

TERMO DE REFERÊNCIA
CONTRATAÇÃO DIRETA – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 09/2025

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano situado na Praça João Ribeiro, nº 187-249, Centro, no Município de Lages/SC, com área total de 428,98m², composto por recepção, secretaria, copa, três banheiros, duas salas de dança, uma sala de musicalização infantil, uma sala de pintura, uma sala de desenho, quatro salas de música e uma sala de instrumentos, o qual será destinado exclusivamente à instalação e funcionamento da Escola de Artes do Município de Lages, vinculada à Fundação Cultural de Lages, conforme especificações constantes neste Termo de Referência, no Documento de Formalização da Demanda (DFD nº 09/2025) e no Estudo Técnico Preliminar (ETP).

DESCRIÇÃO	UND	QTD	MÍNIMO	VALOR TOTAL
Imóvel urbano situado na Praça João Ribeiro, nº 187-249, Centro, Lages/SC, com área total de 428,98m ² , composto por recepção, secretaria, copa, 3 banheiros, 2 salas de dança, 1 sala de musicalização infantil, 1 sala de pintura, 1 sala de desenho, 4 salas de música e 1 sala de instrumentos, com estrutura física adequada, acessibilidade, ventilação e iluminação natural, destinado à instalação da Escola de Artes do Município de Lages.	Mês	12	6.000,00	72.000,00
			R\$: 6.000,00	R\$: 72.000,00

1.2. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, com possibilidade de prorrogação por iguais e sucessivos períodos, nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, observado o interesse público, a vantajosidade e a continuidade do serviço. O valor mensal pactuado é de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), totalizando o montante de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) no período inicial de vigência.

Fica expressamente consignado que o contrato poderá ser prorrogado por período superior aos 12 (doze) meses, desde que respeitados os requisitos legais, e poderá ser rescindido a qualquer tempo pela Administração Pública, sem aplicação de multa ou qualquer ônus, por razões de conveniência, oportunidade ou interesse público devidamente motivado.

1.3. O objeto contratual é classificado como serviço de natureza continuada, conforme art. 6º, inciso XX, da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo em vista que a utilização do imóvel é imprescindível à continuidade das atividades administrativas, pedagógicas e culturais da Escola de Artes do Município de Lages. A contratação por prazo determinado com possibilidade de prorrogação se mostra mais vantajosa à Administração Pública, conforme justificado no Estudo Técnico Preliminar (ETP) que integra o presente Termo de Referência.

1.4. O contrato observará integralmente as disposições contidas na Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), na Lei Federal nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 20.682/2023, sendo formalizado por instrumento contratual próprio, o qual estabelecerá com precisão os direitos e deveres das partes, a forma de pagamento, as regras de gestão e fiscalização, bem como todas as cláusulas obrigatórias previstas na legislação vigente.

1.5. O instrumento contratual conterá o detalhamento das condições de vigência, execução, prorrogação e rescisão, de modo a garantir segurança jurídica, previsibilidade contratual e conformidade com o regime jurídico das contratações públicas. Ressalta-se que, nos termos das legislações aplicáveis, a Administração Pública poderá rescindir o contrato unilateralmente e a qualquer tempo, sem imposição de multa ou penalidade, quando caracterizada a conveniência administrativa, devidamente fundamentada, respeitando os princípios da legalidade, da supremacia do interesse público e da continuidade do serviço público.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar (ETP) que integra o presente Termo de Referência como apêndice, em conformidade com o disposto no §1º do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021 e no art. 66, inciso II, do Decreto Municipal nº 20.682/2023.

2.2. A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade institucional da Fundação Cultural de Lages de dispor de espaço físico adequado, permanente e funcional para o pleno desenvolvimento das atividades da Escola de Artes do Município de Lages, unidade e cultural responsável pela formação de crianças e jovens nas áreas de música, dança, teatro e artes visuais.

2.3. Considerando que o Município de Lages não dispõe de imóvel público próprio que atenda aos requisitos técnicos, estruturais e de localização demandados pela atividade, optou-se pela locação de

imóvel situado na Praça João Ribeiro, nº 187-249, Centro, com área total de 428,98 m², cuja estrutura existente permite o uso imediato.

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

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares (ETP), que integra este Termo de Referência como apêndice, em conformidade com o art. 18, §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021 e com o art. 66, inciso II, do Decreto Municipal nº 20.682/2023.

3.2. A solução proposta consiste na locação de imóvel urbano já construído, cuja infraestrutura está integralmente compatível com as exigências técnicas e administrativas necessárias para o funcionamento da Escola de Artes do Município.

3.3. O imóvel apresenta características que atendem, de forma integral, aos padrões mínimos de qualidade e funcionalidade exigidos para a atividade a ser desenvolvida, destacando-se a existência de salas amplas e específicas para ensino de música, dança, artes visuais, áreas administrativas, banheiros, acessibilidade e ventilação natural, permitindo o uso imediato.

3.4. Considerando o ciclo de vida do objeto, a solução revela-se vantajosa sob os aspectos técnico, operacional, jurídico e econômico, na medida em que assegura a continuidade da política pública cultural, reduz riscos operacionais, evita custos com intervenções estruturais e garante atendimento imediato à demanda da Fundação Cultural de Lages.

3.5. Por tratar-se de locação de imóvel urbano por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, não há necessidade de previsão de parcelamento do objeto, tampouco divisão de escopo ou contratação simultânea de serviços complementares, restringindo-se o contrato à cessão onerosa do espaço físico, conforme as condições estabelecidas neste instrumento.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Sustentabilidade

4.1. Considerando o disposto no art. 25 da Lei Federal nº 14.133/2021, e conforme diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, verifica-se que, embora a presente contratação trate da locação de imóvel urbano, foram observados critérios mínimos de sustentabilidade, especialmente:

I. Ventilação e iluminação natural nos ambientes internos, contribuindo para a eficiência energética;

Indicação de marcas ou modelos

4.2. Não se aplica.

Vedação de utilização de marca/produto na execução do serviço

4.3. Não se aplica.

Carta de solidariedade

4.4. Não se aplica.

Subcontratação

4.5. Não será admitida sublocação ou qualquer forma de cessão, total ou parcial, da posse do imóvel objeto da locação, salvo com autorização expressa da Administração, observando-se o disposto no art. 13 da Lei Federal nº 8.245/1991 e cláusula contratual específica.

Garantia da contratação

4.6. Não será exigida a prestação de garantia contratual prevista nos artigos 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme análise de risco constante no Estudo Técnico Preliminar, tendo em vista que a natureza do objeto (locação imobiliária) não demanda execução de obrigações que justifiquem tal exigência.

Vistoria

4.7. A avaliação prévia do imóvel foi realizada pela Secretaria de Planejamento e Obras (SEPLAN), conforme laudo técnico emitido em 16 de julho de 2025, atestando as condições físicas, estruturais e funcionais do bem.

4.8. Não será exigida vistoria por parte de terceiros interessados, em razão da inviabilidade de competição reconhecida nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A execução do objeto observará as seguintes condições:

I. O início da execução do contrato ocorrerá em até 03 (três) dias úteis contados da data de assinatura do instrumento contratual, mediante entrega da posse direta do imóvel à Administração Pública, sem necessidade de vistoria técnica e emissão de termo de recebimento provisório.

II. A execução da locação se dará de forma contínua e ininterrupta, com destinação exclusiva do imóvel ao funcionamento da Escola de Artes do Município de Lages, respeitada a rotina e as atividades administrativas e culturais da unidade, não se aplicando etapas ou fracionamentos periódicos.

III. O prazo de vigência contratual será de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato, com valor mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), totalizando o montante de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) no período inicial, conforme proposta apresentada e aceita pela Administração, em observância à Lei Federal nº 8.245/1991, à Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente seu art. 107, e ao Decreto Municipal nº 20.682/2023.

IV. O contrato poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, desde que mantidas as condições de vantajosidade e interesse público, mediante justificativa técnica e autorização formal da autoridade competente.

V. A Administração Pública poderá, a qualquer tempo, rescindir o contrato, por razões de conveniência e oportunidade, sem aplicação de multa ou qualquer ônus ao Poder Público, conforme previsto na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Federal nº 8.245/1991 e nos princípios da supremacia do interesse público e da legalidade administrativa.

Local e horário da prestação dos serviços

5.2. Os serviços objeto da contratação (disponibilização do imóvel) serão prestados no seguinte endereço:

Praça **João Ribeiro, nº 187-249, Centro, Município de Lages/SC – CEP 88501-900.**

5.3. O funcionamento da unidade locada se dará, inicialmente, no horário regular das 8h às 20h, de segunda a sexta-feira, podendo sofrer alterações conforme planejamento da Fundação Cultural de Lages.

Rotinas a serem cumpridas

5.4. A execução contratual observará as seguintes rotinas administrativas:

V. Realização de vistorias periódicas por parte da fiscalização contratual designada;

VI. Comunicação formal, por escrito, de qualquer intercorrência que comprometa a integridade do imóvel ou a regularidade do uso.

Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

5.5. A presente contratação baseia-se nas seguintes premissas: x. A necessidade de espaço físico com ao menos 400m² de área útil, devidamente compartimentado para fins educacionais e culturais;

XI. Localização central, com acesso facilitado por transporte coletivo urbano e pedestre;

XII. Imóvel pronto para uso imediato, sem necessidade de reforma, com regularidade documental e estrutural atestada por laudo técnico da Secretaria de Planejamento.

Especificação da garantia do serviço (art. 40, §1º, III, da Lei nº 14.133/2021)

5.6. O prazo de garantia contratual quanto à fruição do imóvel é regido pelo disposto na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), cabendo ao locador assegurar, durante toda a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel, em condições adequadas de habitabilidade.

Procedimentos de transição e finalização do contrato

5.7. Não serão necessários procedimentos de transição ou substituição gradual, tendo em vista que a natureza do objeto é a disponibilização do imóvel, e sua devolução ocorrerá mediante termo de encerramento contratual e vistoria final realizada pela equipe técnica da Administração.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, respondendo cada parte pelas consequências decorrentes de sua inexecução total ou parcial.

6.2. Em caso de impedimento legal, ordem de paralisação ou suspensão contratual formalmente justificada, o prazo de vigência será prorrogado automaticamente por período equivalente, mediante simples apostila ao contrato, conforme previsto no art. 107, §1º da Lei nº 14.133/2021.

6.3. As comunicações entre a Administração e a contratada deverão ocorrer preferencialmente por escrito, admitindo-se, quando for o caso, a utilização de mensagens eletrônicas com registro e rastreabilidade.

6.4. A Administração poderá convocar o representante da contratada para reuniões presenciais ou virtuais, a fim de tratar da regularização de pendências, adoção de providências ou esclarecimentos necessários à boa execução do contrato.

6.5. Após a assinatura do contrato, poderá ser realizada reunião de alinhamento inicial com o representante da contratada, para apresentação do plano de fiscalização contratual, contendo as diretrizes sobre as obrigações pactuadas, responsabilidades das partes, critérios de avaliação, prazos, rotinas de acompanhamento e eventuais sanções aplicáveis.

Preposto

6.6. A contratada deverá designar formalmente seu preposto, antes do início da vigência contratual, especificando seus poderes e atribuições, especialmente quanto à representação da empresa perante a Administração durante a execução do objeto.

6.7. O preposto deverá estar disponível para contato direto com a Administração e poderá ser substituído mediante solicitação formal e justificada, devendo a contratada indicar novo responsável em prazo compatível com a continuidade contratual.

Fiscalização

6.8. A execução do contrato será acompanhada, controlada e fiscalizada por fiscais formalmente designados pela Fundação Cultural de Lages, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, observando-se os seguintes níveis de fiscalização:

Fiscalização Técnica

6.9. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do objeto com base nas cláusulas contratuais, promovendo as anotações necessárias no histórico de gerenciamento contratual, inclusive quanto às ocorrências relevantes, falhas ou descumprimentos.

6.10. Quando identificadas irregularidades ou necessidade de providências corretivas, o fiscal técnico emitirá notificação à contratada, estabelecendo prazo para saneamento, e comunicará imediatamente ao gestor do contrato nos casos que extrapolem sua competência.

6.11. O fiscal técnico também será responsável por comunicar o encerramento da vigência contratual ao gestor, com a devida antecedência, a fim de permitir as providências relativas à prorrogação ou nova contratação, quando cabível.

Fiscalização Administrativa

6.12. O fiscal administrativo acompanhará os aspectos formais da contratação, como verificação da manutenção das condições de habilitação, conferência de documentos fiscais, tramitação de empenhos, controle de pagamentos, termos aditivos, apostilamentos e garantias, quando exigidas.

6.13. Em caso de descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo deverá agir de forma tempestiva, comunicando o gestor do contrato para deliberação e adoção das providências cabíveis.

Gestor do Contrato

6.14. O gestor do contrato será o responsável por coordenar e consolidar todas as informações relativas à execução contratual, mantendo atualizados os registros no histórico de

gerenciamento, incluindo: ordens de serviço, ocorrências, comunicações formais, aditivos e encerramento.

6.15. O gestor acompanhará os registros dos fiscais técnico e administrativo, promovendo as análises necessárias e encaminhando, quando for o caso, à autoridade superior, situações que extrapolem sua competência.

6.16. Compete ainda ao gestor emitir documento comprobatório de desempenho da contratada, com base nas informações dos fiscais, inclusive para fins de registro no sistema de atesto de obrigações.

6.17. O gestor do contrato será o responsável por adotar as providências iniciais para a formalização de eventual processo administrativo sancionador, quando caracterizada conduta que enseje responsabilização da contratada, nos termos do art. 158 da Lei nº 14.133/2021.

6.18. Ao final da vigência contratual, o gestor deverá elaborar relatório de encerramento, contendo a avaliação dos resultados obtidos, grau de atendimento do interesse público, eventuais falhas e sugestões para aprimoramento das futuras contratações semelhantes.

6.19. O gestor providenciará o envio da documentação pertinente ao setor de contratos da Fundação Cultural de Lages para a liquidação e pagamento final, em conformidade com as medições e atesto de fiscalização e nos termos contratuais vigentes.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. A avaliação da execução do objeto contratual será realizada mediante a aplicação do **Instrumento de Medição de Resultado (IMR)**, conforme previsto em anexo específico deste Termo de Referência, ou, na ausência deste, por meio de outro mecanismo de aferição de desempenho previamente definido e aprovado pela Administração, observando-se os critérios descritos neste item.

7.2. Caso se constate qualquer irregularidade na execução contratual, serão aplicadas **retenções ou glosas proporcionais no pagamento**, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis, nas seguintes hipóteses:

- I. Não produção, pela Contratada, dos resultados previamente acordados;
- II. Execução parcial, incompleta ou com qualidade inferior à mínima exigida das atividades contratadas;
- III. Emprego de materiais e/ou recursos humanos em desconformidade com os quantitativos e padrões mínimos estabelecidos no contrato, inclusive quanto à qualidade e quantidade.

7.3. A utilização do IMR ou instrumento equivalente de avaliação **não impede a Administração de aplicar, concomitantemente, outros mecanismos de verificação e controle da execução contratual**, quando necessário para garantir a adequada prestação do serviço.

7.4. Para fins de aferição da execução do objeto e consequente autorização de pagamento, serão considerados os seguintes critérios objetivos:

- II. Indicadores de qualidade e desempenho, conforme definidos no contrato e/ou plano de trabalho;
- III. Cumprimento dos prazos e cronogramas pactuados;

IV. Conformidade técnica dos serviços prestados, verificada por meio de relatórios de fiscalização emitidos pelos responsáveis técnicos e administrativos designados.

7.5. A aferição será formalizada por meio de termos de recebimento provisório e definitivo, conforme disciplinado na Lei Federal nº 14.133/2021 e regulamentos municipais, sendo vedado o pagamento integral antes da verificação do atendimento a todas as exigências contratuais, salvo nos casos de antecipação autorizada conforme regulamentação específica.

Do recebimento

7.6 Os serviços objeto deste Termo de Referência serão recebidos provisoriamente no prazo máximo de até 5 (cinco) dias, contados do recebimento da comunicação de cobrança encaminhada pela contratada, devidamente instruída com os documentos comprobatórios da execução dos serviços a serem pagos. O recebimento provisório será formalizado mediante termo circunstanciado elaborado pelo Fiscal Contratual, designado nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e conforme previsto na legislação municipal de Lages/SC.

7.7. O Fiscal Contratual realizará o recebimento provisório do objeto, atestando, por meio de termo circunstanciado, o cumprimento integral das especificações técnicas e demais condições estabelecidas neste Termo de Referência, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e da legislação municipal aplicável.

7.8. Ao final de cada período de faturamento, o fiscal técnico apurará os resultados das avaliações da execução contratual, inclusive quanto ao desempenho e à qualidade dos serviços prestados, em consonância com os indicadores de desempenho estabelecidos, podendo gerar redimensionamento proporcional dos valores devidos. O resultado da avaliação será consolidado em relatório, a ser encaminhado ao gestor do contrato.

7.9. Considerar-se-á como **efetivado o recebimento provisório** com a entrega do (s) respectivo (s) termo (s) detalhado (s), sendo a entrega do último documento condição necessária à sua conclusão.

7.10. A contratada compromete-se a **reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir**, total ou parcialmente, às suas expensas, quaisquer vícios, defeitos ou inconformidades identificadas no objeto do contrato, sendo vedada a homologação da última ou única medição de serviços enquanto pendências decorrentes do recebimento provisório não forem integralmente sanadas, conforme previsto nos arts. 119 e 140 da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.11. O recebimento provisório poderá estar condicionado, quando cabível, à conclusão de **testes de funcionamento, ensaios técnicos e à entrega de manuais, certificados ou instruções de operação** dos serviços contratados.

7.12. Os serviços prestados poderão ser **rejeitados, total ou parcialmente**, quando em desacordo com as especificações constantes deste Termo de Referência e da proposta da contratada, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas previstas na legislação.

7.13. Quando a fiscalização for exercida por servidor único, o respectivo termo de recebimento deverá conter o **registro analítico**, análise e conclusão acerca das ocorrências da execução do contrato, abrangendo os aspectos técnicos e administrativos, devendo ser encaminhado ao gestor do contrato para deliberação quanto ao recebimento definitivo.

7.14. O **recebimento definitivo** será formalizado no prazo de até 05 (cinco) dias, contados da data do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante **verificação da qualidade e da quantidade** do objeto contratado e respectiva aceitação, sendo observados os seguintes procedimentos:

I. Emissão de documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais contratual, com menção ao desempenho da contratada na execução contratual, conforme indicadores previamente definidos, bem como às penalidades eventualmente aplicadas, devendo tal avaliação constar no cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, nos termos do fiscal contratual é uma figura obrigatória na execução de contratos administrativos. É designado formalmente pela Administração e pode haver mais de um. Suas funções incluem acompanhar, fiscalizar, registrar ocorrências, exigir correções e comunicar irregularidades ao gestor do contrato. Atua conforme previsto no art. 117 da Lei nº 14.133/2021 e, no caso de Lages/SC, também conforme regulamentação municipal (o Decreto Municipal nº 20.682/2023, que adaptou a lei federal à realidade local).

II. Análise de relatórios e documentação apresentados pela fiscalização, com indicação formal à contratada, por escrito, das correções de eventuais irregularidades impeditivas à liquidação da despesa;

III. Emissão de Termo Detalhado de Recebimento Definitivo, com base na avaliação consolidada da fiscalização;

IV. Comunicação à contratada para emissão da Nota Fiscal ou Fatura no valor exato aferido pela fiscalização;

V. Encaminhamento da documentação ao setor competente para a formalização da liquidação e pagamento.

7.15. Na hipótese de controvérsia quanto à **dimensão, qualidade ou quantidade do objeto executado**, será observado o disposto no art. 143 da Lei Federal nº 14.133/2021, com autorização para emissão da Nota Fiscal correspondente à **parcela incontroversa**, possibilitando o pagamento proporcional.

7.16. Nenhum dos prazos de recebimento previstos poderá ser iniciado enquanto pendente a solução, por parte da contratada, de **inconsistências na execução do objeto ou de irregularidades na documentação de cobrança** apresentada.

7.17. O **recebimento provisório ou definitivo não exime a responsabilidade civil da contratada pela solidez, segurança, funcionalidade e desempenho do serviço**, nem tampouco afasta a responsabilidade ético-profissional pela sua correta e integral execução.

Liquidação

7.18. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, devidamente atestada pela fiscalização e acompanhada da documentação exigida, terá início o prazo de até **5 (cinco) dias úteis**

para a liquidação da despesa, prorrogável por igual período, nos termos do art. 7º, §2º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 18 de março de 2022.

7.19. O prazo previsto no item anterior será reduzido à **metade**, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações oriundas de despesas cujo valor **não ultrapasse os limites estabelecidos no inciso II do art. 75** da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

7.20. Para efeito de liquidação, caberá ao setor competente verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada contém, obrigatoriamente, os seguintes elementos essenciais:

- I – Prazo de validade;
- II – Data de emissão;
- III – Identificação do contrato e do órgão contratante;
- IV – Período correspondente à execução do objeto contratual;
- V – Valor exato a pagar;
- VI – Indicação de retenções tributárias incidentes, quando cabíveis.

7.21. Havendo inconsistências, erros formais ou materiais nos documentos apresentados, ou outras circunstâncias impeditivas da liquidação, esta será **suspensa** até a devida regularização, reiniciando-se o prazo somente após a comprovação do saneamento das pendências, sem qualquer ônus adicional à Administração Pública.

7.22. Caso não ocorra a regularização ou se a defesa apresentada for considerada improcedente, o contratante deverá:

- a) **Comunicar aos órgãos de fiscalização competentes** quanto à inadimplência da contratada e à existência de valores a serem pagos, para que sejam acionados os mecanismos legais de recuperação de crédito;
- b) **Adotar as providências cabíveis para a rescisão contratual**, por meio de processo administrativo regular, assegurando à contratada o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação vigente.

7.23. Permanecendo a irregularidade fiscal, e **havendo execução parcial ou total do objeto**, os pagamentos devidos poderão ser realizados **provisoriamente**, até deliberação definitiva quanto à **rescisão contratual**, respeitado o princípio da continuidade do serviço público e a estrita legalidade.

8. Prazo de Pagamento

8. 1. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis, contados a partir da conclusão da fase de liquidação da despesa, conforme os critérios estabelecidos neste Termo de Referência e nos termos do art. 7º, §2º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 18 de março de 2022.

8.2. Em caso de atraso por parte da Administração contratante, os valores devidos à contratada serão atualizados monetariamente, a partir do primeiro dia útil subsequente ao término do prazo previsto no item anterior até a data do efetivo pagamento, mediante aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, observada a legislação vigente.

8.3. Forma de Pagamento

8.3.1. O pagamento será realizado mediante **ordem bancária**, com crédito efetuado em banco, agência e conta corrente informados pela contratada, observadas as disposições previstas na legislação pertinente e nas cláusulas contratuais.

8.3.2. Considera-se como **data do pagamento** aquela em que for emitida a respectiva ordem bancária pela Administração.

8.3.3. Quando do pagamento, será realizada a **retenção tributária prevista na legislação aplicável**, observando-se os percentuais estabelecidos para cada tributo, ainda que divergentes daqueles eventualmente indicados na planilha de custos apresentada pela contratada.

8.3.4. Independentemente do percentual de tributo indicado pela contratada na proposta ou na planilha de composição de preços, **serão retidos na fonte** os valores legalmente exigíveis, conforme determina a legislação fiscal vigente.

8.4. Antecipação de Pagamento

8.4.1. A presente contratação, de natureza continuada, permite a **antecipação parcial de pagamento**, nos termos do art. 145 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, observadas as regras estabelecidas neste item.

8.4.2. O contratado poderá emitir **nota fiscal eletrônica** ou **documento fiscal idôneo equivalente**, no valor de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais (por 12 meses)**, tão logo seja formalizado o contrato **administrativo** e, quando exigível.

8.4.3. A antecipação de pagamento referir-se-á à **primeira parcela mensal da locação**, sendo que as demais parcelas seguirão o fluxo ordinário de execução contratual e liquidação de despesa, nos moldes dos itens 7.1 a 7.4 deste Termo de Referência.

8.4.4. A **liquidação do valor antecipado** observará os mesmos critérios de aferição e comprovação previstos no item 7.3 deste Termo de Referência.

8.4.5. Fica o contratado **obrigado a restituir integralmente o valor antecipado**, devidamente **atualizado monetariamente pelo índice IPCA/IBGE (ou outro que o venha a substituir)**, desde a data do pagamento da antecipação até a data da devolução, nas seguintes hipóteses:

I – **Inexecução total** do objeto;

II – **Inexecução parcial**, hipótese em que deverá ser devolvida a parcela proporcional não executada da antecipação.

8.4.6. O pagamento antecipado será efetuado no prazo máximo de **até 10 (dez) dias úteis**, contados do **recebimento e aceitação formal da nota fiscal eletrônica** ou documento equivalente apresentado pelo contratado, conforme disposto neste item.

8.4.7. A antecipação de pagamento **dispensa o recebimento provisório ou definitivo prévios** da parcela contratual a que se refere, os quais deverão ocorrer **somente após a regular execução do objeto da locação**, conforme disposto nos itens anteriores.

8.4.8. O valor a ser antecipado estará sujeito às **retenções tributárias previstas na legislação vigente**, respeitando-se o regime tributário do contratado, inclusive quanto à condição de optante pelo Simples Nacional.

8.4.9. Quando houver risco relevante à Administração, poderá ser exigida, a critério da contratante, **garantia adicional** nos termos do art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021, em percentual não superior a **30% (trinta por cento)** do valor antecipado.

8.6. Cessão de Crédito

8.4.1. É admitida, no âmbito da presente contratação, a **cessão fiduciária de direitos creditícios** a instituições financeiras, nos termos da **Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de julho de 2020**, observadas as regras e condicionantes previstas neste instrumento.

8.4.2. A cessão de crédito mencionada no item anterior poderá ocorrer somente sobre valores líquidos e certos, decorrentes de notas fiscais/faturas atestadas, e respeitará integralmente as cláusulas contratuais, em especial aquelas relacionadas à responsabilidade da contratada pela fiel execução do objeto.

8.4.3. **As cessões de crédito não abrangidas pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 53/2020** dependerão de **prévia e expressa anuência da Administração contratante**, mediante justificativa formal.

8.5.4. A eficácia, perante a Administração Pública, das cessões de crédito não enquadradas na referida Instrução Normativa, estará **condicionada à celebração de termo aditivo** ao contrato administrativo originário, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.4.5. Tanto para a celebração do termo aditivo quanto para a realização dos pagamentos ao cessionário, deverão ser atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

I – **Regularidade fiscal e trabalhista** do cessionário;

II – Ausência de impedimentos legais ou restrições junto aos cadastros oficiais, incluindo a **não incidência nas hipóteses previstas no art. 12 da Lei nº 8.429/1992** (Lei de Improbidade Administrativa), conforme disposto no Parecer JL-01, de 18 de maio de 2020;

III – Certificação de que o cessionário **não está impedido de contratar com a Administração Pública** ou de receber incentivos ou benefícios de natureza fiscal ou creditícia.

8.4.6. O crédito a ser pago à cessionária corresponderá **exclusivamente ao montante que seria devido ao contratado (cedente)**, pela execução do objeto contratual, mantidas todas as prerrogativas da Administração previstas no regime jurídico de direito público, incluindo, entre outras:

I – A possibilidade de pagamento em **conta vinculada**;

II – A **condição de pagamento mediante comprovação da execução** do objeto ou ocorrência do fato gerador;

III – A incidência de **glosas, retenções, penalidades contratuais ou descontos**, nos termos das cláusulas pactuadas.

8.4.7. A celebração da cessão de crédito **não alterará as responsabilidades da contratada** pela fiel execução do contrato, que permanecerá **íntegra e exclusivamente sob sua responsabilidade**, inclusive quanto ao cumprimento de prazos, condições técnicas, obrigações acessórias e demais disposições contratuais.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E REGIME DE EXECUÇÃO

9.1. Forma de Seleção e Critério de Julgamento da Proposta

A presente contratação será realizada por meio de **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **caput do art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, tendo em vista que a contratação visa à **locação de imóvel urbano** cujas **características singulares de localização, estrutura física e adequação funcional** às necessidades da Administração impossibilitam a promoção de competição entre eventuais interessados.

A inviabilidade de competição está **devidamente justificada nos autos do processo administrativo**, notadamente por meio dos **Estudos Técnicos Preliminares (ETP)**, nos termos do **art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021**, que demonstram não haver, nas imediações ou nos critérios técnicos definidos pela Administração, outros imóveis que satisfaçam as exigências operacionais, legais e logísticas para a instalação da unidade pública objeto da presente contratação.

A inexigibilidade, portanto, **não decorre de mera conveniência da Administração**, mas sim de um **conjunto de fatores técnicos, localizatórios e estruturais** que tornam **inviável a realização de processo competitivo**, em conformidade com o entendimento consolidado do Tribunal de Contas da União (TCU) e da doutrina especializada.

9.2. Regime de Execução

O regime de execução será o de **empreitada por preço certo**, nos termos do **art. 6º, inciso XXXV, da Lei Federal nº 14.133/2021**, correspondendo à **locação mensal do imóvel urbano**, pelo período determinado no contrato, mediante pagamento **fixo, periódico e previamente definido**.

A prestação será **contínua, ininterrupta e vinculada à disponibilização integral do imóvel locado** nas condições descritas neste Termo de Referência, apto à imediata ocupação e utilização, conforme exigências da Administração Pública.

O início e o término da prestação contratual serão fixados no respectivo instrumento contratual, observando-se os prazos de vigência e as cláusulas relativas à **fiscalização, recebimento e eventual rescisão**, tudo em conformidade com o disposto nos arts. 106 a 108 da Lei nº 14.133/2021.

9.3. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

9.3.1. Previamente à celebração do contrato administrativo de locação, nos termos do art. 62, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e do art. 19, inciso V, da Lei Municipal nº 4.346, de 30 de março de 2023, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 20.682, de 12 de dezembro de 2023, a Administração promoverá a verificação da regularidade da entidade interessada, especialmente quanto à inexistência de impedimentos legais ou sanções impeditivas à contratação com o Poder Público, mediante consulta aos seguintes cadastros oficiais:

- a) Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF;
- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS (<https://www.portaldatransparencia.gov.br/ceis>);
- c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP (<https://www.portaldatransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).

9.3.2. A consulta será realizada em nome da pessoa jurídica interessada e de seus dirigentes estatutários, por força do art. 12 da Lei Federal nº 8.429, de 2 de junho de 1992, com vistas à verificação de eventual sanção impeditiva decorrente de ato de improbidade administrativa que inviabilize a contratação com a Administração Pública.

9.3.3. Na hipótese de ocorrência de impedimentos indiretos, o gestor do contrato adotará as diligências cabíveis para averiguar indícios de fraude, simulação ou tentativa de burla à norma administrativa, inclusive por meio da verificação de vínculos institucionais, coincidência de endereços ou outras evidências relevantes. Antes de eventual recusa de contratação, a Mitra Diocesana será formalmente notificada para apresentação de manifestação no exercício do contraditório e da ampla defesa.

9.4.5. Ultrapassadas as diligências e confirmada a inexistência de impedimentos legais, será promovida a verificação da documentação de habilitação, nos termos dos arts. 67 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Instrução Normativa SEGES/ME nº 3, de 26 de abril de 2018, mediante análise direta dos documentos apresentados, quando não abrangidos pelo SICAF.

9.5.6. É responsabilidade da entidade interessada manter a documentação atualizada, inclusive os comprovantes de regularidade fiscal e trabalhista, encaminhando-os à Administração quando solicitados, conforme o art. 67, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

9.6.7. Não serão aceitos documentos de habilitação com CNPJ diverso do constante nos atos constitutivos da Mitra Diocesana, salvo hipóteses legalmente admitidas.

9.7.8. Nos casos de centralização do recolhimento tributário, será admitida a apresentação de documentos fiscais (CND e CRF/FGTS) vinculados à sede eclesiástica central, desde que devidamente justificado nos autos.

9.8.9. Para fins de habilitação jurídica, fiscal e trabalhista, deverão ser apresentados os seguintes documentos, conforme a natureza jurídica da Mitra Diocesana de Lages – entidade religiosa, sem fins lucrativos:

a) Habilitação jurídica:

Pessoa Jurídica de Direito Privado, de Natureza Religiosa.

Nos termos do **art. 44, inciso IV, do Código Civil Brasileiro**, as organizações religiosas são reconhecidas como pessoas jurídicas: **Art. 44.** São pessoas jurídicas de direito privado:

IV – as organizações religiosas;

Registro Jurídico:

A Mitra Diocesana deve possuir:

- **Estatuto Social** registrado no **Registro Civil das Pessoas Jurídicas** da comarca de sua sede (no caso, Lages/SC);
- **CNPJ** emitido pela Receita Federal do Brasil;
- Representação legal por meio de seu **Bispo Diocesano**, ou pessoa com poderes delegados conforme o estatuto.

b) Regularidade fiscal e trabalhista:

- Certidão de regularidade junto à Receita Federal e à Dívida Ativa da União;
- Certidão de regularidade junto à Fazenda Estadual e à Fazenda Municipal de Lages/SC;
- Certidão de regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CRF/FGTS);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- Certidão negativa de falência ou recuperação judicial expedida pelo distribuidor da comarca da sede da entidade (quando cabível).

Para fins de habilitação jurídica em processos administrativos (como contratos por inexigibilidade), a Mitra Diocesana deverá apresentar:

1. **Estatuto Social** registrado em cartório;
2. **Ata de eleição ou nomeação do representante legal (Bispo ou Procurador);**
3. **Documento de identidade do representante legal;**
4. **Comprovação de inscrição no CNPJ;**
5. **Comprovação de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária**, se exigida pela natureza do contrato.

9.9.9. Qualificação Econômico-Financeira

Nos termos do **art. 69, inciso II, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, será exigida da pessoa jurídica interessada a apresentação de documentação que comprove sua qualificação econômico-financeira, conforme segue:

a) Certidão negativa de falência ou recuperação judicial, expedida pelo distribuidor da sede da entidade, com validade na data da abertura do processo de contratação, conforme previsto no art. 69, inciso II, da Lei nº 14.133/2021;

b) Caso se trate de sociedade simples, será exigida certidão negativa de insolvência civil, emitida pelo distribuidor do foro competente do domicílio da entidade, nos termos do art. 5º, inciso II, alínea “c”, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 116, de 27 de dezembro de 2021;

d) Empresas que apresentarem resultado igual ou inferior a 1 (um) em qualquer dos indicadores econômicos (LG, LC ou SG) deverão comprovar, alternativamente, **capital social mínimo ou patrimônio líquido mínimo equivalente a até 10% (dez por cento)** do valor total estimado da contratação, nos termos do art. 58, inciso III, combinado com o §3º do art. 69 da Lei Federal nº 14.133/2021.

f) A exigência dos documentos elencados observará, quando for o caso, a dispensa de apresentação de balanço patrimonial para entidades sem fins lucrativos que não estejam obrigadas à Escrituração Contábil Digital – ECD, nos termos da legislação tributária federal, desde que comprovada tal condição perante a Administração Pública contratante.

9.4 Qualificação Técnica

Nos termos do art. 67, inciso IV, da **Lei Federal nº 14.133/2021**, da **Lei Municipal nº 4.346/2023** e do Decreto Municipal nº 20.682/2023, a comprovação da qualificação técnica será exigida nos seguintes moldes, observadas as peculiaridades da presente contratação, que versa sobre **locação de imóvel urbano com inviabilidade de competição**, conforme caracterizado nos Estudos Técnicos Preliminares:

a) Declaração formal da Mitra Diocesana de Lages, firmada por seu representante legal.

b) Em substituição à declaração supramencionada, será admitida **declaração técnica**, assinada por responsável legal ou técnico da entidade, acerca do conhecimento pleno das condições e especificidades da contratação direta.

c) Em razão da natureza da contratação (locação de imóvel edificado), fica dispensada a exigência de registro em entidade profissional de classe, nos termos da legislação vigente, uma vez que não se trata da prestação de serviços técnicos especializados sujeitos a regulamentação profissional.

d) Não será exigida, para o caso concreto, comprovação de execução anterior de objeto com complexidade equivalente, dado que se trata de imóvel com características únicas e previamente existentes, cuja aptidão e adequação às necessidades da Administração já se encontram **devidamente demonstradas nos Estudos Técnicos Preliminares**, conforme §3º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

e) Em casos excepcionais, caso haja necessidade de apresentação de atestado de capacidade técnica, será admitida a emissão em nome da **entidade mantenedora do imóvel (Mitra Diocesana de Lages)**, observadas as seguintes condições:

I. Os atestados poderão ser emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou por órgãos religiosos que comprovadamente tenham utilizado o imóvel para atividades semelhantes àquelas previstas no contrato de locação;

II. Poderá ser admitido o somatório de atestados, desde que se refiram à utilização concomitante do mesmo imóvel ou à prestação de atividades similares no mesmo endereço;

III. A Mitra Diocesana deverá, sempre que solicitado, disponibilizar documentos complementares que atestem a legitimidade e veracidade das declarações prestadas, tais como: cópias de contratos anteriores, registros de ocupação ou uso, registros fotográficos, planta do imóvel, inscrição imobiliária ou outros documentos públicos que demonstrem sua aptidão.

f) Considerando a natureza institucional, religiosa e sem fins lucrativos da Mitra Diocesana de Lages, não serão exigidos requisitos técnicos suplementares, como os aplicáveis a cooperativas ou empresas prestadoras de serviços técnicos especializados, por ausência de pertinência com o objeto contratado

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), correspondentes a 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), conforme proposta comercial apresentada, laudo de avaliação imobiliária anexo aos autos do processo administrativo e nos termos definidos no Estudo Técnico Preliminar (ETP), que integra o presente Termo de Referência como apêndice.

10.2. A estimativa de valor foi apurada com base em avaliação técnica elaborada por profissional legalmente habilitado, conforme exigência do art. 24, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como em conformidade com os critérios objetivos de avaliação constantes da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), da Lei Municipal nº 4.346/2023, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 20.682/2023.

10.3. Foram considerados, para fins de apuração do valor estimado da contratação:

I. A localização estratégica do imóvel, situado na Praça João Ribeiro, nº 187-249, Centro de Lages/SC, em área de fácil acesso e com centralidade urbana;

II. A estrutura física existente, compatível com as atividades da Escola de Artes do Município de Lages, incluindo salas adequadas para música, dança, pintura e demais expressões artísticas;

III. A inexistência de outros imóveis disponíveis no perímetro urbano com as mesmas condições técnicas, estruturais, de acessibilidade e adequação ao uso pretendido pela Administração;

IV. Os valores de mercado praticados na região central de Lages/SC, apurados por meio de levantamento mercadológico comparativo, devidamente documentado no processo.

10.4. A presente estimativa também observou os princípios da eficiência, economicidade e vantajosidade, bem como a alocação de riscos entre as partes, conforme matriz de risco constante do futuro contrato administrativo, em consonância com os arts. 22 e 103 da Lei Federal nº 14.133/2021.

10.5. Ressalta-se que o objeto da presente contratação não se submete ao Sistema de Registro de Preços, por se tratar de contrato direto de locação de imóvel urbano, celebrado com fundamento na inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. A adequação orçamentária para os anos posteriores será formalizada por **meio de apostilamento no contrato administrativo**, conforme previsto no §2º do art. 140 da **Lei nº 14.133/2021**, resguardando-se a continuidade da execução contratual e o atendimento ao princípio da responsabilidade fiscal.

Lages (SC), 15 de outubro de 2025.

Carla Cristina Zonatto

Superintendente

Responsável pela Elaboração do TR

Iran Damasceno