



Prefeitura Municipal de Naviraí
Estado de Mato Grosso do Sul
CNPJ 03.155.934/0001-90

TERMO DE REFERÊNCIA
DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA Nº 62/2025

1- DEFINIÇÃO DO OBJETO
Locação de imóvel que abrigará a empresa NILCATEX TÊXTIL LTDA
2- FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO
A presente contratação justifica-se pela necessidade premente de locação de imóvel para a empresa NILCATEX TÊXTIL LTDA, em cumprimento A Lei 2598 de 20 de Maio de 2025 que dispõe sobre a concessão de incentivo financeiro na forma de pagamento de aluguel .
3- DESCRIÇÃO DO OBJETO COMO UM TODO
Locação de um imóvel em alvenaria, com área de edificação total de 505,17 m ² , localizado na Av amélia Fukuda, 1361 – Bairro Portal Residence, na cidade de Naviraí/MS.
4- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO
_ O imóvel em questão, foi apontado pela empresa beneficiada, tendo em vista que o mesmo oferece infraestrutura compatível as atividades a serem desenvolvidas, bem como ótima localização - Caberá ao locador o pagamento do IPTU, bem como custear e/ou ressarcir as obras comprovadamente úteis ou necessárias à conservação e manutenção do imóvel.
5- MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO
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. Em caso de não cumprimento, o LOCATÁRIO poderá, após Notificação Extrajudicial, efetuar a redução proporcional do aluguel para suprir os gastos decorrentes da execução dos reparos necessários, mediante contraprestação das notas fiscais ou recibos dos referidos serviços. Ao LOCATÁRIO é facultada a realização de obras de ampliação e adaptação que julgar necessárias para atender à finalidade pública, <u>sempre com o consentimento por escrito do LOCADOR</u>. 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. A extinção desta contratação poderá se dar nos termos do art. 137 e 138 da Lei Federal nº14.133/2021. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
6- MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO
As atividades de fiscalização da execução das contratações compreendem um conjunto de ações que objetivam:



- Aferir o cumprimento dos resultados estabelecidos pela Administração para o objeto contratado;
- Verificar a regularidade das obrigações previdenciárias, fiscais e trabalhistas se for o caso;
- Prestar apoio à instrução processual e o encaminhamento da documentação pertinente ao gestor de contratos para a formalização dos procedimentos relativos à repactuação, alteração, reequilíbrio, prorrogação, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção dos contratos, dentre outras, com vista a assegurar o cumprimento;
- Encaminhar ao gestor de contratos soluções e sugestões com vistas a assegurar o cumprimento das cláusulas avençadas e a solução de problemas relativos ao objeto do contrato.

Entre as atribuições, compete ao **fiscal** de contrato e seu substituto:

- Acesso aos autos do contrato e do procedimento Licitatório que o antecedeu, sempre que solicitado, podendo solicitar cópia dos documentos necessários à fiscalização;
- Informar ao gestor do contrato, de ofício ou a requerimento, todas as ocorrências relevantes referentes à execução contratual, inclusive eventuais atrasos e descumprimentos, sugerir as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais;
- Solicitar ao Contratado os documentos exigidos para a prestação do serviço ou fornecimento do bem, a correção de falhas na execução contratual, inclusive cumprimento da legislação aplicável, substituição de produtos defeituosos ou repetição de serviços executados em desconformidade com as normas aplicáveis;
- Informar às autoridades competentes as ilegalidades e irregularidades que constatar;
- Receber cópias dos documentos essenciais da contratação pelo setor de contratos, a exemplo do ato convocatório e seus anexos, do contrato, da proposta da contratada/planilha de custos e formação de preços, da garantia, quando houver, e demais documentos indispensáveis à fiscalização;
- A fiscalização/gestão será exercida por servidores designados pelo LOCATÁRIO, aos quais competirá acompanhar a execução da contratação e sanar as dúvidas que surgirem, nos termos do art. 104 e 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.
- A atuação do fiscal deverá contar com o apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno para o desempenho das funções essenciais.

7- CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o 10º (décimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta-corrente do LOCADOR, junto à agência bancária indicado pelo mesmo.

8- FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A escolha do imóvel baseia-se na escolha da empresa beneficiada, visto que atende as necessidades para a instalação da mesma

9- ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Conforme a vistoria da comissão de avaliação deste Município, realizada pela Comissão



Prefeitura Municipal de Naviraí
Estado de Mato Grosso do Sul
CNPJ 03.155.934/0001-90

Permanente de Avaliação de Imóveis, ficou constatado que o valor mensal do aluguel para referida locação equivale a R\$ 6.000,00 (seis mil reais) / mês, o que resulta em um valor anual de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais).

10- ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da execução do objeto correrão a cargo da Dotação orçamentária abaixo destacada:

GERÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO

Dotação - natureza 0100804122050820523390390000

Fonte: 1500

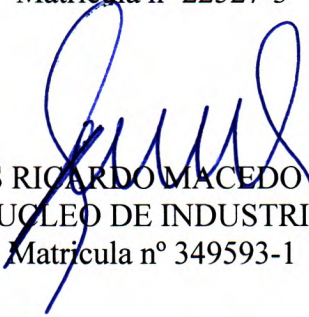
11 - EQUIPE TÉCNICA RESPONSÁVEL

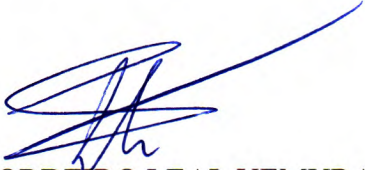
Eu, Rosângela Belizário da Cruz, matrícula nº 2252-7, lotada na Gerência de Desenvolvimento Econômico, digitei o presente Estudo Técnico Preliminar.

Eu José Antônio Cordeiro Leal Uemura Gerente de Desenvolvimento Econômico e Turismo, li e concordo com os termos aqui solicitados.

Naviraí-MS, 21 de maio de 2025.


ROSANGELA BELIZÁRIO DA CRUZ
Gerente de Equipe de Apoio Administrativo
Matrícula nº 22527-3


LUCAS RICARDO MACEDO PIABA
GERENTE DE NÚCLEO DE INDÚSTRIA E COMÉRCIO
Matrícula nº 349593-1


JOSE ANTONIO CORDEIRO LEAL UEMURA
Gerente de Desenvolvimento Econômico
Portaria 013/2025