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 comercial, no Bairro Itapema, neste município, com fulcro no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, destinado a **sediar o Núcleo de Desenvolvimento Sustentável (NDS)**.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER*	UN	QTDE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Imóvel comercial em alvenaria com área total de 853m² e área construída de 750,57m², contendo 09 (nove) banheiros, 04 (quatro) salas comerciais com portas individuais, calçamento, estacionamento frontal, registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Itapoá/SC, sob a matricula de nº 28.872 – Livro nº 02 – Ficha nº 01.	4316	MÊS	6	R$ 24.000,00	R$ 144.000,00

1.2. O imóvel encontra-se situado na Rua (960) Mariana Michels Borges, nº 203, área D-01, quadra "D", do Bairro Itapema do Norte, Itapoá/SC.
1.3. O valor total estimado da aquisição/contratação é de **R$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais)** para o objeto, conforme Laudo de Avaliação Imobiliária e Justificativa apresentada pela Secretaria de Desenvolvimento Social e Econômico.
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 06 (seis) meses, contados a partir do dia **21/02/2025**, prorrogável na forma dos artigos 106 e 107 da Lei n° 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 Municipal de Itapoá/SC enfrenta a situação de não dispor de um espaço próprio, dentro de sua sede administrativa, para acomodar o Núcleo de Desenvolvimento Sustentável (NDS), instituído pelo Decreto Municipal nº 4.932 de 12 de fevereiro de 2021, integrando assim as Secretaria de Desenvolvimento Social e Econômico, Turismo e Cultura, Planejamento Urbano e Meio Ambiente, o que impacta diretamente no desenvolvimento e na execução de suas atividades. Essas Secretarias são de grande importância para o desenvolvimento social e cultural, haja vista os relevantes serviços que são prestados pelo núcleo à comunidade.

A falta de um local adequado compromete a eficiência do trabalho dessas entidades e prejudica o atendimento à população, já que o NDS precisa de um ambiente adequado para suas deliberações e demais atividades administrativas e atendimento ao público, destacando-se a necessidade de imóvel que comporte as Secretarias e que possua uma localização estratégica, visando a proximidade com a sede da Prefeitura Municipal de Itapoá.

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

É fundamental que o imóvel seja compatível com as funções dessas Secretarias, garantindo condições ideais para o desenvolvimento de suas atividades e assegurando a prestação de um serviço público eficiente e acessível à população do Município de Itapoá.

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 17/2025, 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 17/2024, 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.

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8800

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).
5.2. 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).
5.2.1. 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).
5.2.2. A fiscalização técnica do contrato decorrente da contratação será executada pela servidora Sra. **TATIANA CANDAL DE MACEDO**, Diretora do Departamento Econômico, CPF nº 021.101.019-70, matrícula 9782, conforme indicação através do Roteiro de Requisição ao Compras nº 131/2025, designado mediante autorização da autoridade máxima do órgão.
5.2.3. A fiscalização administrativa da contratação será executada pela secretaria requisitante, através do gestor que subscreve o presente Termo de Referência.
5.2.4. 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).
5.3. São obrigações do LOCATÁRIO:
5.3.1. Pagar o valor do aluguel;
5.3.2. Utilizar o imóvel para o atendimento da finalidade pública proposta;
5.3.3. Levar ao conhecimento do LOCADOR, imediatamente, o surgimento de qualquer dano ou defeito para que seja realizada a reparação;
5.3.4. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
5.3.5. Fica o LOCATÁRIO responsável pelas contas de luz e água;
5.3.6. Fica o LOCATÁRIO responsável pela quitação do IPTU, proporcional ao período da locação;
5.3.7. Havendo interesse na renovação da vigência contratual, deverá o LOCATÁRIO manifestar-se com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
5.3.8. Outras obrigações expressas no art. 23 da Lei Federal nº 8.245/1991 e demais dispositivos pertinentes;
5.4. São obrigações do LOCADOR:
5.4.1. O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o espaço pronto, conforme tratativas realizadas e expostas na proposta apresentada;
5.4.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
5.4.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8800

5.4.4. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
5.4.5. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
5.4.6. 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;
5.4.7. 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;
5.4.8. Atender as demais obrigações e responsabilidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021;
5.4.9. Outras obrigações expressas no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/1991;
5.5. 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 17/2025, 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
Sec. de Des. Social e Econômico	56	07	002	0022	0661	0018	2028	150070000000	333903910
Sec. de Des. Social e Econômico	47	07	001	0011	0334	0018	2026	150070000000	333903910

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, 20 de fevereiro de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
FELIPE ALESSANDRO SANTOS
Data: 20/02/2025 13:12:02-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

FELIPE ALESSANDRO SANTOS
SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO

gov.br Documento assinado digitalmente
TATIANA CANDAL DE MACEDO
Data: 20/02/2025 13:40:14-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

TATIANA CANDAL DE MACEDO
DIRETORA DO DEPARTAMENTO ECONÔMICO
(Responsável Técnica - Fiscal)

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8800