios, como espelhos, papeleiras e saboneteiras, providenciando a substituição em caso de quebra ou furto.

4.8. DAS CONDIÇÕES DO ESPAÇO DE CONVIVÊNCIA E INSTALAÇÕES GERAIS

4.8.1. Conservar a limpeza e a integridade dos pisos, paredes e telhados da sede de apoio.

4.8.2. Garantir o bom funcionamento de todas as instalações elétricas (tomadas, interruptores e luminárias), arcando com a substituição de lâmpadas queimadas e reparos simples.

4.8.3. Responsabilizar-se pelo pagamento pontual das faturas de consumo de água e energia elétrica do imóvel durante o período da locação.

4.8.4. Preservar as condições de acessibilidade existentes, mantendo rampas e acessos desobstruídos e em bom estado.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A gestão integral do projeto, incluindo a definição de metodologias de ensino, a contratação de profissionais e a inscrição dos alunos, é de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA (Fundação Municipal de Esportes).

5.2. A LOCATÁRIA designará um Coordenador do Projeto, que será o ponto de contato principal para assuntos pedagógicos e operacionais, distinto do Fiscal do Contrato, que se aterá às questões de infraestrutura e cumprimento contratual.

5.3. O projeto destina-se gratuitamente a crianças e adolescentes com idade entre 6 e 15 anos, residentes, prioritariamente, na comunidade da Vila Alvorada e adjacências.

5.4. As atividades da escolinha de futebol ocorrerão, ordinariamente, aos sábados, no período vespertino, compreendido entre 13h e 18h.

5.5. A LOCATÁRIA é responsável por elaborar e divulgar um Regulamento Interno de Uso, que deverá ser afixado em local visível nas dependências do imóvel, contendo as regras de conduta para alunos, profissionais e visitantes.

5.6. A LOCATÁRIA é integralmente responsável pela segurança dos participantes durante o período das atividades. Isso inclui a supervisão constante por profissionais qualificados e a manutenção de um kit de primeiros socorros em local de fácil acesso.

5.7. A LOCATÁRIA assume a responsabilidade civil por quaisquer danos causados a terceiros ou aos próprios participantes, decorrentes de falhas na organização, supervisão ou execução das atividades do projeto.

5.8. RESPONSABILIDADE POR VÍCIOS E DEFEITOS PREEXISTENTES OU DE NATUREZA ESTRUTURAL

5.8.1. O LOCADOR é integralmente responsável por sanar, sem ônus para a LOCATÁRIA (Administração Pública), quaisquer vícios ou defeitos do imóvel que comprometam sua



habitabilidade, segurança ou funcionalidade, sejam eles preexistentes à locação ou decorrentes de falhas estruturais e construtivas. Esta responsabilidade abrange, mas não se limita a, os seguintes itens:

5.8.1.1. Instalações Hidrossanitárias e de Drenagem

- a) Vazamentos em Tubulações: Em sistemas de água potável, esgoto ou águas pluviais, desde que comprovadamente não causados por uso inadequado ou negligência da LOCATÁRIA.
- b) Entupimentos em Tubulações de Água Potável: Em sistemas de abastecimento de água potável, desde que comprovadamente não causados por uso inadequado ou negligência da LOCATÁRIA.

5.8.1.2. Revestimentos e Acabamentos

- a) Deterioração de Revestimentos e Pisos: Que seja decorrente de deformação estrutural, recalques diferenciais, umidade ascendente ou outros problemas intrínsecos à construção do imóvel.

5.8.1.3. Condições Gerais de Habitabilidade

- a) Outros Danos: Quaisquer outros danos ou condições que comprometam a habitabilidade, segurança, salubridade ou a plena utilização do imóvel para o fim a que se destina, desde que comprovados por avaliações técnicas independentes e não resultantes de mau uso ou negligência da LOCATÁRIA.

5.8.1.4. Dever de Manutenção e Reparo

- a) O LOCADOR obriga-se a realizar todos os reparos e manutenções necessários para sanar os vícios e defeitos listados acima, em prazo razoável e sem interrupção indevida das atividades da LOCATÁRIA. A inobservância desta obrigação poderá ensejar as medidas contratuais e legais cabíveis.
- b) O proprietário/LOCADOR deverá ser responsável pela manutenção estrutural do imóvel, enquanto o locatário será responsável pela manutenção preventiva e corretiva das instalações internas e equipamentos.

5.9. Do Campo de Futebol

5.9.1. Manutenção do Gramado: O LOCADOR será o único e exclusivo responsável por todas as atividades de manutenção do gramado do campo de futebol, incluindo, mas não se limitando a, aparagem regular, irrigação adequada e aplicação de fertilizantes. Deverá garantir que o gramado esteja sempre em condições ideais para a prática de futebol, assegurando a qualidade e a segurança do espaço para os usuários da escolinha de futebol. Todos os custos e encargos decorrentes desta manutenção serão de responsabilidade do locador.

5.9.2. Demarcações e Equipamentos: Compete exclusivamente ao LOCADOR a manutenção e a visibilidade das demarcações do campo, bem como a integridade e o bom estado de conservação das redes e traves. O LOCADOR deverá realizar inspeções periódicas e reparos necessários para garantir que todos os equipamentos estejam seguros e funcionais, em conformidade com as normas esportivas aplicáveis. Qualquer dano ou desgaste desses itens, seja por mau uso ou desgaste natural, será de responsabilidade do locador, que deverá providenciar a substituição ou reparo.

5.10. Dos Vestiários e Banheiros

5.10.1. Limpeza e Higienização: O LOCADOR se compromete a garantir a limpeza e higienização constantes dos vestiários e banheiros, incluindo pisos, paredes, sanitários, pias e chuveiros. Esta manutenção deverá ser realizada com frequência adequada para manter os ambientes em perfeitas condições de uso e salubridade, atendendo aos padrões de



higiene exigidos para locais de grande circulação de pessoas. Todos os custos e a execução da limpeza ordinária e extraordinária desses espaços serão de responsabilidade exclusiva do LOCADOR.

- 5.10.2.** Abastecimento de Materiais de Higiene: Será de responsabilidade do LOCADOR o abastecimento contínuo de todos os materiais de higiene necessários nos vestiários e banheiros, tais como papel higiênico, sabonete líquido, toalhas de papel e desinfetantes. O LOCADOR deverá assegurar que esses itens estejam sempre disponíveis em quantidade suficiente para o uso dos frequentadores, arcando com todos os custos e a logística de reposição.
- 5.10.3.** Reparo de Danos em Chuveiros, Torneiras e Louças Sanitárias: O LOCADOR será responsável pelo reparo de quaisquer danos em chuveiros, torneiras e louças sanitárias localizados nos vestiários e banheiros, sejam eles decorrentes de mau uso, desgaste natural ou qualquer outra causa. Esta responsabilidade abrange a substituição de peças, consertos hidráulicos e qualquer outra intervenção necessária para restabelecer o pleno funcionamento e a integridade desses equipamentos, sendo de incumbência do LOCADOR todos os encargos financeiros e operacionais decorrentes de tais reparos.

5.11. Encargos de Água e Energia Elétrica

- 5.11.1.** O LOCADOR será o único e exclusivo responsável pelo pagamento pontual de todas as faturas de consumo de água e energia elétrica referentes ao imóvel locado. Esta responsabilidade abrange a totalidade dos valores devidos, incluindo tarifas, impostos e quaisquer outros encargos incidentes sobre o consumo desses serviços públicos. O LOCADOR deverá gerenciar e quitar essas contas, garantindo que não haja interrupção dos serviços por falta de pagamento.
- 5.12.** O LOCADOR arcará com todos os custos e a execução da substituição de lâmpadas queimadas em todas as instalações do imóvel, bem como a realização de reparos simples em tomadas e interruptores. Esta obrigação visa garantir a funcionalidade e a segurança da infraestrutura elétrica, sendo de incumbência do locador a aquisição de materiais e a contratação de serviços para tais manutenções.
- 5.13.** O LOCADOR deverá garantir, durante todo o período da locação, o uso pacífico e ininterrupto do imóvel pela LOCATÁRIA (Administração Pública), sem interferências indevidas. Esta garantia abrange a proteção contra turbacões ou esbulhos por parte do próprio LOCADOR, de terceiros, ou decorrentes de problemas de natureza jurídica que possam impedir ou dificultar o uso normal e pleno do espaço locado.
- 5.14.** O LOCADOR e seus prepostos deverão guardar sigilo sobre todas as informações de caráter confidencial ou sigiloso obtidas em decorrência do cumprimento do contrato e aos dados da Administração Pública.
- 5.15.** O LOCADOR é o único responsável pelo pagamento de todos os tributos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), taxas e contribuições para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como quaisquer outros encargos de natureza real ou pessoal incidentes sobre o imóvel, cuja responsabilidade pelo pagamento não incumba legalmente à LOCATÁRIA.
- 5.16.** O LOCADOR deverá apresentar, sempre que solicitado pela LOCATÁRIA, comprovação de cumprimento de todas as obrigações tributárias e sociais legalmente exigidas, demonstrando sua regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária, em conformidade com a legislação vigente.
- 5.17.** A gestão do presente Contrato será feita exclusivamente pela autoridade competente,



designada pela Administração. O LOCADOR não poderá, sem a prévia e expressa anuência do Município de Içara, modificar quaisquer especificações ou condições estabelecidas neste Contrato, garantindo a integridade e a conformidade das obrigações assumidas.

- 5.18.** O LOCADOR deverá manter, durante toda a execução dos serviços e a vigência contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação, em compatibilidade com as obrigações assumidas e com a legislação aplicável.
- 5.19.** O objeto do contrato, consubstanciado na disponibilização do imóvel locado, será recebido de forma provisória e definitiva, conforme os procedimentos e prazos estabelecidos no Decreto Municipal nº 014/2024, que Regulamenta a Lei Federal nº 14.133/2021 no âmbito do Município de Içara. O recebimento provisório será realizado para verificação da conformidade inicial, e o recebimento definitivo, após a constatação da adequação plena e final do imóvel às necessidades da Administração.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 6.1.** Conforme o art. 117 da Lei 14.133/21, a execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei.
- 6.2.** Fica responsável pela fiscalização a servidora Lisandra Grasiela Gabriel Zilli (coordenadora), quando da solicitação de fato.
- 6.3.** O gestor(a) da contratação terá, entre outras, as seguintes atribuições:
- a)** Averiguação técnica do objeto recebido;
 - b)** Comunicar à Contratada o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;
 - c)** Solicitar à Administração a aplicação de penalidades por descumprimento de cláusula contratual;
 - d)** Recusar o objeto que for entregue fora das especificações contidas neste Termo de Referência ou que forem entregues em quantidades divergentes daquelas constantes na ordem de entrega;
 - e)** Solicitar à Contratada e a seu preposto todas as providências necessárias ao bom e fiel cumprimento das obrigações.
- 6.4.** A existência e atuação da fiscalização do Município de Içara, em nada restringem a responsabilidade única, integral e exclusiva da Contratada no que concerne ao fornecimento do objeto e às suas consequências e implicações próximas ou remotas.
- 6.5.** Em caso de eventual irregularidade ou desconformidade na execução do objeto do contrato, o agente fiscalizador dará ciência à empresa CONTRATADA, fazendo-o formalmente, bem como das providências exigidas para sanar a falha ou defeito apontado.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

- 7.1.** O pagamento do valor devido pela locação será efetuado mediante a apresentação da Nota Fiscal/Fatura correspondente, devidamente atestada pelo fiscal do contrato ou responsável pela administração, que certificará a regularidade da prestação do serviço e o cumprimento das obrigações contratuais.
- 7.2.** O prazo para efetivação do pagamento será até o 10º (décimo) dia útil, contados a partir da data do recebimento da Nota Fiscal/Fatura e dos documentos de cobrança, desde que estes estejam em conformidade com as exigências contratuais e fiscais.



- 7.3. Em caso de constatação de qualquer irregularidade na emissão da Nota Fiscal/Fatura, nos documentos pertinentes à contratação, ou em qualquer outra circunstância que impeça a regular liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado.
- 7.4. O prazo para pagamento, nestes casos, será reiniciado a partir da data da reapresentação dos documentos devidamente regularizados ou da comprovação das medidas saneadoras adotadas pela Contratada.
- 7.5. Constatada qualquer pendência relacionada ao documento fiscal, às certidões negativas, ao fornecimento do objeto ou de parcela deste, os prazos oponíveis à unidade gestora serão interrompidos exclusivamente quanto ao credor correlato à pendência, sem prejuízo ao prosseguimento das liquidações e pagamentos aos demais credores posicionados em ordem cronológica das exigibilidades.
- 7.6. Nenhum pagamento será efetuado à Contratada enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira decorrente de penalidade ou inadimplência contratual, sem que isso gere direito a reajustamento de preços ou quaisquer ônus para a Contratante.
- 7.7. Constatando-se a situação de irregularidade da Contratada, será providenciada sua advertência, por escrito, para que, no prazo de (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, a critério da Contratante.
- 7.8. Não havendo regularização da situação ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência da Contratada, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.
- 7.9. Persistindo a irregularidade, a Contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada à Contratada a ampla defesa e o contraditório.
- 7.10. Havendo a efetiva execução do objeto contratual, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso a Contratada não regularize sua situação.
- 7.11. Por ocasião do pagamento, serão efetuadas as retenções tributárias previstas na legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando a, Imposto de Renda (IR), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e Programa de Integração Social (PIS), quando cabíveis.
- 7.12. O pagamento será efetuado obedecendo rigorosamente à ordem cronológica das exigibilidades dos credores, cujas despesas já foram devidamente liquidadas, em conformidade com o art. da Lei nº .14.133/2021
- 7.13. Os valores expostos na Solicitação de Fornecimento ou documento equivalente serão conferidos pela Contratante antes da aprovação da mesma e da subsequente liquidação da despesa.
- 7.14. O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) constante na Nota Fiscal/Fatura deverá ser idêntico ao indicado na proposta comercial, na Nota de Empenho e vinculado à conta corrente bancária para a qual o pagamento será destinado.
- 7.15. Medição do Serviço**
- 7.15.1. A medição do serviço de locação será realizada mensalmente, mediante a verificação da efetiva disponibilização do imóvel e de suas condições de uso, conforme as especificações contratuais.



7.15.2. O fiscal do contrato atestará a regularidade da prestação do serviço, servindo como base para a emissão da Nota Fiscal/Fatura pela Contratada e subsequente liquidação da despesa.

8. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Documentos relativos à regularidade jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira, conforme prevê a Lei.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), totalizando R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para o período de 10 (dez) meses.

9.2. A pesquisa de mercado realizada, aliada à análise comparativa constante do Estudo Técnico Preliminar, demonstra a singularidade do imóvel em atender a todos os requisitos essenciais, sua localização estratégica, estrutura adequada e relevância social evidenciam que a contratação direta assegura a melhor relação custo-benefício, atendendo ao interesse público em conformidade com a legislação vigente.

9.3. A justificativa detalhada que fundamenta a contratação encontra-se descrita no documento Justificativa de Preço, que integra os autos.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. Os recursos orçamentários destinados a fazer frente às obrigações financeiras decorrentes da presente contratação correrão à conta dos recursos vinculados a Fundação Municipal de Esportes.

ATIVIDADE	NATUREZA DA DESPESA	RECURSO
2077	3.3.90.00.00.00.00.00	1.500.0000.0002

11. FORMA E CRITÉRIOS PARA A SESSÃO

11.1. A locação do imóvel será por meio de procedimento de inexigibilidade de licitação conforme o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

12. APROVAÇÃO E ASSINATURA

12.1. O Termo de Referência foi aprovado e assinado pelo Integrante Técnico, Requisitante e Autoridade Competente, conforme listagem abaixo:

INTEGRANTE TÉCNICO

INTEGRANTE REQUISITANTE

Maria Vitória da Silva Dagostin
Matrícula: 15294

Jhonata Sartor Carpes
Diretor Presidente da FME

AUTORIDADE COMPETENTE

Jhonata Sartor Carpes
Diretor Presidente da FME

Içara-SC, 03 de setembro de 2025