TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, "a" e "i" da Lei n. 14.133/2021):

1.1. OBJETO: Locação de um imóvel, no Balneário Cambijú, neste município, com fulcro no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, destinada a Sede do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER*	UN	QTDE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Imóvel em alvenaria, com área total de 720m² e área construída de 280,43m 2, 4 (quatro) banheiros, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) cozinha, banheiro social, 04 (quatro) quartos (sendo 3 suítes), 01 (uma) lavanderia, garagem coberta para 02 (dois) veículos, registrado sob a matrícula nº 38.190, livro 02 – ficha 01 no Registro de Imóveis da Comarca de Itapoá/SC.	4316	MÊS	12	R$ 3.500,00	R$ 42.000,00

1.2. O imóvel encontra-se situado na Rua (590) Hercílio Luz, nº 169, Balneário Cambijú, Lote nº 17-A da Quadra nº 10.

1.3. O valor total estimado da aquisição/contratação é de **R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)** para o objeto, conforme Laudo de Avaliação Imobiliária e Justificativa apresentada pela Secretaria da Fazenda.

1.4. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 2021.

1.5. PRAZO DE VIGÊNCIA:

1.5.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, contados a partir do dia **08/07/2024**, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'b' e 'c' da Lei nº 14.133/2021):

A Prefeitura de Itapoá não possui espaço próprio junto à sua sede administrativa para acomodar a Sede do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, portanto, é necessário recorrer à locação de instalações.

Nesse sentido, a opção pela locação oferece ao Município flexibilidade em termos de espaço e localização, elementos cruciais para a atendimento à população a que se destina.

É necessário que o imóvel escolhido seja adequado para atendimento à população mais vulnerável, em situação de risco pessoal ou social, por violação de direitos como violência física, psicológica, sexual, tráfico de pessoas, cumprimento de medidas socioeducativas em meio aberto.

A fundamentação e informações relativas à avaliação da viabilidade técnica e econômica, a consideração da solução como um todo e os aspectos relacionados a possíveis impactos ambientais estão expostos no Estudo Técnico Preliminar nº 65/2024, Apêndice I deste Termo de Referência.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea 'd', da Lei nº 14.133/21):

Os requisitos para a contratação são aqueles mencionados no item 3 do Estudo Técnico Preliminar nº 65/2024, anexo do presente Termo de Referência.

a) Critérios de sustentabilidade: Conforme a natureza do objeto, não há nenhum impacto ambiental que necessite ser mitigado;

b) Indicação de marcas ou modelos formalmente justificado e considerando as hipóteses previstas no inciso I do art. 41 da Lei nº 14.133/2021: não se aplica;

c) Exigência de amostras, vedação de marcas ou carta de solidariedade nos termos dos incisos II, III e IV do art. 41 da Lei nº 14.133/21: não se aplica;

d) Vedação ou critérios de subcontratação: Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

e) Previsão de garantias (art. 96 da Lei nº 14.133/21): Fica dispensada a prestação de garantia para execução da contratação, conforme faculta o art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021;

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (arts. 6º, XXIII, alínea "e" e 40, §1º, incisos II e III, da Lei nº 14.133/2021):

4.1. O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado, com suas pertenças, em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do Contrato, reparando todo e qualquer dano ou deterioração das estruturas físicas do imóvel, bem como responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação.

4.2. Ao LOCATÁRIO é facultada a realização de obras de ampliação e adaptação que julgar necessárias para atender à finalidade pública, sempre com o consentimento por escrito do LOCADOR;

4.2.1. As despesas deverão ser feitas à custa do LOCADOR e sob sua inteira responsabilidade, as quais, findada a locação, ficarão incorporadas ao imóvel, sem que lhe caiba direito à indenização pelas mesmas.

4.3. O Termo de Recebimento do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato, no ato de recebimento das chaves, momento este que será dado início à vigência da contratação;

4.4. O Termo de Devolução do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato quando da desocupação do imóvel ao final do Contrato, devendo ser assinado pelo Locador, momento em que será dada a quitação de todas as obrigações advindas do Contrato;

4.5. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves;

4.6. Salvo quando houver disposição diversa em contrato, o recebimento se dará:

4.6.1. Inicial, mediante vistoria e relatório detalhado, para atestar a conformidade do imóvel com a especificação contratual, e demais complementações que enseje ações corretivas no imóvel;

4.6.2. Mensalmente, mediante realização de atestado da conformidade do imóvel com a especificação contratual;

4.6.3. Anualmente, mediante nova vistoria e relatório detalhado, para atestar a conformidade do imóvel com a especificação contratual, e demais complementações que enseje ações corretivas no imóvel;

4.6.4. Final, mediante nova vistoria e relatório detalhado, para fins de devolução do imóvel;

4.6.5. O recebimento final não deverá exceder o prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do encerramento do contrato.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea "f", da Lei nº 14.133/21):

5.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

5.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

5.3.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

5.3.2. A fiscalização técnica do contrato decorrente da contratação será executada pelo Diretor de Assistência Social, **JAMES ADRIANO MENDES SCHMITZ**, matrícula 1279892-62, CPF nº 656.363.790-49, cientificado através da CI nº 440/2024 SMAS, designado mediante autorização da autoridade máxima do órgão.

5.3.3. A fiscalização administrativa da contratação será executada pela secretaria requisitante, através do gestor que subscreve o presente Termo de Referência.

5.3.4. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

5.4. São obrigações do LOCATÁRIO:

5.4.1. Pagar o valor do aluguel;

5.4.2. Utilizar o imóvel para o atendimento da finalidade pública proposta;

5.4.3. Levar ao conhecimento do LOCADOR, imediatamente, o surgimento de qualquer dano ou defeito para que seja realizada a reparação;

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

5.4.5. Fica o LOCATÁRIO responsável pelas contas de luz e água;

5.4.6. Fica o LOCATÁRIO responsável pela quitação do IPTU, proporcional ao período da locação

5.4.7. Havendo interesse na renovação da vigência contratual, deverá o LOCATÁRIO manifestar-se com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

5.4.8. Outras obrigações expressas no art. 23 da Lei Federal nº 8.245/1991 e demais dispositivos pertinentes;

5.5. São obrigações do LOCADOR:

5.5.1. O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o espaço pronto, conforme tratativas realizadas e expostas na proposta apresentada;

5.5.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

5.5.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

5.5.4. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

5.5.5. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

5.5.6. Comunicar ao LOCATÁRIO a manifestação de não renovar o Contrato, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, para que a finalidade pública do presente instrumento não seja prejudicada ou interrompida, dando tempo hábil para que seja providenciado novo local;

5.5.7. O LOCADOR deverá aceitar a alteração da finalidade pública a ser atendida pela presente Locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão contratual, multa ou dever de pagar qualquer indenização;

5.5.8. Atender as demais obrigações e responsabilidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021;

5.5.9. Outras obrigações expressas no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/1991;

5.6. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'g', da Lei nº 14.133/2021):

6.1. O pagamento dos valores pactuados será realizado mensalmente, a partir do atesto, pelo Fiscal do Contrato, mediante crédito em conta corrente do LOCADOR, obedecendo aos critérios da legislação vigente ou instrução normativa/portaria.

7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'h', da Lei nº 14.133/2021):

7.1. A presente contratação está fundamentada no Estudo Técnico Preliminar nº 63/2024, Apêndice I deste Termo de Referência, com fulcro no inciso V, do artigo 74, da Lei nº 14.133/21:

> 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;

8. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'j', da Lei nº 14.133/2021):

8.1. A despesa decorrente da presente licitação corre por conta de dotação orçamentária:

Descrição	Cód.	Órgão	Unid.	Função	Subfunção	Prog	Proj/Ativ	FR	Subelemento
Assistência Social	339	15	001	008	0244	0026	2302	150070000000	3339039910

8.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Itapoá, 04 de julho de 2024.

FABIO TRISTAO PIETRANGELO:39969975153
Assinado de forma digital por FABIO TRISTAO PIETRANGELO:39969975153
Dados: 2024.07.05 08:59:16 -03'00'

FÁBIO TRISTÃO PIETRÂNGELO
Secretário de Assistência Social

JAMES ADRIANO MENDES SCHMITZ:65636376049
Assinado de forma digital por JAMES ADRIANO MENDES SCHMITZ:65636376049
Dados: 2024.07.05 08:59:03 -03'00'

JAMES ADRIANO MENDES SCHMITZ
Diretor de Assistência Social
(Responsável Técnico)

gov.br
Documento assinado digitalmente
LAYRA DE OLIVEIRA
Data: 05/07/2024 09:02:20-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

LAYRA DE OLIVEIRA
Agente Administrativo I
(Responsável pela Elaboração)