



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Este Termo de Referência tem por objeto, a locação de imóvel situado na Av. Estrela, 424, Vila Nova, Imbituba-SC visando atender as atividades da Casa Lar. Conforme disposições contidas na Lei 14.133 de 2021.

1.2. Especificações e quantidades

Item	Descrição	Unid. Med.	Valor Unit.	Valor Total
1	Locação de imóvel situado na Av. Estrela, nº 424, Vila Nova, Imbituba-SC visando atender as atividades da CASA LAR	12 meses	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. O acolhimento institucional é uma medida protetiva crucial para crianças e adolescentes que vivenciam situações de risco e vulnerabilidade, como negligência, abuso, abandono ou outras violações de direitos. Essa medida, prevista no Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), visa garantir a segurança e o bem-estar desses indivíduos, oferecendo um ambiente seguro e acolhedor enquanto se busca uma solução definitiva para sua situação.

2.2. Um local propício para a execução do acolhimento institucional é fundamental para garantir o bem-estar e o desenvolvimento integral das crianças e adolescentes. Esse espaço deve ser mais do que apenas um abrigo, mas sim um ambiente que promova segurança, cuidado, afeto e oportunidades de crescimento.

2.3. Para que haja a execução adequada do serviço, é necessário que algumas características sejam atendidas, são elas:

2.3.1. Espaços amplos e bem iluminados: Os ambientes devem ser arejados e proporcionar privacidade, com espaços para atividades individuais e coletivas.

2.3.2. Segurança: É fundamental garantir a segurança física das crianças e adolescentes, com instalações adequadas e medidas de proteção contra acidentes.

2.3.3. Acessibilidade: O local deve ser acessível a pessoas com deficiência, garantindo a inclusão de todos.

2.3.4. Espaços externos: Um espaço externo seguro e agradável permite que as crianças e adolescentes tenham contato com a natureza e pratiquem atividades ao ar livre.

2.4. A contratação é necessária para que Casa Lar possua local propício para a continuidade do desenvolvimento das atividades de Proteção Social Especial de Alta Complexidade da política de Assistência Social.

3. DA DESCRIÇÃO DO SERVIÇO

3.1. Trata-se da locação de imóvel amplo, com espaço adequado, afim de possibilitar a realização dos serviços inerentes ao acolhimento institucional de crianças e adolescentes – Casa Lar.

4. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS



4.1. As despesas decorrentes deste Termo de Referência ocorrerão por conta das dotações do ano de 2024, na dotação orçamentária 17.

5. DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

5.1. O local deve possuir as características listadas a seguir:

- 5.1.1. Local amplo para possibilitar o acolhimento de até 18 crianças/adolescentes
- 5.1.2. Localização com fácil acesso;
- 5.1.3. Garagem para o veículo da Casa Lar;
- 5.1.4. Deve possuir rua calçada;
- 5.1.5. Proximidade aos demais equipamentos públicos municipais;
- 5.1.6. Espaço externo amplo, para possibilitar o desenvolvimento dos serviços inerentes a Casa Lar
- 5.1.7. Acessibilidade para cadeirantes.

6. DA EXECUÇÃO CONTRATUAL

6.1. **Vigência:** O prazo de vigência da contratação é de 12 meses contados da assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

6.2. **Prazo de entrega/execução:** A entrega do referido imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

6.3. **Local, horário e endereço de entrega:** Localização do imóvel.

7. DA GESTÃO DO CONTRATO

7.1. Das Obrigações da Contratada:

7.1.1. – Caberá ao Locador:

7.1.1.1. O locador deverá efetuar as manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrados, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei do inquilinato);

7.1.1.2. O locador deverá entregar o bem imóvel em perfeitas condições de uso;

7.1.1.3. Providenciar imediata correção das deficiências apresentadas pelo locatário e/ou terceiros, provocados por ineficiência ou irregularidade cometidas por seus funcionários, convenientes ou prepostos, envolvidos na execução do contrato;

7.1.1.4. Arcar com eventuais prejuízos causados ao locatário e/ou terceiros, provocados por ineficiência ou irregularidade cometidas por seus empregados, convenientes ou pressupostos, envolvidos na execução do Contrato;

7.1.1.5. O locador será responsável por todos os encargos trabalhistas, securitários e previdenciários de seus empregados diretos e indiretos, utilizados na execução deste contrato, como também os resultantes de sentença judicial que concerne ao locatário, ao pagamento de qualquer título em processos movidos;

7.1.1.6. Recolher as taxas de IPTU e COLIX incidentes sobre o imóvel;

7.1.1.7. Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

7.1.1.8. O locador deverá autorizar a locatária a realizar, por sua própria iniciativa, a expansão das redes de dados, voz elétrica estabilizada para instalação de equipamentos de informática, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos;



7.1.1.9. A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações, os equipamentos e mobiliários deverão ser ajustadas entre locador e locatário a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação.

7.2. Das obrigações da contratante:

7.2.1. Caberá ao Locatário:

7.2.1.1. Comunicar imediatamente o LOCADOR as irregularidades manifestadas na execução do contrato, informando, após, ao LOCATÁRIO tal providência;

7.2.1.2. Fiscalizar a execução do contrato, informando ao LOCADOR para fins de supervisão;

7.2.1.3. Efetuar pagamento ao LOCADOR de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas no contrato.

7.2.1.4. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

7.2.1.5. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

a. De benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificadas, houver se recusado a realizá-las;

b. De benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam, desde que previamente autorizada.

c. Nomear fiscal responsável pelo contrato.

7.3. Das sanções contratuais:

7.3.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme o disposto no artigo 115 da Lei 14133/21.

7.3.2. Ficam assegurados os direitos da Administração, em caso de rescisão.

7.4. A Gestão e fiscalização serão efetuadas pelos servidores:

Gestor	Fiscal
Nome: Kellen Alyne Dorta Goes Simon	Nome: Rafael Satorno
Cargo: Secretária Municipal de Assistência Social e Habitação	Cargo: Assitente administrativo
CPF: 043.662.199-13	CPF: 088.042.429-06

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

8. DAS PAGAMENTO E REAJUSTE DO CONTRATO

8.1. 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 pelos LOCADORES e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO, bem como sejam apresentados os seguintes documentos pelo LOCADOR, com validade vigente:



8.1.1. Prova de regularidade perante a Fazenda Federal e à Dívida Ativa da União, conforme Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 358 de 05 de setembro de 2014, alterada pela Portaria MF nº 443, de 17 de outubro de 2014;

8.1.2. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, da sede da proponente;

8.1.3. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, da sede da proponente;

8.1.4. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);

8.1.5. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), conforme Lei Federal 12.440/2011.

8.2. O reajuste do preço contratado poderá ser recomposto anualmente depois de transcorridos 01 (um) ano através do IGPM ou outro índice que vier a substituí-lo.

8.3. Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, apresentando o respectivo memorial de cálculo do reajuste.

9. DAS FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

9.1. A contratação da locação de imóvel situado na Av. Estrela, 424, Vila Nova, Imbituba-SC visando atender as atividades Casa Lar, será através de inexigibilidade de licitação, prezando a legalidade, a qualidade do serviço, e a necessidade pública urgente a ser atendida;

9.2. O locatário deverá promover todos os atos alusivos ao objeto contratado;

9.3. O contratado compromete-se a aceitar alterações unilaterais nos termos do Art. 125 da Lei 14.133/21;

9.4. As alterações não ultrapassarão 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, exceto em casos específicos de reforma de edifício ou equipamento, nos quais o limite será de 50% (cinquenta por cento);

9.5. As alterações serão realizadas preservando as condições contratuais originalmente estabelecidas.

10. DOS ITENS E VALORES DA CONTRATAÇÃO

10.1. Tendo em vista parecer de Comissão de Avaliação Imobiliária do município e proposta de preço de aluguel do locador, o valor estimado da contratação é de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

11. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes deste Termo de Referência ocorrerão por conta das dotações do ano de 2024, na dotação orçamentária 17.



12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. A contratada deverá prestar os serviços dentro das especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência e na Minuta de Contrato.

12.2. A contratada deverá manter e garantir, durante toda a execução do contrato, a qualidade dos serviços prestados.

Imbituba, 23 de agosto de 2024

Kellen Alyne Dorta Goes Simon
Secretária Municipal de Assistência Social e Habitação