



## **ANEXO II**

### **TERMO DE REFERÊNCIA**

#### **I – OBJETO**

Locação de espaço físico para a instalação e funcionamento de atividades da Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento, sendo que o referido espaço físico necessita possuir tamanho suficiente e estar situado no centro do Município de Painel/SC.

#### **II – FUNDAMENTAÇÃO**

A presente locação tem como base a Lei nº 14.133/21, 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 Dec. nº 54/23 qual dispõe sobre a aplicabilidade da Lei nº 14.133/21 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 Dec. Municipal nº 54/23:

§ 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 incisos 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 e Saneamento, sendo que o referido espaço físico necessita possuir tamanho suficiente e estar situado no centro do Município de Painel/SC.

Assim, justifica-se a necessidade desta locação em virtude da municipalidade não possuir prédio próprio que atenda tal 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 Municipais 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: Major José Serafim, s/n, ao lado da UBS, Centro, Painel/SC, de propriedade do Sr. Paulo Bunn de Liz.
- A Locação do Imóvel descrita será até a data de 31 de dezembro de 2025, podendo ser prorrogada na forma estabelecida pela Lei nº 14.133/21.
- O valor do aluguel será pago em 12 (doze) parcelas de R\$ 800,00 (Oitocentos reais) cada, por meio de transferência bancária, que servirá de recibo de pagamento.
- 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.

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

- A gestão do Contrato será realizada pela Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento, da Prefeitura Municipal de Painel.
- O Secretário Municipal 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 Municipal de Saúde e Saneamento.
- A Tesouraria Municipal será responsável por efetuar os pagamentos mensais, de acordo com as cláusulas contratuais.
- A Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento 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**

A contratada 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 acondicionar, em depósito, medicamentos e materiais hospitalares, cujo valor foi estabelecido em R\$ 9.600,00 (Nove mil e seiscentos reais), em 12 (doze) parcelas, iguais e sucessivas, de R\$ 800,00 (Oitocentos reais).

### IX – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Órgão: Fundo Municipal de Saúde

### X – ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

ITEM	DESCRIÇÃO / ESPECIFICAÇÕES	UND	QTDE	VALOR UNIT. (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
1	Locação de espaço físico para a instalação de atividades da Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento, sendo que o referido espaço físico necessita possuir tamanho suficiente e estar situado no centro do Município de Painel/SC.	MÊS	12	800,00	<b>9.600,00</b>

### XI – LOCAIS DE ENTREGA

O imóvel está localizado na Rua: Major José Serafim, s/n, Centro, (ao lado da UBS/Sede) Painel/SC.

### XII – GARANTIA, MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

- Os serviços de locação deverão estar dentro das normas vigentes.
- A contratada 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 a Locatária.
- 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 pela Locatária, 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/SC, 26 de dezembro de 2024

---

Alexsandre Bertoni

**Secretário Municipal de Saúde e Saneamento**