

TERMO DE REFERÊNCIA

SECRETARIA GERENCIADORA DA CONTRATAÇÃO:
Secretaria de Cultura, Esporte e Turismo

1. OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

1.1. O presente termo de referência tem como objeto a contratação consiste na locação de um imóvel urbano de aproximadamente 7.100 m², situado à Rua Bom Jesus, nº. 150, Bairro Bom Jesus, na cidade de Jaboticatubas, para realização das atividades esportivas decorrentes da Secretaria de Cultura, Esporte e Turismo, , garantindo maior eficiência e qualidade no atendimento à população.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QTD.
01	Locação de imóvel urbano de aproximadamente 7.100 m ² , situado à Rua Bom Jesus, nº 150, Bairro Bom Jesus, Jaboticatubas, para uso como campo de futebol. O espaço será destinado à realização de atividades esportivas promovidas pela Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Turismo, promovendo a prática de esportes e o bem-estar da comunidade.	MÊS	12

1.2. A vigência contratual iniciará na assinatura do contrato e encerrará em 12 (doze) meses.

1.2.1. A vigência do contrato poderá ser prorrogada, nos termos do art. 107 da Lei Federal nº. 14.133, de 1º de abril de 2021.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO:

Justifica-se locação do campo de futebol do Esporte Clube Palmeira, por meio de inexigibilidade, necessária para viabilizar as atividades esportivas de lazer promovidas pela Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Turismo de Jaboticatubas. O imóvel oferece infraestrutura pronta e adequada, com campo, vestiários e fácil acesso, atendendo às demandas da comunidade e possibilitando a realização de eventos e ações regulares.

Diante da ausência de espaço público com estrutura equivalente disponível, a contratação se mostra a alternativa mais eficiente e vantajosa, assegurando a continuidade dos projetos da pasta e promovendo inclusão social, bem-estar e desenvolvimento comunitário.



3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

3.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência. Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Federal nº. 14.133, de 1º de abril de 2021:

“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.”

Observando-se ainda o disposto nos Decretos Municipais nº 4.278/2023, nº 4.279/2023, nº 4.280/2023 e nº 4.281/2023, nº 4.496/2024 e outros normativos complementares.

3.2. Para configurar a inexigibilidade é indispensável: a) avaliação prévia do bem; b) certificação de inexistência de outro imóvel público; c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

4.1. Conforme Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência, o modelo de contratação escolhido é de locação de imóvel. A avaliação prévia do bem foi realizada por profissional habilitado, conforme a NBR 14.653-2, garantindo a conformidade do imóvel com as necessidades da administração e foi certificada da inexistência de imóveis públicos disponíveis, no qual não há imóveis públicos vagos que atendam às especificações desejadas. A locação é justificada pela singularidade do imóvel, demonstrando de que o imóvel escolhido oferece vantagens específicas, como localização estratégica e infraestrutura adequada, que atendem de forma única às necessidades da administração pública.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. São requisitos da contratação o disposto no Documento de Formalização de Demanda e Estudos Técnicos Preliminares.

6. DOS EFEITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. A presente locação tem por finalidade viabilizar a implementação de políticas públicas voltadas à promoção de práticas esportivas a crianças, jovens e adolescentes, por meio das ações desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Turismo.



7. DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

7.1 Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na minuta contratual.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

Entregar o imóvel nas condições adequadas para a locação, com a infraestrutura básica e necessária para o funcionamento das atividades esportivas.

Assegurar que o imóvel esteja regularizado junto aos órgãos competentes, com todos os documentos legais em dia, incluindo o registro de propriedade e as licenças necessárias para o uso pretendido;

Garantir a disponibilidade do imóvel durante o período de locação, não podendo realizar ações que impeçam ou dificultem o uso do imóvel pela Prefeitura Municipal, salvo situações de força maior ou acordos previamente definidos;

Responsabilizar-se por qualquer dano anterior à locação que possa afetar o bom uso do imóvel, comprometendo sua utilização para os fins estabelecidos no contrato, respondendo pelos possíveis vícios;

Autorizar, por escrito, qualquer modificação ou adequação do imóvel que a Prefeitura Municipal precise realizar para o funcionamento adequado;

9. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

Responsabilizar-se pelo custeio das contas de energia elétrica, água, assim como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) que venha a incidir sobre o imóvel, a partir da assinatura do contrato, respeitando as datas de vencimento e efetuando os pagamentos diretamente aos órgãos competentes;

Efetuar o pagamento do aluguel mensalmente, dentro do prazo de até 15 (quinze) dias do mês subsequente ao mês de locação, desde que atendidas as formalidades estabelecidas no contrato e observadas as condições previstas para a execução do objeto da locação;

Utilizar o imóvel exclusivamente para o atendimento de finalidade pública, conforme previsto no contrato;

Restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal;

Levar imediatamente ao conhecimento do locador qualquer dano ou defeito no imóvel cuja reparação seja de responsabilidade deste, bem como qualquer turbação de terceiros que possa afetar o uso do imóvel, ou caso fortuito ou de força maior;

Entregar imediatamente ao locador todos os documentos relacionados a tributos, bem como quaisquer intimações, multas ou exigências de autoridades públicas, ainda que dirigidas diretamente ao locatário;

Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, caso haja interesse de venda ou alienação do imóvel, em conformidade com as condições previstas no contrato.

Efetuar o pagamento das despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica e quaisquer outros encargos que possam incidir sobre o imóvel durante a vigência da locação;

Abster de modificar a destinação do imóvel, conforme cláusulas do contrato, garantindo que o imóvel continue sendo utilizado para o fim público estabelecido, sem alteração das atividades originalmente acordadas.

10. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

10.1. Para efeito do pagamento, a CONTRATADA deverá atender as exigências legais quanto à emissão de comprovação de sua regularidade fiscal. A remuneração será paga por meio de Depósito



ou Transferência Bancária (PIX, TED, DOC etc.), na seguinte Agência e Conta:

Banco:

Agência: Conta: Titular:

CPF:

10.2. O pagamento decorrente da locação de imóvel deste contrato será efetuado dentro do prazo de até 15 (quinze) dias do mês subsequente ao mês de locação, desde que atendidas as formalidades estabelecidas no contrato e observadas as condições previstas para a execução do objeto da locação.

10.3. O pagamento decorrente da locação de imóvel será feito através do serviço de Tesouraria da CONTRATANTE.

10.4. Havendo prorrogação do contrato os valores acima serão reajustados conforme o índice INPC/IBGE, ou o qual o vier a substituí-lo, nos termos do §3º do art. 92 da Lei nº. 14.133/2021.

11. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

02150020.2781202242.086 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA EDUCAÇÃO FÍSICA E DESPORTOS

33903900000 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS -PESSOA
JURÍDICA – FICHA 672

12. DA FISCALIZAÇÃO:

12.1. A fiscalização e acompanhamento da execução do contrato será realizada pelo funcionário Luan Victor dos Santos, Diretor Municipal de Desportos.

13. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO:

13.1. Objetivando a instrução do processo, informamos que foi realizada a avaliação prévia do bem, estimando-se o valor mensal de locação em R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais).

13.2. Ressalte-se que, o valor mensal do aluguel tem como parâmetro o Laudo de Avaliação expedido pela Comissão de Avaliação Municipal, anexo aos autos, o qual leva em conta o preço de mercado.

Jaboticatubas, 27 de maio de 2025


ARLETE RITA NOGUEIRA
Secretária de Cultura, Esporte e Turismo

