

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

Locação de imóvel comercial destinado à ampliação da sede do Instituto Itajaí Sustentável - INIS, o qual deverá atender às características técnicas, funcionais, estruturais e de acessibilidade necessárias ao adequado funcionamento das atividades administrativas e operacionais do órgão, conforme especificações e requisitos estabelecidos neste Termo de Referência.

1.1. Tipo de objeto

Selecionar apenas uma opção:

(x) Serviço Comum

1.2. Especificações e quantidades

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QTE	V.unit.	V. total
1	Locação imóvel com área Total de 351,85 m ² , incluindo área de corredores, de passagem e 3 garagem, distribuídas em 11 salas semi mobiliada, incluindo copa, sala de reunião e banheiros WCF e WCM. Situado em perímetro urbano do Município de Itajaí/SC, localizada em área central, com área construída compatível com as necessidades funcionais do Instituto Itajaí Sustentável - INIS, conforme Estudo Técnico Preliminar, devendo atender integralmente às especificações técnicas, estruturais, operacionais e de acessibilidade estabelecidas neste Termo de Referência.	Mensal	12	R\$ 25.000,00	R\$ 300.000,00
				TOTAL	R\$ 300.000,00

1.3 Da descrição do Objeto

a) Para atendimento da necessidade administrativa, o imóvel a ser contratado deverá atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos técnicos e funcionais:

- Requisitos de localização
- Localização preferencialmente contígua à atual sede administrativa do INIS;
- Manutenção da integração física entre as unidades administrativas;
- Facilidade de acesso para servidores e usuários;

Av. Vereador Abrahão João Francisco, nº 2600 - Edifício Cristine. Dom Bosco - Itajaí/SC - CEP: 88307-301
Telefone: (47) 3348-8031 | www.inis.itajai.sc.gov.br

- Localização em região dotada de infraestrutura urbana.

b) Requisitos de infraestrutura

O imóvel deverá possuir:

- Área aproximada de 351 m²;
- Ambientes destinados ao atendimento ao público;
- Salas para coordenações;
- Salas de reuniões;
- Banheiros em quantidade compatível;
- Copa/cozinha;
- Rede elétrica compatível com equipamentos administrativos;
- Infraestrutura lógica e de internet;
- Climatização ou condições para sua instalação;
- Iluminação adequada;
- Acessibilidade conforme legislação vigente;
- Condições de segurança predial.
- Salas administrativas já compartimentadas.

c) Requisitos operacionais

- Imóvel em condições imediatas de ocupação;
- Ausência de necessidade de grandes reformas;
- Disponibilidade de mobiliário, reduzindo investimentos públicos;
- Disponibilidade mínima de 03 vagas de estacionamento;
- Regularidade documental do imóvel.

d) Requisitos jurídicos

O imóvel deverá possuir:

- Matrícula regularizada;
- Inexistência de impedimentos para locação;
- Documentação fiscal e jurídica do proprietário em conformidade com a legislação.

Serviço de Segurança e Recepção:

- e) O local deverá dispor de serviço de recepção durante o horário comercial, bem como de sistema de vigilância sonora (alarme) e de rondas noturnas, realizadas presencialmente por agente de segurança.

1.4. Classificação do objeto

O objeto desta contratação é classificado como:

(x) Comum, conforme Estudo Técnico Preliminar;

1.5. Modelo de Execução

(x) Execução contínua, com justificativa de vantajosidade da vigência plurianual.

1.6. Aplicabilidade da Lei Municipal nº 7.785/2025

Tratamento exclusivo ME/EPP: () SIM (x) NÃO

Subcontratação de ME/EPP: () SIM (x) NÃO

Não é possível aplicar o tratamento diferenciado e simplificado previsto para Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP), especialmente a exclusividade de participação prevista na legislação, às licitações destinadas à locação de imóvel público, em razão da natureza do objeto.

O tratamento favorecido instituído pela Lei Complementar nº 123/2006 destina-se às contratações de bens, serviços e obras, visando ampliar a participação das ME/EPP nas compras públicas. Entretanto, na locação de imóvel, a seleção é baseada nas características específicas do bem (localização, dimensões, infraestrutura, acessibilidade, estado de conservação e adequação ao interesse público), e não na condição jurídica ou no porte econômico do proprietário.

Além disso, a restrição da participação apenas a ME/EPP comprometeria a competitividade do certame e poderia inviabilizar a obtenção do imóvel que melhor atenda às necessidades da Administração, contrariando os princípios da isonomia, da competitividade, da eficiência e da seleção da proposta mais vantajosa, previstos na Lei nº 14.133/2021.

Assim, considerando que o objeto consiste na locação de bem imóvel, cuja escolha depende das características físicas e da aptidão do imóvel para atender ao interesse público, conclui-se que não é juridicamente cabível a aplicação do tratamento exclusivo às ME/EPP, devendo ser assegurada a ampla participação dos proprietários que disponham de imóveis compatíveis com as necessidades da Administração.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

O Instituto Itajaí Sustentável – INIS vem apresentando significativo crescimento institucional em decorrência da ampliação de suas competências administrativas e operacionais, especialmente diante da criação e fortalecimento de políticas públicas voltadas à sustentabilidade ambiental, proteção da fauna e educação ambiental.

Além disso, encontra-se em andamento o Concurso Público – Edital nº 001/2026, cujo provimento dos cargos acarretará o ingresso de novos servidores efetivos, aumentando consideravelmente a demanda por espaços administrativos adequados ao desenvolvimento das atividades institucionais.

Paralelamente, será implantada a Coordenadoria de Defesa Animal e Educação Ambiental, unidade administrativa que contará inicialmente com aproximadamente 15 servidores, necessitando de estrutura física compatível para atendimento ao público, desenvolvimento de atividades administrativas, reuniões técnicas, armazenamento de documentos e funcionamento regular dos serviços.

Atualmente, a sede administrativa do INIS encontra-se operando no limite de sua capacidade física, inexistindo salas suficientes para acomodação dos novos servidores, inexistindo ambientes destinados às novas unidades administrativas e verificando-se limitações quanto aos espaços para reuniões, atendimento ao público e desenvolvimento das atividades técnicas.

A manutenção do cenário atual ocasionará diversos prejuízos administrativos, dentre os quais destacam-se:

- Superlotação dos ambientes administrativos;
- Redução da produtividade dos servidores;
- Dificuldades na organização das equipes de trabalho;
- Prejuízo ao atendimento ao cidadão;
- Inadequação das condições ergonômicas e de segurança do ambiente laboral;
- Dificuldades na guarda adequada de documentos administrativos;
- Impossibilidade de instalação da nova Coordenadoria de Defesa Animal e Educação Ambiental.

A alternativa de redistribuição dos servidores entre imóveis distintos acarretaria aumento significativo dos custos administrativos, necessidade de deslocamentos freqüentes, perda de eficiência operacional, dificuldades de comunicação entre as equipes, aumento do consumo de combustível, utilização de veículos oficiais e maior tempo gasto na tramitação física de documentos.

Após estudos preliminares, verificaram-se a existência de imóvel localizado no mesmo condomínio da atual sede administrativa, imediatamente ao lado do imóvel atualmente ocupado pelo Instituto, possuindo aproximadamente 351,85 m² de área, salas já compartimentadas, mobiliário instalado, infraestrutura pronta para ocupação e 03 vagas de garagem, características que permitem atendimento imediato da necessidade administrativa sem necessidade de reformas estruturais significativas.

A localização contígua à sede atual elimina custos adicionais de transporte entre unidades administrativas, facilita a integração das equipes, possibilita compartilhamento da infraestrutura existente e preserva a identidade institucional do órgão.

Dessa forma, evidencia-se que a necessidade administrativa decorre da insuficiência da estrutura física atualmente disponível para suportar a expansão institucional prevista, sendo imprescindente a locação de imóvel adequado às necessidades do Instituto.

3. PARÂMETROS DA LICITAÇÃO

Modalidade:

(x) Inexigibilidade

Fundamento legal: A locação do imóvel será realizada na modalidade INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com base no artigo Art. 74,V da 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial:

(...)

V – para a contratação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

4. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DA PROPOSTA

4.1. Amostras

(x) Não

() Sim

4.3. Garantia de proposta

(x) Não

() Sim

5. DOS CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

- Habilitação jurídica (art. 62, inciso I);
- Habilitação fiscal, social e trabalhista (art. 62, inciso III);

Qualificação técnica (art. 62, inciso II):

Deverá o licitante comprovar boa situação técnica, mediante:

- Regularidade documental do imóvel – matrícula, licenças e certidões

Qualificação econômico-financeira.

- Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante.

6. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. Prazo de entrega/execução:

- O objeto deverá ser entregue em até 10 (Dez) dias úteis contados do dia seguinte a assinatura do contrato.
- Possibilidade de prorrogação nos termos do artigo 107 e 108 da 14.133/2021.

6.2. Endereço do imóvel locado: Av. Vereador Abrahão João Francisco, nº 2600, Sala 101 - Edifício Cristine. Dom Bosco - Itajaí/SC - CEP: 88307-301.

6.3. Garantia contratual: Será exigida garantia contratual, em valor correspondente a % do valor total do contrato.

(x) Não
() Sim

6.4. Garantia do produto/serviço, manutenção e assistência técnica.

(x) Não
() Sim

7. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

7.1. Obrigações da Contratada:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Fornecer recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- f) Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 4. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 5. Adaptações que sejam necessários para assegurar acessibilidade conforme legislação vigente.

5. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

- g) Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao CONTRATANTE;
- h) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- i) Manter, durante a vigência da contratação, todas as condições de habilitação e qualificações exigidas no processo de contratação;
- j) Manter a regularidade documental do imóvel;
- k) Manter a regularidade fiscal, social e trabalhista;
- l) Informar ao CONTRATANTE quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- m) Não subcontratar, ceder ou transferir, total ou parcialmente, o objeto contratado;
- n) Atender a todas as solicitações de contratação efetuadas durante a vigência do Contrato, limitada ao quantitativo de cada item;
- o) A execução do objeto, de acordo com as especificações constantes, em consonância com a proposta apresentada e com a qualidade e especificações determinadas pela legislação em vigor;
- p) Responsabilizar-se pela boa execução e eficiência no fornecimento do objeto;
- q) Não subcontratar, ceder ou transferir, total ou parcialmente, o objeto contratado;
- r) Manter, durante a vigência da contratação, todas as condições de habilitação e qualificações exigidas;
- s) Responsabilizar-se por quaisquer danos ou prejuízos físicos ou materiais causados à Administração ou a terceiros, pelos seus prepostos, advindos de imperícia, negligência, imprudência ou desrespeito às normas de segurança, quando da execução do fornecimento;
- t) Responsabilizar-se por todas e quaisquer despesas, inclusive, despesa de natureza previdenciária, fiscal, trabalhista ou civil, bem como emolumentos, ônus ou encargos de qualquer espécie e origem, pertinentes à execução do objeto contratado;
- u) Manter endereço eletrônico (e-mail) válido para fins de comunicação com a contratante por todo o período de contratação; comunicando, imediatamente, o Contratante em caso de alteração;
- v) Atender as disposições da Lei 8.245/1991 que sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

7.2. Obrigações da Contratante:

- a) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- b) É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

- c) Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e) Comunicar a Contratada toda e quaisquer ocorrências relacionadas aos objetos entregues;
- f) Efetuar o pagamento da Contratada de acordo com a forma de pagamento estipulada na licitação e no Contrato;
- g) Promover o acompanhamento e a fiscalização do fornecimento/prestação dos serviços, sob os aspectos qualitativo e quantitativo, anotando em registro próprio as falhas e solicitando as medidas corretivas;
- h) Rejeitar, no todo ou em parte, o objeto entregue pela Contratada fora das especificações do contrato;
- i) Observar para que durante a vigência da contratação sejam cumpridas as obrigações assumidas pela Contratada, bem como sejam mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- j) Aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias;
- k) Prestar à CONTRATADA informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados;

8. INSTRUMENTO CONTRATUAL

8.1. A presente contratação será formalizada por:

(x) Contrato administrativo.

8.2. Gestão e Fiscalização:

- **Gestor do contrato:** Sergio Murilo Pereira – Diretor Presidente - Matrícula 2227901.
- **Fiscal Administrativo do contrato:** Fernando do Nascimento Canindé – Técnico em Atividades Administrativas - Matrícula 2227901.
- **Fiscal Técnico do contrato:** Maria Heloisa Beatriz Cardozo Furtado Lenzi - Coordenadora Matrícula: 2678601.

9. MEDIÇÃO E PAGAMENTO

9.1. Da verificação e aceite do objeto.

- i. O início da execução contratual dar-se-á com a disponibilização do imóvel pela Contratada, em condições adequadas de uso, conforme as especificações técnicas, funcionais e de acessibilidade previstas neste Termo de Referência e no contrato.

ii. A disponibilização do imóvel será verificada por meio de vistoria técnica, realizada pelo gestor ou fiscal do contrato, a fim de atestar a conformidade do imóvel com as condições pactuadas, constituindo tal verificação condição para o início da fruição e do pagamento.

iii. Durante a vigência contratual, a Administração poderá realizar vistorias periódicas, sempre que necessário, para verificar a manutenção das condições do imóvel, devendo a Contratada promover os ajustes ou reparos de sua responsabilidade, no prazo estabelecido pela fiscalização.

9.2. Da forma de pagamento

i. O pagamento será efetuado de forma mensal, em valor correspondente ao aluguel pactuado, após o ateste da regular disponibilização e fruição do imóvel pelo gestor ou fiscal do contrato.

ii. O pagamento será realizado no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da apresentação do instrumento de cobrança correspondente, devidamente atestado pela autoridade competente, mediante ordem bancária para crédito em conta indicada pela Contratada.

iii. O pagamento ficará condicionado à manutenção das condições contratuais e à regularidade da execução do objeto, juntamente com o recebimento das certidões negativas legais

10. RECEBIMENTO

10.1. Os serviços de locação serão recebidos provisoriamente pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, mediante a disponibilização do objeto locado, juntamente com a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, para efeito de posterior verificação da sua conformidade com as especificações, condições, quantidades e demais exigências estabelecidas no Termo de Referência e na proposta da contratada.

10.2. Os serviços da locação poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, inclusive antes do recebimento provisório, quando estiverem em desacordo com as especificações, condições ou exigências constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo a contratada promover a substituição, correção ou regularização no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da notificação, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

10.3. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 2 (dois) dias úteis, contado do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pela Administração, após a verificação da efetiva disponibilização do objeto locado e do cumprimento das condições estabelecidas no Termo de Referência, incluindo, quando aplicável, a verificação da quantidade, qualidade, estado de conservação, funcionamento e demais requisitos exigidos, com a conseqüente aceitação mediante termo detalhado ou instrumento equivalente.

11. REAJUSTE

11.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

11.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do Contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo Contratante, do IPCA/IBGE, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

11.3. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

11.4. O reajuste será realizado por apostilamento.

12. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS: conforme regulamentado na Lei 14.133/2021.

13. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado total da contratação é de **R\$ 300.000,00** (trezentos mil reais), conforme planilha orçamentária.

15. MATRIZ DE RISCO

A matriz de risco tem por objetivo identificar, avaliar e alocar os principais riscos relacionados à execução contratual, definindo responsabilidades entre as partes, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

RISCO	DESCRIÇÃO	PROBABILIDADE	IMPACTO	ALOCÇÃO (CONTRATANTE /CONTRATADA)	MEDIDAS MITIGADORAS
Atraso na disponibilização do imóvel	Possível atraso na entrega ou disponibilização do imóvel nas condições necessárias para ocupação pela Administração.	Baixa	Alto	Contratada	Previsão de prazo para entrega, vistoria prévia do imóvel e aplicação das medidas contratuais cabíveis em caso de atraso.
Problemas estruturais ou de conservação	Identificação de vícios, infiltrações, problemas elétricos, hidráulicos ou estruturais que prejudiquem a utilização do imóvel.	Média	Alto	Contratada	Realização de vistoria prévia e periódica, registro das condições do imóvel e obrigação de reparação pelo locador quando de sua responsabilidade.

Irregularidade documental do imóvel	Ausência ou irregularidade de documentos necessários à regular utilização do imóvel, inclusive quanto à propriedade, segurança e regularidade perante os órgãos competentes.	Baixa	Alto	Contratada	Conferência prévia da documentação do imóvel e exigência de manutenção da regularidade durante toda a vigência contratual.
Necessidade de manutenção durante a locação	Ocorrência de defeitos ou deteriorações que demandem manutenção preventiva ou corretiva durante a vigência do contrato.	Média	Médio	Compartilhado	Definição contratual das responsabilidades do locador e do locatário quanto às manutenções, com estabelecimento de prazos para realização dos reparos.
Variação do valor da locação	Oscilações do mercado imobiliário ou dos índices econômicos que possam impactar o valor contratual.	Média	Médio	Compartilhado	Previsão contratual de reajuste, observando a periodicidade e o índice estabelecidos no contrato e na legislação aplicável.
Interrupção de serviços essenciais	Suspensão ou falha no fornecimento de energia elétrica, água, esgoto ou outros serviços indispensáveis ao funcionamento do imóvel.	Baixa	Alto	Compartilhado	Acompanhamento das condições de funcionamento, manutenção preventiva das instalações e definição das responsabilidades quanto aos serviços essenciais.
Inadequação do imóvel às necessidades da Administração	Alteração das necessidades administrativas ou constatação de que o imóvel não atende plenamente às condições de espaço, acessibilidade ou funcionamento requeridas.	Baixa	Alto	Contratante	Levantamento prévio das necessidades, vistoria técnica e definição detalhada dos requisitos mínimos antes da contratação.
Danos ao imóvel durante a utilização	Ocorrência de danos decorrentes do uso inadequado ou de ações praticadas durante a ocupação pela Administração.	Baixa	Médio	Contratante	Realização de vistoria inicial e final, orientação aos usuários e adoção de medidas para conservação adequada do imóvel.

Rescisão ou indisponibilidade antecipada do imóvel	Necessidade de desocupação antes do término previsto ou ocorrência de situação que impossibilite a continuidade da locação.	Baixa	Alto	Compartilhado	Previsão contratual das hipóteses de rescisão, comunicação prévia e planejamento para eventual transferência das atividades para outro imóvel.
---	---	-------	------	---------------	--

Outros riscos poderão ser identificados e tratados durante a execução contratual, mediante registro e adoção de medidas corretivas.

16. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1. As despesas correrão por conta da seguinte dotação:

Órgão/Unidade Orçamentária	Natureza	Fonte
Instituto Itajaí Sustentável - INIS	33.90	734 – Aplicações diretas

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

17. CONTROLES E GOVERNANÇA

A contratação observará os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, conforme exigido pelos órgãos de controle.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

Casos omissos serão resolvidos conforme a legislação vigente.

Itajaí/SC, 17 de agosto de 2026.

Sergio Murilo Pereira
Diretor Presidente