



## TERMO DE REFERÊNCIA

**I – OBJETO:** Locação de espaço físico para instalação e funcionamento da vigilância sanitária, sendo que o referido espaço físico necessita possuir tamanho suficiente e, estar situado no centro da Cidade de Painei, 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 Painei, qual pode ser acessado mediante o link <https://leismunicipais.com.br/legislacao-municipal/4370/leis-de-painei/?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 Saúde, sendo que o referido espaço físico necessita possuir tamanho suficiente e, estar situado no centro da Cidade de Painei, 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 Rua Ramiro Gomes, s/n, Centro, Painei, SC, de propriedade do Sr. Eroni Rosa de Souza.
- A Locação do Imóvel descrito será até a data de 31 de dezembro de 2024.
- O valor do aluguel será pago em 7 parcelas de R\$ 1.092,00 (um mil e noventa e dois reais), por meio de transferência bancária, que servira de recibo de pagamento, nas seguintes datas:
  - R\$ 1.092,00 até 30 de junho de 2024;
  - R\$ 1.092,00 até 30 de julho de 2024;
  - R\$ 1.092,00 até 30 de agosto de 2024;
  - R\$ 1.092,00 até 30 de setembro de 2024;
  - R\$ 1.092,00 até 30 de outubro de 2024;
  - R\$ 1.092,00 até 30 de novembro de 2024;
  - R\$ 1.092,00 até 30 de dezembro de 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 Saúde da Prefeitura Municipal de Painel.
- 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 vigilância sanitária, cujo valor foi estabelecido em R\$ 7.644,00 (sete mil seiscentos e quarenta e quatro reais), em 7 (sete) parcelas iguais e sucessivas de R\$ 1.092,00 (um mil e noventa e dois reais), nas datas estipuladas acima.

**IX – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

- Órgão 12 – Fundo Municipal de Saúde de Paineel
- Unidade 01 – Secretaria Municipal de Saúde
- Proj./Ativ. 2.044 – Des. das Ativ. da Vigilância em Saúde
- Elemento 3.3.90.00.00.00.00.00.02.0766

**X – ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO:**

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	UND	QTDE	UNIT.	TOTAL
01	locação de espaço físico para a instalação e funcionamento da vigilância sanitaria municipal, sendo que o referido espaço físico necessita possuir tamanho suficiente e, estar situado no centro da Cidade de Paineel, SC.	MÊS	07	1.092,00	7.644,00
				<b>TOTAL</b>	<b>7.644,00</b>

**XI – LOCAIS DE ENTREGA:**

O imóvel está localizado na Rua Ramiro Gomes, s/n, Centro, Paineel, 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

---

**ALEXSANDRE BERTONI**

Secretário de Saúde e Saneamento