

	MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE Rua Marechal Deodoro, 1280 – Edifício Golden Office Sala 101 e 301 Concórdia - SC CEP 89700-055 Fone: (049) 3030-0700 CNPJ: 10.455.823/0001-65
--	--

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel com a finalidade de abrigar a sede do Fundo Municipal de Saúde, Farmácia Municipal e Vigilância Sanitária, salas nºs 101 e 301, situadas no Edifício Golden Office, localizado na Rua Marechal Deodoro, 1280, Centro, Concórdia – SC.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. A locação de imóvel se fundamenta no inciso V do art. 74 da Lei 14.133/2021, que dispõe que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

3. QUANTITATIVO DO OBJETO

3.1. Conforme tabela seguir:

Item	Descrição	Qtde (meses)	Valor Mensal	Valor Total
1	Sala Térrea nº 101: Imóvel com área privativa de 923,85 m², área comum de 172,59 m² e 12 vagas de estacionamento (sendo uma para pessoa com deficiência). Localizado no Edifício Golden, Rua Marechal Deodoro, nº 1280, Centro, Concórdia/SC.	12	R\$ 23.055,10	R\$ 276.661,20
2	Sala nº 301: Imóvel com área privativa de 309,63 m², área comum de 57,70 m² e 4 vagas de estacionamento. Localizado no Edifício Golden, Rua Marechal Deodoro, nº 1280, Centro, Concórdia/SC.	12	R\$ 5.379,52	R\$ 64.554,24

	MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE Rua Marechal Deodoro, 1280 – Edifício Golden Office Sala 101 e 301 Concórdia - SC CEP 89700-055 Fone: (049) 3030-0700 CNPJ: 10.455.823/0001-65
--	--

3.2 O prazo de vigência do contrato de locação será de 12 (doze) meses consecutivos, contados a partir da data de assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado conforme a legislação vigente.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

4.1 Trata-se de uma edificação de quatro pavimentos comerciais.

4.2 A edificação possui estrutura de concreto pré-fabricado, piso cerâmico fechamento externo de alvenaria com reboco e pintura, esquadrias externas de alumínio e vidro, divisórias internas em material leve e vidro;

4.3 A sala comercial localiza-se no pavimento térreo da edificação.

4.4 Considerações Gerais sobre o imóvel:

4.4.1 O imóvel localiza-se na Rua Marechal Deodoro, nº 1280, Bairro Centro, em Concórdia – SC.

4.4.2 A área total do terreno é de 1.132,00 m².

4.4.3 O edifício possui 4.214,05 m² de área construída, com Alvará de Construção emitido em 2012 e Alvará de Habite-se, em 2013;

4.4.4 A unidade avaliada é a Sala 101, com área total de 1096,44 m²;

4.4.5 A sala térrea, denominada de Sala 101, tem conforme Cadastro Imobiliário, área privativa de 923,85m² e área comum de 172,59m².

4.4.6 Possui 12 vagas de estacionamento sendo uma delas reservada a pessoa com deficiência.

4.4.7 O imóvel em análise localiza-se a aproximadamente 600 metros da Prefeitura Municipal de Concórdia.

4.4.8 Possui cadastro imobiliário no município sob número 01.04.004.0868.001.

4.4.9 Características do local:

- Trata-se de uma edificação de quatro pavimentos comerciais. A edificação possui estrutura de concreto pré-fabricado, piso cerâmico fechamento externo de alvenaria

	MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE Rua Marechal Deodoro, 1280 – Edifício Golden Office Sala 101 e 301 Concórdia - SC CEP 89700-055 Fone: (049) 3030-0700 CNPJ: 10.455.823/0001-65
--	--

com reboco e pintura, esquadrias externas de alumínio e vidro, divisórias internas em material leve e vidro;

- A sala comercial localiza-se no pavimento térreo da edificação.

4.4.10 A unidade avaliada é a Sala 301, com área total de 367,33 m²;

4.4.11 A sala do terceiro pavimento, denominada de 301, tem área privativa de 309,63 m² e área comum de 57,70m².

4.4.12 Possui 4 vagas de estacionamento.

4.4.13 O imóvel em análise localiza-se a aproximadamente 600 metros da Prefeitura Municipal de Concórdia;

4.5 Utilização de segunda a sexta-feira.

4.6 Características do local:

- Trata-se de uma edificação de quatro pavimentos comerciais. A edificação possui estrutura de concreto pré-fabricado, piso cerâmico fechamento externo de alvenaria com reboco e pintura, esquadrias externas de alumínio e vidro, divisórias internas em material leve e vidro;
- A sala comercial localiza-se no terceiro pavimento da edificação, sendo o acesso à sala comercial através de escadas e elevador.

5. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR E LOCATÁRIO

5.1 São obrigações da LOCATÁRIA:

5.1.1 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

5.1.2 Comunicar o LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.1.3 Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível



MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Marechal Deodoro, 1280 – Edifício Golden Office Sala 101 e 301
Concórdia - SC | CEP 89700-055
Fone: (049) 3030-0700 | CNPJ: 10.455.823/0001-65

com a natureza deste e com o fim a que se destina;

5.1.4 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

5.1.5 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

5.1.6 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica;

Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

5.1.7 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos das propostas;

5.1.8 Exercer o acompanhamento e a fiscalização do contrato, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, e encaminhando os apontamentos às autoridades competentes para as providências cabíveis;

5.1.9 Notificar o LOCADOR por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção;

5.1.10 Pagar à locadora o valor resultante da prestação de serviço, no prazo e condições estabelecidas neste contrato;

5.1.11 Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/DANFE fornecida pela locadora;

5.1.12 Comunicar imediatamente à Locadora, qualquer irregularidade referente ao objeto do contrato.

5.2 São obrigações da LOCADORA:

5.2.1 Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

5.2.2 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista



MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Marechal Deodoro, 1280 – Edifício Golden Office Sala 101 e 301
Concórdia - SC | CEP 89700-055
Fone: (049) 3030-0700 | CNPJ: 10.455.823/0001-65

algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

5.2.3 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

5.2.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

5.2.5 Arcar com todas as despesas, diretas ou indiretas, decorrentes do cumprimento das obrigações assumidas, sem qualquer ônus ao Fundo Municipal de Saúde de Concórdia;

5.2.6 Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pelo Fundo Municipal de Saúde, durante a locação;

5.2.7 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

5.2.8 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, durante o período de vigência do contrato, mantendo todas as medidas de segurança contra incêndios em condições de utilização, providenciando sua adequada manutenção;

5.2.9 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

5.2.10 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel, responsabilizando-se pelas reformas e manutenções necessárias referentes à estrutura do imóvel, bem como o dano resultado de ações da natureza, como chuvas e tempestades;

5.2.11 Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

5.2.12 Pagar os impostos e taxas (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) que incidam ou venham incidir sobre o imóvel;

5.2.13 Informar a LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

5.2.14 Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato;

5.2.15 Manter a compatibilidade com as obrigações assumidas durante a vigência



MUNICÍPIO DE CONCÓRDIA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
 Rua Marechal Deodoro, 1280 – Edifício Golden Office Sala 101 e 301
 Concórdia - SC | CEP 89700-055
 Fone: (049) 3030-0700 | CNPJ: 10.455.823/0001-65

do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas;

6. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1 O pagamento será realizado, mensalmente, conforme estabelece o Decreto nº 7893, de 27 de dezembro de 2023, e alterações, que dispõe sobre a observância da ordem cronológica de pagamento das obrigações relativas ao fornecimento de bens, locações, prestação de serviços e realização de obras, no âmbito da Administração Pública Municipal, autárquica, direta ou indireta.

7. PRAZO DE LOCAÇÃO

7.1 O prazo de vigência do contrato de locação será de 12 (doze) meses consecutivos, contados a partir da data de assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado conforme a legislação vigente.

8. IMÓVEIS VAGOS

8.1 Foi realizada a consulta quanto a existência de imóveis públicos vagos que atendam as necessidades, e identificado que:

() Há imóveis públicos vagos (x) Inexistem imóveis públicos vagos.

8.2 Foi realizada consulta ao Setor de Patrimônio da Prefeitura de Concórdia, por meio do Memorando nº 8.602/2025, tendo sido constatada a inexistência de imóveis públicos disponíveis e adequados para abrigar os serviços em questão.

9. ASSINATURAS

RODINEI ZANELLA

Gestor da Unidade Administrativa

ROTHIÉLLE PURCINA GOMES DE
AZEVEDO MEWS

Responsável pela elaboração do TR