TERMO DE REFERÊNCIA

PARA ATENDER À DEMANDA APRESENTADA PELO IPRESANTOAMARO PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO SEU FUNCIONAMENTO.

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

A fase preparatória da licitação visa planejar e compatibilizar a contratação com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação.

O Termo de Referência (TR) é o documento necessário para a contratação de bens e serviços que contém o conjunto de parâmetros e elementos descritivos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar o objeto da contratação e que possibilita a avaliação do custo pela Administração, bem como a definição da estratégia de suprimento, dos métodos e do prazo de execução.

Assim, o presente documento configura-se como parte integrante da instrução do processo licitatório já iniciado para atendimento da demanda indicada.

2. DO OBJETO

O objeto do presente termo de referência é a locação de imóvel com 3 (três) salas comerciais, localizado na Rua Frei Fidêncio Feldmann, nº 374, Salas 06, 07 e 08, Centro, Santo Amaro da Imperatriz/SC, destinado às atividades do IPRESANTOAMARO.

3. FORMA DE CONTRATAÇÃO

3.1 - O contratado será selecionado mediante INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no artigo 74 – inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, por se tratar de imóvel cujas características de instalação e de localização tornam necessárias sua escolha, porquanto cfe. Estudo Técnico Preliminar, ficou demonstrada que o local hoje onde está instalado atende as

necessidades do IPRESANTOAMARO. Além disso, o imóvel atende as necessidades de instalação, localização e preço o que torna necessária sua escolha, como constatado nos laudos de avaliações prévias e justificativa de preço anexa ao processo.

4. REQUISITOS DO FORNECEDOR

4.1 - Em atendimento à indicação justificada da necessidade de vistoria, esta foi realizada por dois corretores de imóveis.

4.2 - A exigência de capacidade técnica do fornecedor não é aplicável neste contexto.

4.3 - Da mesma forma, a apresentação de amostras não é necessária.

Dos documentos de habilitação:

4.3.1. Para fornecimento do objeto pretendido, será exigida a seguinte documentação:

a) Documento de identidade da pessoa física;

b) Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;

c) Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Estaduais - do domicílio ou sede da Proponente;

d) Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Municipais - do domicílio ou sede da Proponente;

e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

f) Matrícula da CELESC;

g) Habite-se do imóvel;

h) Habite-se do corpo de bombeiros;

i) certidão de matrícula atualizada, ou transição do imóvel expedida pelo competente cartório de registro de imóveis da comarca, que identifique o terreno registrado em nome do locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel;

j) croqui da planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar;

l) Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Imobiliários (IPTU e Taxas), e

m) Documento formal do locador, manifestando sobre a intenção de locar o imóvel e informando por qual valor pretende.

Além dos documentos citados, o imóvel terá que apresentar as seguintes características:

- **Localização**: O imóvel deve estar localizado em uma área que atenda à demanda dos serviços prestados e seja de fácil acesso.
- **Acessibilidade**: Deve ser acessível para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei nº 13.146/2015).
- **Estrutura Física:** O imóvel deve possuir uma estrutura adequada para a instalação de salas de escritório, banheiros e copa entre outros ambientes necessários para o funcionamento da Entidade.
- **Instalações Elétricas e Hidráulicas:** As instalações devem estar em perfeito estado de funcionamento e adequadas às necessidades.
- **Espaço Adequado:** Deve haver espaço suficiente para acomodar o mobiliário necessário e já existentes, além de permitir a circulação adequada dos funcionários e das pessoas que utilizam os serviços.
- **Conformidade com Normas de Segurança:** O imóvel deve atender às normas de segurança, incluindo saídas de emergência, sistemas de combate a incêndio, entre outros.

5. FORMALIZAÇÃO, PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO E POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO

5.1 - O instrumento indicado para formalizar o ajuste será um contrato. Este contrato servirá como documento oficial que estabelecerá e regulará os termos e condições do acordo em questão, detalhando as obrigações, responsabilidades e direitos das partes envolvidas de maneira abrangente e legalmente vinculativa.

5.2 - O prazo de vigência do presente instrumento será de **12 (doze) meses**, a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado **sucessivamente por 60 (sessenta) meses**, e por **Termo Aditivo, se for interesse das partes, por até 10 (dez) anos**, desde que as condições, a necessidade e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, cfe. Parecer referencial CGCP/PGAD/PGFN nº 010/2024 do Ministério da Fazenda (anexo ao Processo).

5.3 – Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

5.4 – Os preços são fixos e irreajustáveis no prazo de 12 (doze) meses contado da data de sua assinatura.

5.5 – Após 12 (doze) meses de sua assinatura o valor do aluguel será reajustado pelo índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), ou outro índice oficial que venha substituí-lo e assim sucessivamente nos anos subsequentes.

5.6 - O reajuste preferencialmente será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação de vigência do contrato, ou por Termo Aditivo, caso realizado em outra ocasião, e ainda, deve assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

5.7 – O pagamento dos impostos prediais, IPTU e taxa de lixo serão de responsabilidade do locatário.

5.8 – A parte que não se interessar pela prorrogação contratual deverá comunicar a sua intenção, por escrito, a outra parte com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

5.9 - Eventuais alterações contratuais obedecerão ao disposto na Minuta Contratual e no artigo 124 e da Lei Federal nº 14.133/2021.

6. MODELO DE GESTÃO

6.1. A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o que regulamenta o § 3º do art. 8º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para disciplinar a atuação de agentes públicos no desempenho de atividades de agente de contratação, membro de comissão de contratação, equipe de apoio, gestor e fiscal do contrato no âmbito da administração pública municipal direta, autárquica e fundacional.

6.2. As comunicações serão realizadas pelo fiscal ou gestor do contrato ao preposto indicado pela contratada.

6.3. Fica nomeado o Fiscal de Contrato, senhor Sergio Lohn, matrícula 1.456, cfe. Portaria nº 03/2025.

6.4. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal de contrato.

6.5. A comunicação entre as partes deverá ser formal, por escrito, através do e-mail compras.ipre@santoamaro.sc.gov.br .

7. PRAZO PARA INÍCIO DA EXECUÇÃO OU ENTREGA DO OBJETO

7.1. A assinatura do contrato deverá ocorrer em até 02 (dois) dias após a convocação pelo setor responsável.

7.2. O início da locação deverá ocorrer imediatamente após a assinatura do contrato e da emissão da Solicitação de Fornecimento.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. Para estimativa do valor da locação, foram realizadas duas avaliações de mercado, conforme exigência da Lei nº 14.133/2021, com o objetivo de garantir a vantajosidade e a adequada aplicação dos recursos públicos.

8.2. A primeira avaliação foi realizada pelo perito Paulo Esser Neto, inscrito no CRECI 16.885 e CNAI nº 24.896, em 27/02/2025, que sugeriu o valor de **R$ 3.726,17**, sendo o valor de R$ 32,60 por m² para a locação do imóvel pretendido.

8.3. A segunda avaliação foi realizada pela corretora Ana Cristina Bennert, inscrita no CRECI 33.154, em 25/02/2025, também indicou que o valor mercadológico mensal seria de **R$ 3.449,57,** sendo o valor de R$ 30,18 o m², ainda frizou que haveria uma margem de 10% para mais (R$ 3.794,57) ou 10% para menos (R$ 3.104,61) para a locação.

8.4. O Instituto dispende atualmente com o aluguel mensal o valor de **R$ 3.607,03** (Três mil seiscentos e sete reais e três centavos).

8.5. O locador, por sua vez, manifestou a intenção de locar o imóvel pelo valor mensal de **R$ 3.650,00** (Três mil seiscentos e cinquenta reais), caracterizando-se como compatível e vantajoso para a Administração Pública.

8.6. Com base nessas avaliações, foi calculada a **mediana** dos valores sugeridos, resultando no valor referencial de **R$ 3.628,52** (Três mil seiscentos e vinte oito reais e cinquenta e dois centavos) mensais. A decisão de alugar o imóvel por R$ 21,48 superior à mediana de mercado avaliada, é justificada pelo não pagamento de conta de água e esgoto.

9. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1. Constituem obrigações da CONTRATADA/LOCADORA:

a) Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;

b) Cumprir todas as obrigações constantes neste Termo, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

c) Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;

d) O contratado obrigar-se-á, no prazo e condições estipuladas, a executar os serviços contratados pelo Instituto de Previdência;

e) Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

f) Responsabilizar-se por todos os custos, diretos e indiretos, que incidem na execução do objeto;

g) Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;

h) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

i) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

j) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

k) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

l) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

m) Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

n) Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

o) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

p) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

4. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

q) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, água e esgoto, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

r) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

s) Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da notificação;

t) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9.2. Constituem obrigações da CONTRATANTE/LOCATÁRIA

a) Designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução do contrato;

b) Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas neste termo e seus anexos;

c) Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do imóvel recebido provisoriamente com as especificações constantes deste Termo e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;

d) Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;

e) Efetuar o pagamento à proponente vencedora no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos neste Termo;

f) Emitir a Solicitação e a respectiva Nota de Empenho e comunicar à contratada para que efetue a entrega do bem ou prestação do serviço.

g) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

h) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

i) É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

j) Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

k) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

l) Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;

m) Quando da devolução do imóvel/espaço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;

n) Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

o) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durarem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

p) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

q) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

r) Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

s) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como: gás (se houver), luz e força das áreas de uso comum;

t) A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

u) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver);

v) Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

w) Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaço físico locado;

x) Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

9.3. REGIME DE EXECUÇÃO

Não se aplica.

10. PREVISÃO DE PENALIDADES POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o Locador, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

10.1.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
10.1.2. Multa:
10.1.3. Moratória de até 0,3% (zero vírgula três por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;
10.1.4. Compensatória de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.
10.1.5. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até dois anos;
10.1.6. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o Locador ressarcir ao Locatário pelos prejuízos causados;
10.1.7. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
10.1.8. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.
10.1.9. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao Locatário, observado o princípio da proporcionalidade.
10.1.10. As multas devidas e/ou prejuízos causados à Locatário serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.
10.1.11. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela Locatário.
10.1.12. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

11. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da execução do objeto correrão à conta da seguinte rubrica orçamentária: **IPRESANTAMARO – 13.001.4.122.2004 – 3390.36.15 (3.1.802.7000.000)**

12. FORMA DE PAGAMENTO

12.1.O aluguel mensal deve ser pago até o décimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelo CONTRATADO e

concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do CONTRATANTE.

13. CONDIÇÕES DE REAJUSTE

13.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis.

13.2. O reajuste poderá ser utilizado na presente contratação, observado o intervalo mínimo de 12 (doze) meses do orçamento estimado, mediante a aplicação do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ou outro que venha a substituí-lo.

13.2.1. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o intervalo mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

13.3. O pedido de reajuste deverá ser pleiteado até o término do contrato ou até a data da prorrogação contratual subsequente.

13.4. A concessão do reajuste será formalizada por despacho da autoridade competente e registrada no contrato por Termo Aditivo.

14. GARANTIA CONTRATUAL

Não será solicitada garantia.

15. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DOS ITENS A SEREM CONTRATADOS

15.1.O imóvel em questão trata-se de 3 (três) salas comerciais, em bairro central do Município, possui: 1 cozinha, 3 (três) banheiros e 3 (três) salas amplas administrativas, com um total de 114,30 m².

15.2.O imóvel é servido por abastecimento de água tratada pela concessionária CASAN, bem como a rede elétrica é atendida pela CELESC na situação trifásica.

QUADRO DO IMÓVEL	
Descrição	**m²**
Sala 06	35,02m²
Sala 07	37,28m²
Sala 08	42,00m²
TOTAL	**114,30m²**

15.3. O imóvel está inserido na região predominante central do município de Santo Amaro da Imperatriz/SC, junto ao prédio da Câmara Municipal, em frente ao Fórum e próximo ao prédio administrativo da Prefeitura Municipal.

16. QUANTIDADE DE ITENS A SEREM CONTRATADOS

A presente contratação, objeto deste Termo de Referência, refere-se a apenas um item de locação de imóvel.

17. CRITÉRIO E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE

Não se aplica.

Santo Amaro da Imperatriz/SC, 21 de agosto de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
LUCIANA DE OLIVEIRA
Data: 21/08/2025 15:38:11-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

LUCIANA DE OLIVEIRA
Matrícula 51