



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DADOS GERAIS

- Número do processo: 3.560/2025
- Secretaria demandante: SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO
- Responsável: ANDREIA ROCHA

2. CONCEITUAÇÃO DO OBJETO

2.1. Objeto a ser contratado #OBJC

Contrato de cessão temporária de uso para locação de imóvel coberto e amplo para a realização do aniversário da cidade.

2.2. Natureza do objeto

Locação

2.3. Fundamentação da contratação

O presente documento possui Estudo Técnico Preliminar.

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025.

2.4. Há legislação especial que deva ser considerada na contratação?

☒ Sim ☐ Não

2.4.1. Qual é a legislação especial? #NESP

Lei Municipal nº 4111/2004 e Decreto 8.013/22 Cessão de uso de imóvel.

2.5. Justificativa da contratação

Necessidade de locação do Centro de Eventos Zanini para a realização das festividades do Aniversário de 129 anos do município de Sertãozinho/SP, que é celebrado anualmente no dia 5 de dezembro (feriado municipal).

O aniversário da cidade é um evento tradicional e gratuito, que atrai um grande público, incluindo moradores e visitantes de outras regiões.



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

Dezembro em Sertãozinho é um mês de verão, tipicamente marcado por chuvas e tempestades. O clima é classificado como subtropical de inverno seco e verão quente. A necessidade de um local coberto é reforçada pela ocorrência de eventos climáticos adversos em edições anteriores, como o registrado em 2023, no aniversário de 127 anos, onde o evento no Parque Linear (local aberto) precisou ter parte da programação, incluindo shows musicais como o de Alexandre Pires remarcada devido a fortes chuvas e ventos, comprometendo a estrutura e a segurança do público.

A prioridade é garantir a segurança e a continuidade da programação, eliminando o risco de cancelamento ou danos materiais decorrentes de intempéries, o que inviabiliza o uso de espaços abertos, como o Parque Linear e/ou Parque Ecológico, para grandes shows ou eventos de concentração popular nesta época do ano.

O **Centro de Eventos Zanini**, parte do Complexo Empresarial Zanini, é a solução técnica mais adequada no município para sediar o evento, conforme as características requeridas.

Requisito do Município	Descrição do Centro de Eventos Zanini	Vantagem
Espaço Amplo	O Complexo Zanini abrange uma área total de 77.500 m ² , oferecendo um Pavilhão de Exposições amplo, com capacidade para receber um público significativo.	Acomodação segura e confortável para grandes públicos esperados em shows de artistas de renome.
Cobertura/Local Fechado	O Pavilhão de Exposições é uma estrutura totalmente coberta e fechada.	Garantia de realização do evento independentemente das condições climáticas adversas (chuvas, ventos, tempestades) de dezembro.
Estrutura Física	Possui infraestrutura de eventos robusta, projetada para grandes feiras (como a Fenasucro), oferecendo segurança e pontos de apoio essenciais.	Reduz a necessidade de aluguel de estruturas temporárias de grande porte (tendas, coberturas) e agiliza a montagem de palco e equipamentos de som/luz.
Localização Estratégica	Endereço: Marginal João Olézio Marques, 3.563. É considerado o maior e mais importante complexo empresarial da região.	Excelente acesso para moradores locais e visitantes de outras cidades e regiões, dada a proximidade com rodovias e vias principais.



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

Requisito do Município	Descrição do Centro de Eventos Zanini	Vantagem
Capacidade de Estacionamento	Possui estacionamento para mais de 2.500 veículos.	Facilidade e segurança para o público que se desloca de carro, um diferencial importante para eventos regionais.

Após análise, constata-se que não há outro local público ou privado no município de Sertãozinho/SP que reúna as características essenciais do Centro de Eventos Zanini para a realização de um evento gratuito de grande porte como o aniversário da cidade:

- **Capacidade de Público:** Não existem outros pavilhões ou ginásios municipais que comportem o volume esperado de público em um ambiente totalmente coberto.
- **Infraestrutura:** Outras opções ou são espaços abertos (como o Parque Linear), ou são ginásios esportivos com capacidade e infraestrutura limitadas para shows de grande porte, logística de carga e descarga de equipamentos, e estacionamento.
- **Segurança:** A estrutura pré-existente e homologada do Zanini confere maior segurança e conformidade legal para eventos de massa em comparação com a montagem de estruturas temporárias em locais abertos.

Com base no histórico de eventos climáticos desfavoráveis em dezembro e na análise comparativa de espaços disponíveis, o Centro de Eventos Zanini é a única opção viável e adequada para sediar as festividades do Aniversário de 129 anos de Sertãozinho/SP. A locação deste espaço coberto e de ampla capacidade é a medida mais prudente para assegurar a segurança da população e garantir a execução da programação sem interrupções ou prejuízos causados por chuvas ou ventos, cumprindo o objetivo de oferecer um evento tradicional de qualidade para a comunidade.

2.6. Requisitos da contratação

Proposta com dados da empresa, data, valor, validade, condições de pagamento;

- regularidade fiscal e trabalhista;
- AVCB permanente válido.

Município de Sertãozinho - Rua Aprígio de Araújo, 837 – Centro – CEP 14160-030

PABX: (16) 2105-3000 – Fone: (16) 2105-3044/3052

CNPJ: 45.371.820/0001-28

E-mail: licitacoes@sertaozinho.sp.gov.br



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

2.7. Análise dos riscos da contratação

A cessão de uso temporário de um bem público como o Centro de Exposição Zanini envolve diversos riscos para a Administração Pública, que precisam ser mitigados por meio de um instrumento legal bem elaborado (Termo de Cessão, Permissão ou Concessão de Uso) e fiscalização rigorosa.

Embora os riscos específicos possam depender da legislação municipal e do próprio Termo de Cessão, os principais riscos gerais para a Administração Pública incluem:

1. Riscos de Caráter Patrimonial e Financeiro

- Danos ao Patrimônio: Risco de o cessionário não manter ou danificar as instalações, equipamentos ou estrutura do Centro de Exposição.
 - Mitigação: Exigência de seguro, cláusulas de responsabilidade expressa por danos.
- Uso Indevido ou Desvio de Finalidade: O bem ser utilizado para fins diversos dos estipulados no ato de cessão ou em desacordo com o interesse público.
 - Mitigação: Definição clara do objeto e das atividades permitidas, previsão de penalidades e rescisão em caso de desvio.

2. Riscos de Caráter Jurídico e de Controle

- Questionamentos sobre a Forma da Cessão: Se a cessão não for precedida do procedimento legal adequado, como justificativa de dispensa/inexigibilidade ou não tiver a finalidade pública justificada.
 - Mitigação: Rigoroso cumprimento da Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021 ou, subsidiariamente, a legislação anterior e municipal aplicável).
- Improbidade Administrativa: Risco de o agente público ser questionado por ato de improbidade, se a cessão for caracterizada como favorecimento indevido ou negligência na guarda e uso do bem.
 - Mitigação: Transparência, motivação clara do ato administrativo, e estrita observância dos princípios da Administração Pública.

3. Riscos de Caráter Operacional e de Responsabilidade

- Fiscalização Insuficiente: A falta de fiscalização pode permitir o descumprimento das cláusulas contratuais, como a falta de manutenção ou o uso indevido.



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

- Mitigação: Designação de um fiscal do contrato/termo, com poder para inspecionar o local e aplicar sanções.

Em resumo, o risco central é o de lesão ao patrimônio e desvio do interesse coletivo. A chave para mitigar esses riscos é um Termo de Cessão robusto, legalmente fundamentado e com fiscalização efetiva.

Serão designados os servidores: Lívia Roberta Pires Marques Gomes e Lucas Humberto Barrionovo Feliciano, para acompanharem o serviço e constatarem qualquer irregularidade.

2.7.1. Haverá necessidade de matriz de alocação de riscos no contrato? #NMAR

☐ Sim ☒ Não

2.8. A seleção será restrita a produtos pré-qualificados? #RPPQ

☐ Sim ☒ Não

2.8.1. Quais os processos de pré-qualificação?

___ Não se aplica.

2.9. O objeto é um produto com julgamento pelo ciclo de vida? #JPCI

☐ Sim ☒ Não

2.10. O objeto possui critérios de inovação e/ou desenvolvimento nacional sustentável?

☐ Sim ☒ Não

2.10.1. Quais os critérios de inovação e/ou desenvolvimento? #CIDN

Não se aplica.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Especificação e quantidades da solução: #EQSO

A



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

1 locação de 03 a 09 de dezembro de 2025 do Centro de Exposição Zanini através da empresa Reed Exhibitions Alcantara Machado Ltda, CNPJ 02.162.646/0001-09, para a realização do aniversário da cidade e Festa da Paz.

Responsável pelo recebimento:

1) Lívia Roberta Pires Marques Gomes

Coordenadora de Área

e-mail: cultura@sertaozinho.sp.gov.br telefone (16) 3942-7223

2) Lucas Humberto Barrionovo Feliciano

Monitor de Cultura e Turismo responsável pelo Núcleo de Eventos Culturais

cultura.planejamento@sertaozinho.sp.gov.br telefone (16) 3942-7223

GESTOR DO CONTRATO: José Adilson dos Santos – Secretário de Cultura e Turismo
telefone: 16 3942 7223 – e-mail: secretariadeculturaeturismo@sertaozinho.sp.gov.br

3.2. Prazo para início da execução do objeto #PIEO

03 de dezembro de 2025.

3.3. Prazo de entrega ou de execução do objeto #PEEO

De 03 a 09 de dezembro de 2025.

3.4. Local de entrega ou execução #LEEX

Endereço: Av. Marginal João Olézio Marques, 3563 Sertãozinho - SP, 14176-003

3.5. O objeto possui exigências a serem feitas após a entrega/execução?

☐ Sim ☒ Não

3.5.1. Garantia exigida do objeto: #GEOB Não se aplica.

Será realizado Processo de contratação para prestação de seguro garantia de responsabilidade civil.

Processo 4092/2025 – responsabilidade municipal.

3.5.2. Condições de manutenção: #CMAN

Não se aplica.



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

3.5.3. Condições de assistência técnica: #CATE

Não se aplica.

3.5.4. Exige respeito às normas específicas de descarte? #ENED

☐ Sim ☒ Não

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. Como atingiremos os resultados pretendidos do contrato?

Para atingir os resultados pretendidos na contratação do Centro de Exposição Zanini para o aniversário da cidade e a Festa da Paz, o foco deve ser na execução legal e técnica rigorosa do processo. O objetivo é realizar os shows com artistas renomados, garantir a segurança do público, a continuidade do evento (proteção contra chuvas) e a conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

4.2. Forma de execução do contrato

Fornecimento imediato

4.3. Prazo de vigência do contrato

60 dias a partir da assinatura do contrato.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.1. Existem requisitos anteriores à execução?

☐ Sim ☒ Não

5.1.1. Será exigida garantia financeira do contrato?

☐ Sim ☒ Não

5.1.2. Há outros requisitos anteriores à execução?



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

☐ Sim ☒ Não

5.2. Metodologia de acompanhamento da execução do contrato e principais pontos de controle

O fiscal do contrato deverá acompanhar a utilização do imóvel desde a entrega da chave até a devolução.

O acompanhamento será feito pelos fiscais:

1. Lívia Roberta Pires Marques Gomes
2. Lucas Humberto Barrionovo Feliciano

telefone: 16 3942 7223 – e-mail: cultura@sertaozinho.sp.gov.br

GESTOR DO CONTRATO: José Adilson dos Santos – Secretário de Cultura e Turismo
telefone: 16 3942 7223 – e-mail: secretariadeculturaeturismo@sertaozinho.sp.gov.br

5.3. Obrigações específicas do contratado #OEDC

Apresentar o AVCB definitivo do imóvel;

Fornecer todas as informações necessárias e permitir o livre acesso da Administração Pública e de seus fiscais para acompanhamento e vistoria do uso do imóvel, a qualquer tempo.

Entregar o Centro de Exposição Zanini ao Município **em perfeitas condições de uso e habitabilidade** para o fim a que se destina (exposição, eventos públicos, etc.), conforme o laudo de vistoria inicial.

Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel, concordando com o uso que a Administração Pública fará do espaço.

Entregar a posse do imóvel ao Locatário (Município) na data estipulada para o início da locação.

5.4. Obrigações específicas do Município

Devolver o imóvel, independente de notificação, no estado em que o recebeu, findo o prazo de cessão, ressalvado o desgaste normal de uso;

Entregar as chaves do imóvel até o dia 10 de dezembro de 2025, desocupado de pessoas, bens e materiais, garantindo a sua livre utilização pelo proprietário;

Remover todas as instalações, equipamentos, publicidades e bens próprios ao final do período da locação;

Município de Sertãozinho - Rua Aprígio de Araújo, 837 – Centro – CEP 14160-030

PABX: (16) 2105-3000 – Fone: (16) 2105-3044/3052

CNPJ: 45.371.820/0001-28

E-mail: licitacoes@sertaozinho.sp.gov.br



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

Acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato e o cumprimento das obrigações pela CONTRATADA;

Realizar o pagamento integral em até 7 dias após a entrega das chaves.

5.5. Existem requisitos posteriores à execução?

☐ Sim ☒ Não

5.5.1. Quais são os requisitos posteriores à execução?

Não se aplica.

5.6. Infrações e penalidades do Contrato

O contrato ou documento equivalente deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei Federal nº 14.133 de 2021 e do Decreto Municipal nº 8.109 de 2023, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

5.7. Matriz de riscos

Principais pontos de risco e mitigações para a possível contratação.

Risco (Evento Superveniente)	Causa do Risco	Nível de Risco (Probabilidade x Impacto)	Ação de Tratamento/Mitigação	Alocação (Responsável)
Locação de Imóvel Inadequado	Especificações técnicas do termo de referência (TR) insuficientes ou Laudo de Vistoria deficiente.	Médio-Alto	Ação Preventiva: Elaborar TR detalhado, incluindo itens de segurança (AVCB), acessibilidade (NBR 9050) e capacidade de público. Realizar vistoria técnica minuciosa antes da assinatura.	Secretaria solicitante
Atraso na Locação/Disponibilização	Demora na tramitação do processo de contratação ou pendências na entrega do imóvel pelo locador.	Médio-Alto	Ação Preventiva: Estabelecer cronograma rigoroso com prazos claros e multas por atraso na minuta contratual.	Locador/ Secretaria solicitante
Não Obtenção de Alvará/Licenças	Imóvel sem documentação para eventos (ex: Alvará de Funcionamento,	Alto	Ação Preventiva: Exigir no TR e no Contrato a apresentação de todas as licenças e autorizações	Locador



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

Risco (Evento Superveniente)	Causa do Risco	Nível de Risco (Probabilidade x Impacto)	Ação de Tratamento/Mitigação	Alocação (Responsável)
	Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB .		obrigatórias (como o Alvará para Eventos) como condição prévia para o pagamento.	
Danos ao Imóvel/Patrimônio	Uso indevido durante o evento (pelo público ou equipe).	Alto	Ação Preventiva/Transferência: Exigir seguro de responsabilidade civil e de danos ao patrimônio. Prever vistoria de entrada e saída, com previsão de ressarcimento integral em contrato.	Secretaria solicitante / Seguradora
Problemas de Segurança/Público	Excesso de público, tumultos, ou não atendimento às normas de segurança pública.	Alto	Ação Preventiva: Exigir a apresentação de Plano de Segurança e Emergência, com equipe de segurança e brigadistas adequados ao porte do evento. Comunicar previamente a GCM, PM e SAMU para planejamento de segurança.	Secretaria solicitante
Indisponibilidade Financeira (Município)	Problemas orçamentários para honrar o pagamento da locação.	Baixo-Médio	Ação Preventiva: Planejamento financeiro adequado e comprovação da dotação orçamentária no processo.	Secretaria solicitante

5.8. Qual será a regra da subcontratação? #QSRs

Não se aplica considerando a singularidade da contratação.

5.9. Além da conciliação, haverá outro método alternativo de resolução de controvérsias?

☐ Sim ☒ Não

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

6.1. Prazo de pagamento:

Realizar o pagamento integral após a entrega das chaves e avaliação de vistoria devidamente assinado pela partes.



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

Pagamento no 15º dia após o registro da Nota fiscal.

6.2. Critério de reajuste e repactuação:

6.2.1. Índice de reajuste ou repactuação dos insumos

INPC (IBGE).

O índice a ser utilizado é o INPC (IBGE), que é adotado pela prefeitura como índice oficial para orientar os reajustes contratuais. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado anexo a este TR.

6.2.2. Critério de repactuação da mão de obra

Não se aplica.

6.3. Haverá Instrumento de Medição de Resultado?

☐ Sim X Não #HIMR

6.4. Haverá Remuneração Variável?

☐ Sim X Não #HRVA

6.5. Justificativa para a utilização da Remuneração Variável?

Não se aplica.

6.6. Haverá a adoção do regime de conta vinculada?

☐ Sim X Não #

6.7. Critério e prazo para recebimento provisório

Os fiscais atestarão que o objeto foi entregue. Mediante o cumprimento das obrigações contratuais e vinculados a Proposta.

6.8. Critério e prazo para recebimento definitivo



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

O Gestor designado fará o recebimento definitivo no dia da entrega do imóvel.

7. É UMA CONTRATAÇÃO DIRETA?

☐ Sim X Não

7.1. É um caso de inexigibilidade de licitação?

☒ Sim Não

7.1.1. Qual o critério para seleção do fornecedor?

Local já utilizado em 2022 e 2023 que obteve ótimos resultados para o setor público e também para a população que participou dos eventos. Localização e estrutura que favoreceram a execução do evento.

7.2. É uma licitação dispensada?

☐ Sim ☒ Não

7.3. É uma licitação dispensável?

☐ Sim ☒ Não

7.3.1. Qual hipótese de licitação dispensável do art. 75 Lei nº 14.133/2021?

CLIQUE PARA ESCOLHER UMA OPÇÃO Não se aplica.

8. EXISTE A NECESSIDADE DE ELABORAR UM EDITAL DE SELEÇÃO?

☐ Sim ☒ Não

8.1. Rito de seleção

Inexigibilidade de licitação

Inciso V do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/2021.



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

8.1.1. Forma da seleção

☐ Presencial ☐ Eletrônica ☒ Não eletrônica

8.1.1.1. Se for presencial, justificar

Não se aplica.

8.1.2. A contratação será global, por lotes de itens, ou por itens

☒ Global ☐ Lotes de itens ☐ Por itens

8.1.3. Se for por lotes de itens, indicar a composição dos lotes

Não se aplica.

8.1.4. Se o critério for Técnica e Preço, qual será o fator de ponderação? #PTPR

Não se aplica.

8.2. Modo de disputa

Fechado

8.3. Haverá antecipação da habilitação? #ODET

☐ Sim, rito com habilitação antecipada ☒ Não, rito procedimental comum

8.3.1. Se a ordem for o rito com habilitação antecipada, qual a justificativa:

Não se aplica.

8.4. Benefícios para Micro e Pequenas Empresas - MPE

Sem benefícios para MPE

8.4.1. Tabela com dados dos itens e benefício de MPE

Não se aplica.

8.5. Exigências específicas para a fase de proposta

Município de Sertãozinho - Rua Aprígio de Araújo, 837 - Centro - CEP 14160-030

PABX: (16) 2105-3000 - Fone: (16) 2105-3044/3052

CNPJ: 45.371.820/0001-28

E-mail: licitacoes@sertaozinho.sp.gov.br



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

☐ Existem exigências específicas X Não se aplica o item

8.5.1. Exigência de documento junto com a proposta: #JCPR

Alvará do Corpo de Bombeiros.

8.5.2. Há necessidade de amostra para o julgamento das propostas?

☐ Sim ☒ Não #AMOS

8.6. Exigências específicas para a fase de habilitação

☒ Existem exigências específicas Não se aplica o item

O interessado deverá comprovar regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária, conforme legislação vigente, incluindo certidões perante a Receita Federal, PGFN, FGTS, Justiça do Trabalho e órgãos fazendários.

8.6.1. Há outro requisito previsto em lei especial?

☐ Sim ☒ Não

8.7. Será vedada a participação de consórcios?

☒ Sim ☐ Não Não se aplica.

8.8. Infrações e penalidades no certame #IPCE

Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

9. É UMA CONTRATAÇÃO SOB O SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS?

☐ Sistema de Registro de Preços ☒ Contratação tradicional #CSRP

9.1. É uma contratação sem previsão no Plano de Contratações Anual?

☐ Sim ☒ Não

9.1.1. Será dispensada a publicação da intenção de registro de preços, mesmo que a contratação não esteja prevista no Plano de Contratações Anual??

☐ Sim ☐ Não ☒ Não se aplica.

9.2. Será dispensada a regra de comunicação da intenção de compra em 24h?

☐ Sim ☒ Não

9.3. Infrações e penalidades da Ata de Registro de Preços #IPRP

Não se aplica

10. É UMA OBRA OU SERVIÇO DE ENGENHARIA?

☐ Sim ☒ Não

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. Valor máximo total da contratação: #VETC

R\$ 40.583,56, com base na proposta de locação temporária enviada pela empresa na data de 14/10/2025.

Após a realização de pesquisa de preços em conformidade com a IN SEGES/ME nº 65/2021 e Decreto Municipal 8109/2023, certifica-se que o preço estimado para a presente contratação é compatível com os praticados no mercado.

11.2. Data da conclusão da formação de preço: #DCFP



MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO

14 de outubro de 2025.

11.3. O preço de referência será sigiloso no processo?

☐ Sim ☒ Não

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. Previsão orçamentária para a contratação

Existe previsão orçamentária

12.2. Rubrica orçamentária para a contratação #ROPC

Classificação funcional 13.695.0048.2.374

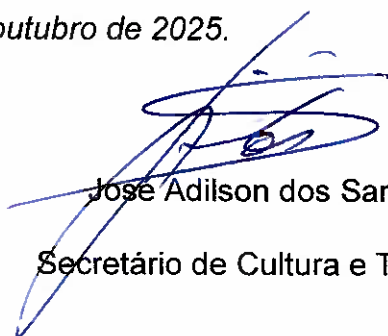
Natureza da Despesa 3.3.90.39.00

Dotação 655

Vínculo 01.110.0000

13. APROVAÇÃO

Sertãozinho - SP, 17 de outubro de 2025.



José Adilson dos Santos

Secretário de Cultura e Turismo