



TERMO DE REFERÊNCIA

I – OBJETO: locação de espaço físico para a instalação e funcionamento da Ouvidoria, Junta Militar e Engenharia, sendo que o referido espaço físico necessita possuir tamanho suficiente 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 atividades da Secretaria Municipal de Administração, sendo que o referido espaço físico necessita possuir tamanho suficiente e, estar situado no centro da Cidade de Painel, SC.

A justificativa para a locação deste espaço físico é porque a municipalidade não possui prédio próprio que atenda essa necessidade.



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 servidores 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, Painel, SC, casa, de propriedade da Sra. Sandra Branco Pessoa.
- A Locação do Imóvel descrito será até a data de 30 de outubro de 2024.
- O valor do aluguel será pago em 5 parcelas de R\$ 1.120,00 (um mil cento e vinte reais), por meio de transferência bancária, que servira de recibo de pagamento, nas seguintes datas:
 - 1ª - 10/07/2024
 - 2ª – 30/07/2024
 - 3ª – 30/08/2024
 - 4ª - 30/09/2024
 - 5ª - 30/10/2024
- 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 pelo Secretaria Municipal de Administração da Prefeitura Municipal de Painei.
- 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:

- 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 instalação e funcionamento da Ouvidoria Municipal, Junta Militar e Engenharia, cujo valor foi estabelecido em R\$ 5.600,00 (cinco mil e seiscentos reais), em 5 (seis) parcelas iguais e sucessivas de R\$ 1.120,00 (um mil cento e vinte reais), nas datas estipuladas acima.

IX – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

- Órgão 04 – Secretaria de Administração e Finanças;
- Unidade 01 – Departamento de Administração;
- Proj./ Ativ. 2.008 – Des. Das Ativ. do Departamento de Administração;
- Elemento – 3.3.90.00.00.00.00.00.01.0700

X – ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO:

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	UND	QTDE	UNIT.	TOTAL
01	locação de espaço físico para a instalação e funcionamento da Ouvidoria, Junta Militar e Engenharia, sendo que o referido espaço físico necessita possuir tamanho suficiente e, estar situado no centro da Cidade de Paine, SC.	MÊS	05	1.120,00	1.120,00
				TOTAL	5.600,00

XI – LOCAIS DE ENTREGA:

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

Painel, 12 de junho de 2024

DIRCEU DA SILVA SUBTIL

Secretário de Administração e Finanças