

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 Nossa Senhora Aparecida, neste município, com fulcro no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, destinado ao funcionamento da **Secretaria da Ordem Pública e Secretaria de Infraestrutura**, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER*	UN	QTDE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Imóvel em alvenaria, com área total de 744m ² e área construída de 732,44m ² , dois pavimentos, 5 (cinco) banheiros, 01 (uma) cozinha, garagem coberta, registrado sob a matrícula nº 9.889, livro 02 – ficha 01 no Registro de Imóveis da Comarca de Itapoá/SC.	4316	MÊS	12	R\$ 12.000,00	R\$ 144.000,00

1.2. O imóvel encontra-se situado na Rua Ana Maria Rodrigues de Freitas, nº 1.146, Balneário Nossa Senhora Aparecida, Lote nº 04 da Quadra nº 32.

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 Ordem Pública e Secretaria de Infraestrutura.

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 **18/07/2024**, prorrogável 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):

É de conhecimento geral os resultados prósperos trazidos pelo IBGE no censo 2022 para o município de Itapoá, estando entre as cidades de maior crescimento proporcional da população. Assim se faz necessário que a administração pública busque por meios para atender a população.

Com esse crescimento, a Prefeitura Municipal de Itapoá:

- Não possui espaço próprio junto à sua sede para absorver a estrutura da Secretaria de Ordem Pública, o Departamento de Trânsito e a Secretaria de Infraestrutura;
- Necessita de local adequado para ampliação da estrutura da Secretaria de Infraestrutura;
- Necessita ofertar local adequado para instalação da Corporação dos Agentes de Ordem Pública;

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 e para a mobilidade dos Departamentos no Município.

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 64/2024, 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 64/2024, 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 pertencas, 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 Agente Administrativo, **EUCLIDES GOULART SANCHES**, matrícula 590886, CPF nº 600.374.319-00, cientificado através de e-mail, 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 64/2024, 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
Sec. Ordem Pública	985	23	001	0006	0181	0024	2248	250070000000	333903615

- 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, 16 de julho de 2024.

RODOLPHO TAVARES NETO
Secretário de Ordem Pública

STEFANIE LIARA CASTILHO DE AGUIAR
Secretária de Infraestrutura

EUCLIDES GOULART SANCHES
Agente Administrativo I
(Responsável Técnico)

LAYRA DE OLIVEIRA
Agente Administrativo I
(Responsável pela Elaboração)