



TERMO DE REFERÊNCIA

I – OBJETO: Locação de imóvel, composto de salas e pátio, com capacidade de instalação e funcionamento da sede administrativa do poder executivo municipal.

II – FUNDAMENTAÇÃO: A presente contratação 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 caso's: 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:

Considerando a necessidade de atender às demandas administrativas do município de Painei de maneira eficiente e organizada, considerando a inexistência de espaços públicos disponíveis que atendam às mesmas condições, A locação de um imóvel adequado é essencial para sediar as atividades administrativas do município de Painei, garantindo eficiência no funcionamento da administração e no atendimento à população. O espaço escolhido atende aos critérios de localização, infraestrutura e custo-benefício, assegurando condições adequadas para o trabalho dos servidores e para os serviços públicos, fortalecendo o vínculo entre a gestão municipal e os cidadãos.

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.
- Espaço físico suficiente para acomodar pessoas em situação de vulnerabilidade.
- Conformidade com as normas de segurança e acessibilidade, garantindo um ambiente seguro e inclusivo.
- 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 de propriedade da locadora, situado no município de Painei.
- A Locação do Imóvel descrito será até a data de 1 de fevereiro de 2026.
- O valor do aluguel será pago em 12 parcelas de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), por meio de transferência bancária, que servira de recibo de pagamento.
- 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 pela Secretaria Municipal de Assistência Social da Prefeitura Municipal de Paineel.
- 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 Assistência Social.
- A Tesouraria Municipal será responsável por efetuar os pagamentos mensais, de acordo com as cláusulas contratuais.
- A Secretaria de Assistência Social 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 Físico Imóvel Sede para funcionamento da administração do poder executivo Municipal, cujo valor total foi estabelecido em R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), divididos em 12 (doze) parcelas iguais e sucessivas de R\$ 4.000,00 (dois mil reais), nas datas estipuladas .

IX – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

- Órgão 4 – Secretaria de administração e finanças;
- Unidade – Departamento de Administração e finanças
- Proj./Ativ.: 2.008 – Des. Ativ. Do Departamento De Administração
- Dotação: 28– 3.3.90.00.00.00.00.00. – APLICAÇÕES DIRETAS
- 1.500.7000.0700 - RECURSOS ORDINÁRIOS

X – ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO:

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	UND	QTDE	UNIT.	TOTAL
01	Locação de Imóvel, composto de salas e patio, com capacidade de instalação e funcionamento da sede administrativa do Poder Executivo Municipal .	MÊS	12	4.000,00	48.000,00
				TOTAL	48.000,00

XI – LOCAIS DE ENTREGA:

O imóvel está localizado na sede do Município de Painei, 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 locatário poderá solicitar assistência técnica sempre que necessário, mediante comunicação prévia ao locador e agendamento de visita técnica.

Painel, 27 de março de 2025

IVONE APARECIDA DE MELO

Secretária de Administração E Finanças