



## TERMO DE REFERÊNCIA

**I – OBJETO:** locação de espaço físico para a realização de eventos e atividades da Secretaria Municipal de Educação e Cultura e Assistência Social, sendo que o referido espaço físico necessita possuir tamanho suficiente para abrigar quantitativo de pessoas de no mínimo acima de 100 pessoas e, estar situado no centro da Cidade de Painel, SC.

**II – FUNDAMENTAÇÃO:** A presente compra tem como base a Lei Federal nº 14.133/2021, conforme segue:

**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.

Ainda em âmbito municipal possuímos o Decreto n.º 54/2023 qual dispõe sobre a aplicabilidade da Lei n.º 14.133/2021 qual está disponível no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Painel, qual pode ser acessado mediante o link <https://leismunicipais.com.br/legislacao-municipal/4370/leis-de-painel/?q=54%2F2023>

O Estudo Técnico Preliminar - ETP é dispensável neste caso, conforme previsão de opção prevista no Art. 66º, § 1º do Decreto Municipal nº 54/2023:

**§ 1º** A elaboração do estudo técnico preliminar e análise de riscos será opcional nos seguintes casos: I - contratação de obras, serviços, compras e locações cujos valores se enquadrem nos limites do inciso I e II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, independente da forma de contratação;



### **III –**

### **SOLUÇÃO COMO UM TODO:**

Locação de espaço físico para a realização de eventos e atividades da Secretaria Municipal de Educação e Cultura e Assistência Social, sendo que o referido espaço físico necessita possuir tamanho suficiente para abrigar quantitativo de pessoas de no mínimo acima de 100 pessoas e, estar situado no centro da Cidade de Painei, SC.

A justificativa para a locação de espaço para a realização de eventos e atividades, com capacidade de abrigar quantitativo mínimo de 100 pessoas, tendo em vista que a municipalidade não possui prédio próprio que atenda essa necessidade, impõe ao erário a necessidade desse dispêndio.

### **IV – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:**

- Localização adequada e acessível, preferencialmente próxima a áreas de fácil acesso para os cidadãos e com boa infraestrutura de transporte público e estacionamento.
- Espaço físico suficiente para acomodar participantes de eventos e atividades das Secretarias Municipais.
- Conformidade com as normas de segurança e acessibilidade, garantindo um ambiente seguro e inclusivo para funcionários e visitantes.
- Condições contratuais claras e favoráveis, incluindo prazo de locação, valor do aluguel, cláusulas de manutenção e responsabilidades das partes envolvidas.
- Análise financeira para garantir que a locação seja viável dentro do orçamento municipal, considerando custos operacionais, despesas adicionais e potenciais economias.

### **V – MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:**

- O objeto deste contrato consiste na locação do imóvel situado na Av. Cel. Caetano Vieira da Costa, s/n, Centro, Painei, SC, identificado como Salão Paroquial Padre Antonio Trivellin.
- A Locação do Imóvel descrito será até a data de 31 de dezembro de 2024.
- O valor do aluguel será pago em 6 parcelas de R\$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais), por meio de transferência bancária, que servira de recibo de pagamento, nas seguintes datas:
  - 1ª - 30/06/2024
  - 2ª – 30/07/2024
  - 3ª – 30/08/2024



- 4ª
- 5ª 30/10/2024
- 6ª 30/11/2024.
- Garantir a entrega do imóvel em condições adequadas de uso, conforme especificações acordadas.
- Responsabilizar-se por eventuais reparos estruturais necessários durante o período de locação.
- Cumprir com todas as obrigações legais e fiscais relacionadas ao imóvel.
- Utilizar o imóvel locado apenas para os fins previstos no contrato.
- Zelar pela conservação e manutenção do imóvel e de suas instalações.
- Efetuar o pagamento das parcelas previstas neste contrato dentro dos prazos estipulados.
- O contrato poderá ser rescindido por ambas as partes mediante acordo mútuo ou por descumprimento das cláusulas contratuais.
- Em caso de rescisão, as partes deverão cumprir com as disposições legais e acordos referentes à devolução do imóvel e liquidação de eventuais pendências financeiras.
- O contrato será regido pelas leis vigentes no país e pelas disposições acordadas entre as partes.
- Qualquer alteração ou adendo ao contrato deverá ser formalizado por escrito e assinado por ambas as partes.

## **VI – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:**

- A gestão do contrato será realizada pela Secretaria Municipal de Educação e Cultura da Prefeitura Municipal de Painel, representado pela Secretária Sra. Luana Mayara Flores da Silva.
- A Secretária será responsável por monitorar o cumprimento das cláusulas contratuais estabelecidas no contrato de locação.
- Serão realizadas visitas periódicas ao imóvel para verificar as condições de uso, manutenção e conservação.
- Todo e qualquer contato com o locador, seja para relatar problemas, solicitar reparos ou tratar de assuntos relacionados ao contrato, será realizado pela Secretaria de Educação e Cultura.
- A Tesouraria Municipal será responsável por efetuar os pagamentos mensais, de acordo com as cláusulas contratuais.
- A Secretaria de Educação e Cultura será responsável por analisar a necessidade de renovação



- do contrato de locação ou por providenciar a rescisão, conforme os interesses da administração municipal.
- Todos os documentos relacionados ao contrato de locação e à gestão do mesmo serão devidamente registrados e arquivados pelo Departamento de Administração, garantindo transparência e controle sobre o processo.

## **VII – SELEÇÃO DO FORNECEDOR:**

O contratado deve apresentar os seguintes documentos:

- Cartão CNPJ;
- Certidão negativa federal de débitos;
- Certidão negativa estadual de débitos;
- Certidão negativa municipal de débitos;

## **VIII – VALOR DA CONTRATAÇÃO:**

Visto que o objeto desta inexigibilidade é a Locação de espaço para a realização de eventos e atividades da Secretaria Municipal de Educação e Cultura e Assistência Social, sendo o imóvel pertencente à Mitra Diocesana de Lages – Paróquia São Sebastião de Paineel, CNPJ n. 84.950.633/0001-50, cujo valor foi estabelecido em R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais), em 6 (seis) parcelas iguais e sucessivas de R\$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais), nas datas estipuladas acima.

## **IX – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

- Órgão 06 – Secretaria de Educação e Cultura
- Unidade 01 – Departamento de Educação
- Proj./ Ativ. 2.013 – Des. Das Ativ. do Departamento de Educação
- Elemento – 3.3.90.00.00.00.00.00.01.0701



**X – ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO:**

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	UND	QTDE	UNIT.	TOTAL
01	locação de espaço físico para a realização de eventos e atividades da Secretaria Municipal de Educação e Cultura e Assistência Social, sendo que o referido espaço físico necessita possuir tamanho suficiente para abrigar quantitativo de pessoas de no mínimo acima de 100 pessoas e, estar situado no centro da Cidade de Painel, SC.	MÊS	06	3.750,00	22.500,00
				<b>TOTAL</b>	<b>22.500,00</b>

**XI – LOCAIS DE ENTREGA:**

O imóvel está localizado na Av. Caetano Vieira da Costa, s/n, Centro, Painel, SC.

**XII – GARANTIA, MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA:**

- Os serviços de locação deverão estar dentro das normas vigentes.
- O contratado deverá prestar esclarecimentos, sempre que requerido, bem como rever seus atos se necessário for, após motivada requisição.
- O locador garante que o imóvel entregue para locação está em condições adequadas de uso, livre de vícios ou defeitos que comprometam sua funcionalidade.
- Caso sejam identificados quaisquer problemas estruturais ou de infraestrutura durante o período de locação, o locador se compromete a realizar os reparos necessários de forma ágil e eficiente, sem ônus adicional para o locatário.
- O locador será responsável pela realização da manutenção preventiva do imóvel, incluindo a inspeção regular de sistemas elétricos, hidráulicos, de climatização e outras instalações.
- Em caso de necessidade de reparos ou manutenção corretiva, o locador deverá ser prontamente informado pelo locatário, que deverá permitir o acesso ao imóvel para a realização dos serviços necessários.



- O locador disponibilizará assistência técnica especializada para lidar com eventuais problemas ou falhas nos sistemas e equipamentos presentes no imóvel locado.
- O locatário poderá solicitar assistência técnica sempre que necessário, mediante comunicação prévia ao locador e agendamento de visita técnica.

Painei, 12 de junho de 2024

---

**Luana Mayara Flores da Silva**  
Secretário de Educação e Cultura