

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo de Referência é a contratação de locação de imóvel urbano, não residencial, com características específicas de localização e infraestrutura, para sediar as atividades Do Projeto “**Família do Esporte**”, por meio de Inexigibilidade de Licitação.

2. JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTO LEGAL

2.1. A locação de um imóvel de fácil acesso é fundamental para o pleno funcionamento do projeto, uma vez que garante a participação contínua dos beneficiários, especialmente de famílias em situação de vulnerabilidade social, que dependem de transporte público ou deslocamentos curtos. A localização estratégica do imóvel contribui diretamente para a inclusão social, reduz a evasão e fortalece o vínculo comunitário com o projeto.

Além disso, a estrutura física adequada do imóvel é indispensável para assegurar a execução segura e eficiente das atividades esportivas. Modalidades como a ginástica olímpica exigem espaços amplos, pé-direito elevado, pisos apropriados, áreas para instalação de aparelhos específicos, vestiários e ambientes que atendam às normas de segurança e acessibilidade. A inexistência de um espaço com essas características comprometeria tanto a qualidade das atividades quanto a integridade física dos participantes.

Portanto, a locação de um imóvel que atenda a tais requisitos constitui-se como elemento essencial para o alcance dos objetivos do Projeto “Família do Esporte”, garantindo condições adequadas de funcionamento, segurança, inclusão e efetividade das ações propostas.

FUNDAMENTO LEGAL

O Projeto “Família do Esporte” encontra amparo legal nos seguintes dispositivos:

- Constituição Federal de 1988, em seu art. 217, que estabelece ser dever do Estado fomentar práticas desportivas formais e não formais, como direito de cada cidadão, promovendo o esporte como instrumento de inclusão social e desenvolvimento humano.
- Art. 6º da Constituição Federal, que reconhece o esporte como direito social, integrando-o às políticas públicas voltadas à melhoria da qualidade de vida da população.
- Lei nº 9.615/1998 (Lei Pelé), que dispõe sobre normas gerais do desporto, incentivando projetos que promovam o esporte educacional e de participação, especialmente aqueles voltados à formação cidadã.
- Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA (Lei nº 8.069/1990), em especial os arts. 4º e 53, que garantem o direito ao esporte, ao lazer e ao desenvolvimento integral de crianças e adolescentes, sendo dever do poder público e da sociedade assegurar tais direitos.
- Lei nº 13.019/2014 (Marco Regulatório das Organizações da Sociedade Civil), quando aplicável, que autoriza a celebração de parcerias para execução de projetos de interesse

público, incluindo ações esportivas e sociais, sendo legítima a previsão de despesas com locação de imóveis indispensáveis à execução do objeto.

Dessa forma, a locação de imóvel com infraestrutura adequada e acessibilidade configura-se como despesa legítima e necessária, plenamente respaldada pelo ordenamento jurídico vigente, para a implementação e manutenção do Projeto.

2.2. A escolha pela contratação direta (Inexigibilidade) fundamenta-se no Artigo 74, Inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021:

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial:

(...)

V - para a locação de imóveis cujas características de instalações e localização o tornem necessários para o atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública, situação que deverá ser previamente atestada por meio de parecer técnico de avaliação mercadológica e de justificação".

2.3. A inviabilidade de competição decorre do fato de que o imóvel a ser selecionado deve possuir atributos únicos (localização estratégica e adequações específicas) que atendam perfeitamente aos requisitos técnicos e operacionais do Projeto "Família do Esporte". A busca de mercado demonstrou a escassez ou a inexistência de múltiplos imóveis no mercado local que satisfaçam cumulativamente todas as exigências estabelecidas no item 3.

3. REQUISITOS INDISPENSÁVEIS DO IMÓVEL

O imóvel pretendido deve atender, de forma obrigatória, aos seguintes requisitos técnicos e operacionais:

3.1. Localização Estratégica:

Estar situado em área central, comercial ou em bairro de grande circulação no município de Cruzeiro/SP, visando a facilidade de acesso para o público segurado.

Proximidade a pontos de transporte público (ônibus e/ou táxi) e facilidade de estacionamento nas vias adjacentes.

3.2. Características Físicas e Estruturais:

A Área construída mínima de 1.453,51 m², compatível com o lay-out funcional ao Projeto "Família do Esporte".

Disposição de salas que permitam a criação de áreas específicas: quadra, recepção e espera, guichês de atendimento, salas administrativas, arquivo, copa/refeitório e depósito.

3.3. Acessibilidade e Normas Técnicas:

Atendimento integral às normas de acessibilidade (Lei nº 10.098/2000, Decreto nº 5.296/2004 e NBR 9050 da ABNT), incluindo rotas acessíveis, rampas ou elevadores, e sanitários adaptados para Pessoas com Deficiência (PCD).

Possuir Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) válido ou condições de obtê-lo imediatamente, com a documentação de segurança exigida (hidrantes, extintores, sinalização de emergência, etc.).

4. DOCUMENTAÇÃO E COMPROVAÇÃO DE ADEQUAÇÃO

A proposta do locador deverá vir acompanhada de:

- .Matrícula do imóvel atualizada, comprovando a propriedade,
- .Comprovante de regularidade junto à Prefeitura Municipal de Cruzeiro,
- .Laudo de avaliação mercadológica do valor de mercado do aluguel a ser emitido por profissional habilitado (engenheiro, arquiteto ou corretor credenciado), que servirá de base para a fixação do preço contratual.
- .Certidões negativas de débitos municipais (IPTU), estaduais e federais do imóvel e do proprietário.
- .Declaração formal do proprietário atestando a disponibilidade do imóvel para locação imediata e a concordância com as adaptações necessárias.

5. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 5.1.Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina;
- 4.2.Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, permitindo a Prefeitura Municipal de Cruzeiro utilizar o espaço conforme a necessidade para o pleno funcionamento do Projeto “Família do Esporte”;
- 4.3.No caso de venda do imóvel, a Prefeitura Municipal de Cruzeiro terá direito de preferência na aquisição do imóvel locado. Caso o direito de preferência não seja exercido, a Locadora deverá permitir que os interessados na compra visitem o imóvel, mediante agendamento prévio, em dia e hora que sejam compatíveis com o horário comercial. Ainda em caso de venda do imóvel para terceiros é necessário que o promitente comprador mantenha o contrato de locação até seu término;
- 4.4.Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel, sem alterar sua estrutura ou uso para outras finalidades que não atendam às necessidades da Prefeitura Municipal de Cruzeiro;
- 4.5.Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, garantindo que o imóvel esteja em condições adequadas para o funcionamento do setor;
- 4.6.Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e quaisquer despesas de intermediação necessárias à formalização do contrato de locação, incluindo custos relacionados à análise de idoneidade do locatário;
- 4.7.Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica do imóvel, incluindo a rede estabilizada, adequando-as às necessidades da locação e garantindo a operação sem interrupções.
- 4.8.Comunicar imediatamente qualquer alteração no seu estatuto social, razão social, CNPJ, dados bancários, endereço, telefone e outros dados que forem importantes;
- 4.9.Manter, durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

5.DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 5.1.Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, desde que cumpridas todas as formalidades e exigências do contrato;
- 5.2.Servir-se do imóvel para o uso convencionado, destinado a instalação do Projeto “Família do Esporte”, conservando-o como se fosse seu.
- 5.3.Realizar vistoria do imóvel antes da entrega das chaves, para verificação minuciosa do estado do imóvel, assegurando que está apto para atender as necessidades do setor;
- 5.4.Os alugueis serão pagos pela Locatária, considerando o período de uso do imóvel até a efetiva entrega das chaves;
- 5.5.Comunicar à Locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação seja responsabilidade desta, bem como quaisquer ocorrências que possam prejudicar o uso do imóvel para a finalidade contratada;
- 5.6.Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da Locadora, sendo assegurado à Locatária o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, conforme os termos da Lei nº 8.245 de 1991;
- 5.7.Entregar imediatamente à Locadora os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à Locatária;
- 5.8.Junto do aluguel pactuado, a Locatária será responsável pelo pagamento de todos os encargos e tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, incluindo impostos e taxas municipais, como o IPTU, além de encargos relacionados ao consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- 5.9.Permitir a vistoria do imóvel pela Locadora ou por seus representantes, mediante agendamento prévio de dia e hora, compatível com o horário comercial;
- 5.10.Acompanhar e fiscalizar o objeto do contrato por meio de um representante da Administração, especialmente designado para essa finalidade, anotando as falhas detectadas e comunicando à Locadora as ocorrências e qualquer fato que exija medidas corretivas;
- 5.11.Nos termos do art. 117 da Lei 14.133/21, a execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por 01 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração, conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da citada Lei, ou pelos respectivos substitutos;
- 5.12.Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- 5.13.Emitir nota de empenho a crédito da Locadora no valor total correspondente ao serviço a ser executado;
- 5.14.Pagar a fatura ou nota fiscal devidamente atestada, em até 30 (trinta) dias, a contar da liquidação da despesa.

6.GESTÃO DO CONTRATO

Fica designado o servidor **Thaian Augusto Passini Silva Jorge**, subsecretário de Esporte, Lazer e Juventude como fiscal do contrato.

Nos termos do art. 140 da Lei Federal nº 14.133/2021, o objeto do contrato será recebido, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, verificando se a publicação cumpriu as exigências de caráter técnico descritas neste Termo de Referência.

Durante a execução do objeto do contrato fica reservado ao município autonomia para dirimir e decidir todos e quaisquer casos ou dúvidas que venham a surgir e/ou fugir da rotina, ou que não tenham sido previstos no Termo de Referência e Estudo Técnico Preliminar, ou, ainda, nas disposições do contrato.

O município efetuará a fiscalização e o acompanhamento da execução do objeto do contrato, podendo, a qualquer tempo, exigir que forneça os elementos necessários ao esclarecimento de quaisquer dúvidas relativas ao contrato. A fiscalização efetuada não exclui nem reduz as responsabilidades da contratada perante o contratante e/ou terceiros.

A contratada deverá acatar a fiscalização do município quanto ao acompanhamento do cumprimento das obrigações pactuadas, prestando-lhe todos os esclarecimentos solicitados, bem com atendendo a todas as solicitações de informações.

Qualquer comunicação ou notificação do contratante à contratada deverá merecer resposta conclusiva e por escrito no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contados a partir de seu recebimento, submetendo-se, a contratada, às sanções e penalidades cabíveis, caso tal determinação não seja cumprida.

7.DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

As medições para efeito do pagamento serão realizadas de acordo com os seguintes procedimentos:

7.1.As Notas Fiscais/Faturas de aluguel deverão ser emitidas pelo Locador, contra a Locatária, e apresentadas para a Fiscalização;

7.2.Após a fiscalização da(s) nota(s) fiscal(is), estas serão atestadas e certificadas, sendo então encaminhadas para pagamento;

7.3.Os pagamentos serão efetuados em até 30 (trinta) dias, a partir da data da liquidação da despesa, por meio de depósito bancário na conta corrente do Locador.

8.DA FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Como a contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o imóvel foi escolhido por ser o único que atende, de forma às necessidades operacionais do Projeto “Família do Esporte”. A escolha se justifica pelas características específicas do imóvel, como localização estratégica, estrutura física adequada e compatibilidade com os usos pretendidos, o que torna inviável a competição entre eventuais fornecedores e reforça a necessidade de sua contratação direta.

9.DA ESTIMATIVA DE PREÇOS

A estimativa do valor da locação do imóvel é de aproximadamente R\$ 9.000,00 (nove mil reais) por mês, a partir do sétimo mês após a assinatura do contrato, totalizando R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais) anuais.

10.DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes deste certame correrão no presente exercício à conta da dotação orçamentária a seguir indicada:

Fonte de recurso: 01 – Tesouro Ficha: 760 | 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica

Cruzeiro, 12 de dezembro de 2025.

José Rogério Martins

Secretário Municipal de Esportes, Lazer e Juventude

