



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DE CONTRATAÇÃO

1.1. Locação de pavilhão comunitário, medindo 2.288 m² distribuídos em dois pavimentos, em alvenaria, localizada na Rua Zanella esquina com a Rua Oliveira, centro, na cidade de Ipuacu/SC, para a realização de palestras, reuniões e demais eventos e ações executadas pelas secretarias municipais e fundos do Município de Ipuacu/SC.

1.2. O prazo de vigência da contratação será de 01 ano a contar de 01 de fevereiro de 2024, até a data de 01 de fevereiro de 2025, podendo ser prorrogado conforme o disposto no artigo 106 da Lei 14.133/2021, devendo serem feitos sempre por meio de termo aditivo, devidamente publicado.

2. JUSTIFICATIVA E NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 Justifica-se a utilização de dispensa de licitação, em prejuízo da elaboração de procedimento licitatório, visto que se enquadra nos parâmetros permitidos pelo inciso II do art. 75 da lei 14.133/2021.

Faz-se necessária a locação deste imóvel para utilização da prefeitura municipal e suas secretarias nos eventos de grande porte, tais como almoços, formaturas, confraternizações, palestras e demais eventos de interesse deste município.

Salientamos que a locação deste espaço é necessária devido ao fato de a prefeitura municipal de Ipuacu, não ter um espaço próprio para realização destes eventos, necessitando de um local grande, espaçoso, que acomode mais de 300 pessoas, que seja bem localizado e com valor acessível para locação.

Justificamos também, pois este pavilhão terá múltiplas finalidades, pois além de servir para acomodação em eventos, será utilizado para ensaios de dança, dos programas culturais oferecidos pela administração municipal de Ipuacu, que por ser em excelente localização, permite o fácil acesso das crianças e adolescentes do município.

Todas as atividades que serão desenvolvidas nas dependências do locador serão sem fins lucrativos. Sendo que também será utilizada em tempo integral como depósito do setor de cultura deste município.

Diante da verificação da necessidade e justificativa de contratação do objeto para a realização da despesa, analisa-se a formalidade e legalidade da contratação através Inexigibilidade.



3. RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

3.1 Foi escolhido como locador a ASSOCIAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO COMUNITÁRIO DE SUA COM. IPUAÇU, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Zanella, nº 701, centro de Ipuacu, - SC, inscrito no CNPJ. Nº. 72.490.675/0001-77, pelo fato de ser uma sala que atende as especificações solicitadas pelo município, uma vez que o Município de Ipuacu/SC não possui outros imóveis disponíveis para este fim, tendo este imóvel uma excelente localização, o que facilita o acesso da população quando convidados para os eventos a serem celebrados neste local. Além disso, o imóvel guarda todas as condições necessárias para suprir as necessidades do departamento, visto que está localizado na área urbana do município, com fácil acessibilidade e muito próximo ao Paço Municipal. Assim, considerando que o Município de Ipuacu/SC não possui estrutura própria adequada para atender as necessidades de estrutura física para realização de evento com público de mais de 300 pessoas, haja vista que o imóvel atende com todos os requisitos mínimos e adequados para um bom funcionamento das atividades.

4. DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

4.1. Para a referida habilitação foi analisado o disposto na Legislação Federal, 14.133/2021, onde o ora Locador demonstrou sua habilitação através da apresentação das certidões negativas, as quais seguem em anexo ao presente processo.

5. ENTREGA E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO.

5.1. O Locador obriga-se a entregar o bem em perfeito estado de conservação e manutenção.

6. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR MEDIANTE O USO DA LEI 14.133/2021

6.1 O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de Licitação, com fundamento na Lei 14.133 de 01 de abril de 2021, que regulamenta o artigo 37, inciso XXI da Constituição Federal, e institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

6.2 O objeto em questão será contratado com fundamento no artigo 74 da referida lei, inciso V, que assim dispõe: “Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE IPUAÇU**

6.3 Para fins de contratação deverá o fornecedor comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

6.3.1 Habilitação Jurídica

- a) documento com foto do proprietário.

6.3.2 Regularidade Fiscal

- a) **Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ).**
- b) **Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, compreendendo os Tributos administrativos pela Secretaria da Receita Federal e INSS;**
- c) **Prova de regularidade fiscal para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do contratado expedida pelo órgão competente;**
- d) **Prova de regularidade perante a Fazenda Municipal, comprovado com Certidão Negativa de Débito expedida pela Prefeitura Municipal, do domicílio ou sede da proponente;**
- e) **Apresentação de todos os documentos pertinentes ao imóvel, Matrícula atualizada e comprovante de endereço.**

7. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos do orçamento:

Dotação: 8 – Secretaria de administração

Elemento das despesas: 3.3.90.1.500.0000.0000

8. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

O Município ficará obrigado a:



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE IPUAÇU**

- 8.1. Declarar para todos os efeitos de direito que recebe as partes do imóvel pelo Locador, comprometendo-se a zelar e conservar o imóvel.
- 8.2. Arcar com os custos referente as benfeitorias necessárias a adaptação do imóvel as necessidades do locatário;
- 8.3. Arcar com as despesas de energia, água, telefonia, internet, incidentes sobre o imóvel ora locado, estritamente no prazo de vigência da respectiva Locação;
- 8.4. Efetuar o pagamento do locador até o dia 15 do mês subsequente.

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 9.1. Reparar os vícios redibitórios, os danos e deterioração do imóvel, provenientes de causas naturais ou intrínsecas ao seu processo construtivo, bem como as obras necessárias à manutenção normal das dependências locadas, que se manifestarem durante vigência deste Termo de Referência, podendo o LOCATÁRIO realizar a reparação mediante a dedução do valor do aluguel, por meio de autorização prévia e escrita do LOCADOR;
- 9.2. Fornecer, ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 9.3. Manter todas as condições de habilitação exigidas neste Termo de Referência, em compatibilidade com as obrigações assumidas, até o pagamento do objeto contratado;
- 9.4. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto deste Termo de Referência;
- 9.5. Manter o preço ajustado e firmado em sua proposta comercial, com base no laudo de avaliação;
- 9.6. Arcar com o pagamento do IPTU e demais taxas de resíduos sólidos e impostos que venham a incidir sobre o imóvel.

10. DA SUBCONTRATAÇÃO

- 10.1 Não será admitida a subcontratação do objeto licitatório



11. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

11.1 A fiscalização será exercida por um representante da contratante, será designado como representante para acompanhar e fiscalizar a entrega dos bens, a servidora Andréia Cristina Mezzalira, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem e de tudo dará ciência a contratante (art. 117 da Lei nº 14.133/2021).

11.1.1. Tal Fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da empresa contratada, inclusive perante terceiro, por qualquer irregularidade, resultante de imperfeições técnicas, vício redibitório, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da contratante ou de seus agentes e prepostos.

11.1.2. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do serviço, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12. DO PAGAMENTO

12.1 Os pagamentos serão realizados, de acordo com a ordem cronológica estabelecida pelo prazo máximo 30 (trinta) dias, acompanhada da respectiva nota fiscal, cujo documento deverá conter todas as especificações.

12.2 O Município se reserva no direito de efetuar o pagamento, tão somente da quantidade de objetos efetivamente executados e atestados pela fiscalização desta Municipalidade.

12.3 Nos pagamentos serão retidos os valores devidos ao Município, conforme a legislação vigente. Eventuais atrasos nos pagamentos a serem efetuados pelo Município serão remunerados a título de atualização monetária, aplicando-se o IPCA.

12.4 O valor total da presente contratação, foi verificado conforme laudo de avaliação elaborado por corretor de imóveis, ficando estipulado da seguinte maneira.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	VALOR UNIT.
1	Locação de pavilhão comunitário, medindo 2.288 m² distribuídos em dois pavimentos, em alvenaria, localizada na Rua Zanella	12 meses	R\$ 2.000,00



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE IPUAÇU

	esquina com a Rua Oliveira, centro, na cidade de Ipuacu/SC, para a realização de palestras, reuniões e demais eventos e ações executadas pelas secretarias municipais e fundos do Município de Ipuacu/SC		
--	--	--	--

Valor total R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

13. DO REAJUSTE

13.1. Os preços são fixos e reajustados pelo INPC, após o período de 12 meses de contrato.

14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A empresa contratada reconhece os direitos da contratante concernente a:

14.1.1. rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados no artigo 104 da Lei 14133/2021;

14.1.2. aplicar as sanções motivadas pela inexecução, total ou parcial do contrato;

14.1.3. fiscalizar a execução do ajuste.

14.2. Comete infração administrativa o fornecedor que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

14.2.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

14.2.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

14.2.3. Dar causa à inexecução total do contrato;

14.2.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

14.2.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

14.2.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE IPUAÇU

14.2.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

14.2.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;

14.2.9. Fraudar a dispensa eletrônica ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

14.2.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

14.2.11. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

14.2.12. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame.

14.2.13. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

14.2.14. O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

a) Advertência pela falta do subitem 10.1.1 deste Aviso de Contratação Direta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

b) multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do serviço, no caso de inexecução total do objeto;

c) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 10.1.2 a 10.1.7 deste Aviso de Contratação Direta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 11.1.8 a 11.1.12., bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

14.3. Na aplicação das sanções serão considerados:



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE IPUAÇU

- 14.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;
- 14.3.2. As peculiaridades do caso concreto;
- 14.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- 14.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- 14.3.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 14.3.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.
- 14.3.7. A aplicação das sanções previstas neste Aviso de Contratação Direta é, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.
- 14.3.8. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 14.3.9. Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.
- 14.3.10. A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.
- 14.3.11. O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública Federal resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE IPUAÇU**

14.3.12. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

14.3.13. As sanções por atos praticados no decorrer da contratação estão previstas nos anexos a este Aviso.

15. DESPACHO DO ORDENADOR DE DESPESAS

15.1 O documento apresentado descreve de maneira adequada o planejamento da contratação, permitindo a avaliação de custos e demandas, e possui anexo os orçamentos e planilhas de preços de mercado, definindo a sistemática de suprimento, critérios de aceitação do objeto, deveres do CONTRATATO e da Administração, procedimentos de fiscalização e gerenciamento, prazos de entrega e a possibilidade de sanções administrativas, de forma clara, concisa e objetiva.

Dessa forma, nos termos da Lei 14.133/2021, aprovo o presente Termo de Referência.

Ipuacu/SC, em 26 de janeiro de 2024.

Elaborado por: Andréia Cristina Mezzalira

Autorizado por: Clori Peroza



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE IPUAÇU

Prefeita