



TERMO DE REFERÊNCIA

I – OBJETO: Locação de espaço físico, para instalação e funcionamento do centro administrativo, composto por terreno com área de 500 m² e edificações com área de 150 m², localizado na SC - 114, Km 52.5, no Município 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 instalação e funcionamento do centro administrativo, composto por terreno com área de 500 m² e edificações com área de 150 m², localizado na SC - 114, Km 52.5, no Município de Painel/SC.

A justificativa para a locação de espaço para o novo centro administrativo inclui a necessidade de um local adequado e funcional para a sede da prefeitura municipal, que atenda às demandas de infraestrutura, acessibilidade, segurança e otimização de recursos, proporcionando um ambiente propício para o desenvolvimento eficiente das atividades administrativas e de prestação de serviços à comunidade.



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 todos os departamentos e setores da prefeitura que não possuem espaço próprio, bem como salas de reunião, áreas de trabalho colaborativo e espaços para atendimento ao público.
- 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 SC - 114, Km 52.5, no Município de Painel/SC, destinado a servir como a nova sede do centro administrativo da Prefeitura Municipal de Painel/SC.
- A Locação do Imóvel descrito será pelo prazo de 12 (doze) meses.
- O valor mensal do aluguel será de R\$2.000,00 a ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês, por meio de transferência bancária, que servirá de recibo de pagamento do aluguel
- 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 neste contrato.
- Zelar pela conservação e manutenção do imóvel e de suas instalações.
- Efetuar o pagamento do aluguel e demais despesas 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.



- Este contrato será regido pelas leis vigentes no país e pelas disposições acordadas entre as partes.
- Qualquer alteração ou adendo a este contrato deverá ser formalizado por escrito e assinado por ambas as partes.

VI – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

- A gestão do contrato será realizada pelo Departamento de Administração da Prefeitura Municipal de Painei, representado pelo Secretário de Administração e Finanças – Dirceu da Silva Subtil.
- O Departamento de Administração será responsável por monitorar e fiscalizar 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 pelo Departamento de Administração.
- O Departamento de Administração será responsável por efetuar os pagamentos mensais do aluguel e demais despesas relacionadas à locação, de acordo com as cláusulas contratuais.
- Em caso de problemas ou irregularidades identificados no imóvel locado, o Departamento de Administração deverá tomar as medidas necessárias para solucioná-los, em conformidade com as disposições contratuais.
- O Departamento de Administração 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 – CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

- O contratado deverá mensalmente apresentar nota fiscal/recibo de pagamento, contendo dados cadastrais, valor e data de recebimento.
- Os pagamentos serão efetuados em até 15 (quinze) dias úteis do mês subsequente.



VIII – SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

O contratado deve apresentar os seguintes documentos:

- Documento com CPF;
- Certidão negativa federal de débitos;
- Certidão negativa estadual de débitos;
- Certidão negativa municipal de débitos;

IX – VALOR DA CONTRATAÇÃO:

Visto que o objeto desta inexigibilidade é a Locação de espaço para as novas instalações do centro administrativo do Município de Painel/SC, sendo o imóvel pertencente à Enides Enides Remor Schuvartz, CPF Nº 589.859.489-20, foi realizada vistoria qual concluiu que o valor do aluguel mensal é no máximo de R\$ 2.000,00.

O valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) é mensal e poderá ser reajustado conforme índices oficiais, após o período de 12 (doze) meses.

X – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Orgão 04 – Secretaria de Administração e Finanças

XI – ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO:

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	UND	QTDE	UNIT.	TOTAL
01	LOCAÇÃO DE ESPAÇO FÍSICO, PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CENTRO ADMINISTRATIVO, COMPOSTO POR TERRENO COM ÁREA DE 500 M ² E EDIFICAÇÕES COM ÁREA DE 150 M ² , LOCALIZADO NA SC - 114, KM 52.5, NO MUNICÍPIO DE PAINEL/SC.	MÊS	12	2.000,00	24.000,00
				TOTAL	24.000,00

XII – LOCAIS DE ENTREGA:

O imóvel está localizado na SC - 114, Km 52.5, no Município de Painel/SC.



XIII – 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.

Painel, 28 de fevereiro de 2024

Dirceu da Silva Subtil
Secretário de Administração e Finanças