



**ANTÔNIO
CARLOS**
PREFEITURA



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ANTÔNIO CARLOS
www.antoniocarlos.sc.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA 33/2025

Conforme previsto no inciso XXIII, do artigo 6º, e §1º do artigo 40, da Lei Federal nº 14.133/2021, Termo de Referência é o documento necessário para a contratação de bens e serviços, sendo assim, segue descritivos:

I – OBJETO

Locação de imóvel destinado, exclusivamente, a servir como sede da Biblioteca Municipal Professor Lauro Junkes, vinculada à Secretaria de Educação e Cultura.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT	Valor Unit	Valor Total
1	Locação de sala comercial, com 176,70m², situada na Rua 6 de Novembro, n. 11 Centro, na cidade de Antônio Carlos/SC	Unid	12	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00

*Será gerado contrato com possibilidade de prorrogação.

II – JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A escolha deste imóvel específico se deve às suas características singulares de localização e instalações, que são indispensáveis à continuidade e excelência do serviço público prestado, notadamente:

A singularidade é demonstrada pelos seguintes fatores, que configuram a inviabilidade de comparação objetiva com outros bens:

Localização Estratégica Consolidada: O endereço atual no Centro do Município já é amplamente conhecido e utilizado pela comunidade, estando integrado à rotina de escolas e de usuários regulares. A mudança de endereço implicaria uma ruptura na prestação do serviço público, exigindo um longo período de divulgação, treinamento de usuários e perda de um ponto de referência cultural estabelecido.



**ANTÔNIO
CARLOS**
PREFEITURA



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ANTÔNIO CARLOS
www.antoniocarlos.sc.gov.br

Adequação Estrutural e Logística: O imóvel já passou por todas as adaptações e instalações necessárias (elétricas, rede, segurança e acessibilidade) para abrigar o acervo, estantes, salas de leitura e o parque tecnológico da Biblioteca Municipal Professor Lauro Junkes. A busca por um novo imóvel exigiria tempo e custos elevados com novas reformas, transportes do acervo e instalações de infraestrutura já existentes.

Continuidade do Serviço Público Essencial: O contrato anterior venceu, mas a necessidade de manutenção imediata do serviço exige a renovação da locação com o proprietário atual. A desocupação do imóvel para buscar uma alternativa no mercado resultaria na interrupção do acesso ao acervo e a paralisação das atividades da Biblioteca, causando grave prejuízo ao interesse público e à política educacional e cultural do Município

III - FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A necessidade de contratação direta é uma resposta à crise logística gerada pela inundação de dezembro de 2022, que obrigou o remanejamento da Secretaria de Educação para o antigo espaço da Biblioteca.

A Biblioteca Municipal já foi remanejada e está em pleno funcionamento neste imóvel. O endereço está consolidado e o serviço essencial de acesso à cultura, educação e informação foi plenamente restabelecido no local.

A busca por outro imóvel, neste momento, resultaria em uma nova e desnecessária interrupção do serviço público, causando grave prejuízo ao interesse e à rotina dos munícipes, que já reconheceram e se adaptaram ao novo endereço.

IV. ENQUADRAMENTO LEGAL E DEMONSTRAÇÃO DA SINGULARIDADE (PERMANÊNCIA)

A contratação se fundamenta no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que trata da locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. A inviabilidade de competição reside agora na singularidade da permanência, comprovada pelos fatores abaixo, que impedem a comparação objetiva com qualquer outro bem:



**ANTÔNIO
CARLOS**
PREFEITURA



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ANTÔNIO CARLOS
www.antoniocarlos.sc.gov.br

1. Singularidade da Localização Consolidada

A localização do imóvel não é apenas "a melhor", mas sim o endereço atual e efetivo da Biblioteca, um fato que lhe confere singularidade:

O endereço na região central já é o ponto de referência cultural estabelecido. A comunidade, escolas e usuários já integraram a localização à sua rotina.

A mudança forçada para qualquer outro local, por melhor que fosse sua estrutura ou localização, implicaria a perda imediata do vínculo e do reconhecimento já conquistados. Isso exigiria uma nova campanha de divulgação, desorientaria os usuários e colocaria em risco a frequência da Biblioteca.

O imóvel possui a estrutura adequada para a atividade-fim, imóvel já passou por todas as adaptações e instalações necessárias para o funcionamento da Biblioteca, incluindo logística de armazenamento do acervo e infraestrutura.

V. VANTAGENS ESTRATÉGICAS E COMPATIBILIDADE

A permanência no imóvel atual é a opção mais vantajosa para a Administração Pública:

1. **Garantia da Continuidade do Serviço:** É o único meio de evitar a paralisação das atividades da Biblioteca, um serviço essencial, mantendo a política educacional e cultural do Município.
2. **Custo-Benefício Superior:** A contratação deste imóvel evita todos os custos logísticos, de adaptação e os custos sociais de interrupção que seriam inerentes a uma nova mudança.
3. **Compatibilidade de Preço:** O valor da locação é compatível com o preço de mercado da região, conforme atestado em Laudo de Avaliação Prévia em anexo.
4. **Inexistência de Imóvel Público:** Foi certificada a inexistência de imóveis públicos vagos que possuam as características de localização, metragem e instalações necessárias para suprir, de forma equivalente e imediata, a demanda da Biblioteca em funcionamento (Art. 74, § 5º, II, da Lei nº 14.133/2021).



**ANTÔNIO
CARLOS**
PREFEITURA



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ANTÔNIO CARLOS
www.antoniocarlos.sc.gov.br

Em suma, a singularidade do imóvel está na necessidade de manutenção de uma situação de fato consolidada, indispensável para a eficiência e a continuidade do serviço público.

VI - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução visa formalizar o contrato de locação do imóvel de 176,70 m² (Centro de Antônio Carlos/SC) onde a Biblioteca Municipal Professor Lauro Junkes já está em pleno funcionamento. O fundamento é a Inexigibilidade de Licitação (Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021), necessária para garantir a continuidade do serviço público essencial e manter a localização estratégica consolidada após o remanejamento emergencial.

A execução será concluída com as seguintes ações:

- **Convocação e Aceite:** Notificação formal ao Locador sobre a proposta final de locação e a modalidade de contratação.
- **Elaboração e Aprovação Contratual:** A Procuradoria Jurídica elabora a Minuta do Contrato Administrativo, que deve detalhar o valor mensal, o prazo de vigência e as obrigações mútuas (como manutenção e impostos).
- **Assinatura:** Formalização do Contrato pelo Secretário(a) e pelo Locador, dando início à vigência.

O sucesso da execução depende da gestão rigorosa do Contrato:

- **Fiscal Designado:** Será nomeado um **Fiscal do Contrato** com a responsabilidade de acompanhar o uso contínuo e adequado do imóvel pela Biblioteca.
- **Atesto e Pagamento:** O pagamento mensal do aluguel só será autorizado mediante o **atesto do Fiscal**, que confirma a efetiva utilização do imóvel e o cumprimento das obrigações contratuais.
- **Vantajosidade e Prorrogação:** A cada período de prorrogação contratual (ou anualmente), deve ser feita uma **nova avaliação de mercado** para garantir que o valor do aluguel permaneça **vantajoso** para a Administração Pública, conforme a Lei.



**ANTÔNIO
CARLOS**
PREFEITURA



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ANTÔNIO CARLOS
www.antoniocarlos.sc.gov.br

O foco principal é assegurar a **estabilidade** da operação da Biblioteca neste endereço, evitando nova interrupção do serviço à comunidade.

VII - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1 - A formalização da contratação ocorrerá por meio de termo de contrato. Após a assinatura, o CONTRATANTE poderá convocar o representante da empresa CONTRATADA para reunião inicial, com a finalidade de apresentação do plano de fiscalização e formalização, que conterá informações sobre as obrigações contratuais, os mecanismos de fiscalização, as estratégias para execução do objeto, o método de aferição dos resultados e as sanções aplicáveis, entre outros.

7.2 - O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, a fim de garantir que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas, assegurando os melhores resultados para a Administração (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI).

7.3 - O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

7.4 - Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente para resolver o problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, caso ultrapasse sua competência (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

7.5 - Gestor do Contrato: João Ernesto Leite, Secretário da Educação e Cultura e Fiscal do Contrato: Flávia Danúbia Junkes Petry – Secretária Adjunta de Cultura.

VIII - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

8.1 - O pagamento será efetuado em até 24 (vinte e quatro) horas, em conformidade com o inciso IV do art. 92 c/c o inciso V do art. 92 da Lei de Licitações 14.133/2021, mediante apresentação da Nota Fiscal/fatura, que deverá ser emitida em nome de Município de Antônio Carlos, com CNPJ: 82.892.290/0001-90, devendo constar também o número da Licitação e Autorização de Fornecimento e/ou Contrato;



**ANTÔNIO
CARLOS**
PREFEITURA



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ANTÔNIO CARLOS
www.antoniocarlos.sc.gov.br

8.2 - Em caso de irregularidades na emissão do documento fiscal, o prazo de pagamento será contado a partir da regularização do mesmo.

8.3 No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, em relação à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o disposto no art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021. A empresa deverá ser comunicada para a emissão da Nota Fiscal referente à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

8.4 - Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança;

8.5 - O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

A contratada precisa apresentar os seguintes documentos:

- Cartão CNPJ;
- Contrato Social;
- Certidão Negativa Municipal (sede da empresa) de Débitos;
- Certidão Negativa Estadual (sede da empresa) de Débitos;
- Certidão Negativa Federal de Débitos;
- CRF do FGTS;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);

O regime de execução do contrato será imediato, após homologação.

XI - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, COM OS PARÂMETROS UTILIZADOS PARA A OBTENÇÃO DOS PREÇOS E PARA OS RESPECTIVOS CÁLCULOS, QUE DEVEM CONSTAR DE DOCUMENTO SEPARADO E CLASSIFICADO:

As informações relacionadas a estimativa de preços, estão previstas no documento intitulado “pesquisa de preços”.

XII - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:



**ANTÔNIO
CARLOS**
PREFEITURA



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ANTÔNIO CARLOS
www.antoniocarlos.sc.gov.br

Órgão : 04 - Secretaria de Educação e Cultura

Unidade: 03 – Secretaria de Educação e Cultura

Projeto/Atividade: 2.012 – Manutenção da Biblioteca Municipal Profº Lauro Junkes

Despesa: 60. 3390.00.00.00.00.00.1.500.7000.00000

XIII - ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO, PREFERENCIALMENTE CONFORME CATÁLOGO ELETRÔNICO DE PADRONIZAÇÃO, OBSERVADOS OS REQUISITOS DE QUALIDADE, RENDIMENTO, COMPATIBILIDADE, DURABILIDADE E SEGURANÇA:

As especificações necessárias estão descritas no Item I deste TR.

XIV - INDICAÇÃO DOS LOCAIS DE ENTREGA DOS PRODUTOS E DAS REGRAS PARA RECEBIMENTOS PROVISÓRIO E DEFINITIVO, QUANDO FOR O CASO:

As especificações necessárias estão descritas no Item VI deste TR.

XV - ESPECIFICAÇÃO DA GARANTIA EXIGIDA E DAS CONDIÇÕES DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO:

Não se aplica.

Antônio Carlos, 20 de Outubro de 2025.

JOÃO ERNESTO LEITE
Secretário de Educação e Cultura