



TERMO DE REFERÊNCIA

Secretaria Municipal de Assistência Social

Notas Explicativas:

- ✓ **O que é?** É um documento produzido com base no **Documento de Formalização de Demanda ou Estudo Técnico Preliminar**, ainda na fase de planejamento da contratação, pelo **setor técnico vinculado à secretaria requisitante**, previsto no art. 18 da Lei 14.133/2025 e no art. 16 do Decreto nº 11.384/2023.
- ✓ **Qual é a finalidade?** Ele **detalha todos os aspectos do objeto da contratação direta**, servindo de **roteiro para definição do valor da contratação e futura seleção do contratado**.
- ✓ Este modelo de TR **deve ser utilizado quando a secretaria requisitante necessita da locação de bem imóvel de natureza singular** (art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021).

1. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Numeração do Processo Eletrônico Instaurado	Nº 114/2026				
Declaração de Conformidade	O presente Termo de Referência - TR está em conformidade com <u>Decreto nº 11.384/2023</u> que regulamenta, no âmbito do Município de Gaspar, a Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – Lei nº 14.133/2021.				
Tipo de Contratação Direta	Dispensa		Inexigibilidade	x	Adesão ARP
Fundamento Legal	Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021.				

2. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

2.1 Locação de imóvel para instalação e funcionamento do CRAS no bairro Barracão, destinado ao atendimento socioassistencial da população dos bairros Barracão, Bateias e regiões adjacentes, conforme condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência (TR), devendo-se observar a seguinte TABELA REFERENCIAL:

Item	Descrição	Unidade Medida	Qt.	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
1	Locação de imóvel urbano com área aproximada de 180 m², localizado no bairro Barracão, Gaspar/SC. O imóvel possui 01 sala ampla, 02 banheiros, iluminação em LED, forro térmico e estacionamento amplo, atendendo às necessidades do novo CRAS Barracão. O imóvel apresenta estrutura física adequada, acessibilidade e infraestrutura necessária para atendimento ao público, garantindo sigilo, privacidade e organização dos fluxos de atendimento, sob responsabilidade da Secretaria de Assistência Social do Município de Gaspar.	Mensal	12	R\$ 4.500,00	R\$ 54.000,00
2	IPTU	Anual	1	R\$ 1.080,00	R\$ 1.080,00
3	Encargo locatício acessório referente á energia elétrica	Mensal	12	R\$	R\$



				1.500,00	18.000,00
Valor Global (R\$)					R\$ 73.080,00
Observações	Valor da proposta da futura contratada: R\$ 73.080,00 para o período de 12 meses, compreendendo R\$ 4.500,00 mensais referentes à locação do imóvel, totalizando R\$ 54.000,00 no período, e R\$ 1.500,00 mensais referentes à energia elétrica, totalizando R\$ 18.000,00 no período. O IPTU, de responsabilidade do locatário, corresponde ao valor estimado de R\$ 1.080,00 anuais, a ser cobrado separadamente pelo locador, conforme o rateio aplicável ao imóvel e eventual atualização do tributo. Dessa forma, o valor total estimado da contratação para 12 meses corresponde a R\$ 73.080,00. Para fins de formação do valor estimado da contratação, foram utilizadas diferentes fontes de pesquisa, considerando as peculiaridades do objeto, conforme descrito na planilha de pesquisa de preços: • Centurion Adm. Patrimoniais: proposta/orçamento referente ao imóvel objeto da contratação; • Comissão de Avaliação de Imóveis do Município: avaliação realizada pela Administração Municipal, para verificação da compatibilidade do valor do aluguel com os valores praticados no mercado; • Portal Imóveis - CRECI/SC 8933-J: pesquisa de imóvel disponível para locação no Município de Gaspar, utilizada como referência de mercado. • Contratação similar realizada pelo Município - CRAS Silvio: valores praticados em contratação de imóvel destinado ao funcionamento de unidade do CRAS, utilizada como referência para comparação dos custos de locação, IPTU e energia elétrica. • Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP: foi localizada contratação tendo como contratada Elisângela Cristiane Ribeiro, no valor mensal de R\$ 11.700,00. A referência foi desconsiderada para fins de composição do valor estimado, por apresentar valor significativamente superior às demais referências pesquisadas e por se referir a imóvel localizado em outro município, com características e condições de contratação distintas das verificadas no imóvel objeto da presente contratação, não sendo considerada diretamente comparável.				
Informações Complementares:					
1. Número de cômodos: 01 sala ampla, com estrutura interna organizada para permitir o atendimento segregado de diferentes usuários, garantindo privacidade e fluxos adequados do CRAS. 2. Descrição da infraestrutura do imóvel: O imóvel possui área aproximada de 180 m², registrado sob matrícula nº 21.347, localizado no bairro Barracão, município de Gaspar/SC, pertencente à Centurion Administrações Patrimoniais Ltda., CNPJ nº 00.939.870/0001-20. A utilização do espaço será organizada para atender às demandas do CRAS, garantindo acessibilidade, funcionalidade e sigilo no atendimento socioassistencial. 3. Disposições relativas ao pagamento de encargo locatício acessório de energia elétrica e do IPTU: • <u>O referido encargo de energia elétrica decorre da impossibilidade de individualização do consumo da unidade locada, em razão da existência de sistema de geração de energia fotovoltaica compartilhado no imóvel. Considerando a inviabilidade de medição individual da unidade, o valor estimado de R\$ 1.500,00 mensais foi definido com base em parâmetros reais de consumo energético</u>					



de unidades do CRAS do Município com características semelhantes de funcionamento e utilização, conforme levantamento realizado pela Secretaria de Assistência Social, mediante análise das faturas de energia elétrica e elaboração de memória de cálculo anexada aos autos.

4. O IPTU possui fato gerador anual, com valor estimado de R\$ 1.080,00 para o período de 12 meses. O recolhimento do tributo será realizado integralmente pelo locador, sendo o respectivo valor repassado a Secretaria de Assistência a forma anual, observando-se o rateio aplicável entre os condôminos e eventuais atualizações decorrentes de reajustes do tributo pelo Município.
5. Disponibilidade de estacionamento e número de vagas: O imóvel conta com estacionamento aberto, de uso compartilhado, com capacidade aproximada para 40 veículos.
6. Justificativa da escolha da localização do imóvel: O imóvel está situado no bairro Barracão, oferecendo acesso facilitado à população dos bairros Barracão, Bateias e regiões adjacentes. A locação visa a instalação do CRAS, assegurando a organização funcional dos atendimentos socioassistenciais e o cumprimento dos requisitos de sigilo, segurança e fluxos de usuários. A localização permite integração com a rede de serviços da Secretaria de Assistência Social, fortalecendo o atendimento à população local.
7. Matrícula no Registro de Imóveis: nº 21.347

2.2 É vedada a sublocação do imóvel objeto deste TR.

2.3 Não haverá exigência de garantia para a presente contratação.

2.4 A presente contratação vigorará por **12 (doze) meses**, contados da assinatura deste instrumento (art. 3º da Lei 8.245/1991), podendo ser renovada, nos termos da Lei nº 14.133/2021, levando em consideração os seguintes parâmetros:

- a. *A natureza contínua ou não da prestação;*
- b. *As necessidades do MUNICÍPIO;*
- c. *A manutenção da vantajosidade econômica, permitida a negociação com o LOCADOR;*
- d. *A existência e a disponibilidade de créditos orçamentários;*
- e. *As limitações temporais previstas nos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.*

2.5 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

2.6 O imóvel, objeto deste Termo de Contrato, deverá ser disponibilizado ao LOCATÁRIO imediatamente após a assinatura do instrumento contratual, salvo nas seguintes hipóteses:

- a) Necessidade, previamente acordada entre as partes, de reparos e/ou adaptações indispensáveis ao uso regular da edificação;
- b) Durante o período necessário para realização de vistoria e/ou entrega das chaves;

2.7 O preço retro-referido é final, não se admitindo qualquer acréscimo, estando nele incluídas todas as despesas e custos, diretos e indiretos, como também os lucros do CONTRATADO.

2.8 Os valores poderão ser reajustados a cada **12 (doze) meses**, pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), ou por outro índice que venha a substituí-lo, nos termos do §1º do art. 78 do Decreto nº 11.384/2023

2.9 O pedido de revisão destina-se à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro das obrigações contratadas, diante de fatos extraordinários e/ou imprevisíveis, observará as seguintes disposições:

- a. O pedido, encaminhado ao fiscal do contrato ou ao representante do MUNICÍPIO, deve ser redigido com clareza e precisão, indicando os elementos de fato que embasam a pretensão do LOCADOR;
- b. A comprovação dos fatos extraordinários e/ou imprevisíveis, posteriores ao início da execução das obrigações pactuadas, deve ocorrer por meio da apresentação de notas fiscais, publicações técnicas e/ou outros documentos idôneos;
- c. A demonstração analítica é indispensável e deverá ocorrer por meio de planilhas de custos e



formação de preços, sobre os impactos da alteração de preços ou custos no total das obrigações assumidas;

- d. O pedido deverá ser respondido pelo LOCATÁRIO no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da solicitação e da entrega dos comprovantes de variação de custos;
- e. O pedido de revisão, quando aprovado pelo LOCATÁRIO, far-se-á por Termo Aditivo;
- f. O desequilíbrio econômico-financeiro não pode ser constatado a partir da simples variação de preços de apenas um serviço e/ou insumo, devendo, obrigatoriamente, resultar de um exame global da variação extraordinária e/ou imprevisível de preços dos itens contratados.
- g. É vedada a inclusão, por ocasião das revisões, de benefícios e/ou encargos não previstos na proposta inicial, exceto quando se tornarem obrigatórios por força de lei;
- h. Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, bem como as superveniências de disposições legais, quando ocorridas após a data de assinatura do Termo de Contrato, de comprovada repercussão nos preços contratados, implicarão a revisão destes para mais ou para menos, conforme o caso.
- i. A extinção do contrato, nos termos do art. 131 da Lei nº 14.133/2021, não configurará óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório.

2.10 As alterações contratuais devem ser justificadas e não poderão transfigurar o objeto da contratação (art. 126 da Lei nº 14.133/2021).

2.11 O Termo de Contrato poderá ser alterado nas seguintes hipóteses:

- a) *Por determinação do LOCATÁRIO, quando houver necessidade de promover alterações e/ou modificações no projeto de reforma e/ou adaptação do bem locado para melhor atender ao interesse público resultante da locação;*
- b) *Por determinação do LOCATÁRIO, quando houver necessidade de modificação do valor originalmente pactuado em decorrência da realização de benfeitorias (itens 13.4 a 13.9 deste TR);*
- c) *Por acordo entre as partes, aplicando-se de forma supletiva as disposições do inciso II do art. 124 da Lei 14.133/2021;*
- d) *Nas demais situações previstas na legislação pertinente;*

2.12 A formalização do Termo Aditivo (art. 132 da Lei nº 14.133/2021), é condição para a execução, pelo LOCADOR, das prestações determinadas pelo LOCATÁRIO no curso da execução do Termo de Contrato, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização deverá ocorrer no prazo máximo de 01 (um) mês.

2.13 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações e/ou benfeitorias sem prévia autorização e/ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação da locação.

2.14 *As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção (art. 35 da Lei nº 8.245/1991).*

2.15 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado.

2.16 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

2.17 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR. Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

2.18 No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou



dação em pagamento, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o bem imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. Tal comunicação deverá conter todas as condições do negócio, e em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

2.19 Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.

2.20 Registros que não caracterizam alteração do Termo de Contrato, conforme preceitua o art. 136 da Lei nº 14.133/2021, podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de Termo Aditivo, como nas seguintes situações:

- a. Variação do valor contratual para fazer face ao reajuste ou à repactuação de preços previstos no próprio contrato;
- b. Atualizações, compensações ou penalizações financeiras decorrentes das condições de pagamento previstas no contrato;
- c. Alterações na razão ou na denominação social do contratado;
- d. Empenho de dotações orçamentárias.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA

3.1 DOS ELEMENTOS DE FATO QUE VIABILIZAM A CONTRATAÇÃO DIRETA

- 3.1.1 A presente contratação visa atender a uma **necessidade pública específica, contemporânea e devidamente identificada no item 01 (um) e 02 (dois) deste TR**, considerada essencial à continuidade e à eficiência das atividades administrativas, **não sendo possível a realização de um processo de licitação** por tratar-se de objeto provido de características especiais ou singulares, cuja natureza é **incompatível com a competição**.

3.2 DOS FUNDAMENTOS DE DIREITO QUE VIABILIZAM A CONTRATAÇÃO DIRETA

- 3.2.1 Licitar é a regra, porém, existem inúmeras situações, previstas na legislação pertinente, em que a realização do processo licitatório é inviável ou extremamente onerosa ao Poder Público, ou seja, **em hipóteses excepcionais, a definição da proposta mais vantajosa ao Poder Público ocorrerá sem procedimento licitatório**, por meio de um **procedimento de contratação direta** que atenda ao interesse público almejado de forma eficiente, eficaz e econômica.
- 3.2.2 A contratação direta sempre levará em consideração algum elemento especial do objeto ou, ainda, o contexto fático excepcional do caso concreto, compreendendo as hipóteses de inexigibilidade e de dispensa de licitação.
- 3.2.3 A **inexigibilidade de licitação** ocorre quando a competição entre fornecedores é inviável, impossibilitando a licitação, seja em razão da **singularidade do objeto contratado** ou da **existência de um único agente apto a fornecê-lo** ou da **salutar contratação de todos os interessados que atendam aos requisitos definidos na contratação (credenciamento)** nas hipóteses previstas no art. 74 da Lei nº 14.133/2021.
- 3.2.4 Não obstante, assim como ocorre no processo licitatório, a contratação direta foi tratada pelo legislador como um **conjunto de atos e procedimentos encadeados**, previstos no art. 72 e seguintes da Lei nº 14.133/2021 e especialmente no art. 63 e seguintes do Decreto nº 11.384/2023, **visando igualmente ao atendimento adequado e eficiente de determinada finalidade pública**.
- 3.2.5 A locação de bens imóveis pelo Poder Público deverá observar as seguintes disposições:



O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que a locação de imóveis "*deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários*", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei. Por seu turno, o sobredito inciso V do *caput* do artigo 74 assinala que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de, entre outros, "*aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha*". Da leitura desses dispositivos, extrai-se conclusão no sentido de que quando a Administração adota o regime jurídico da Lei nº 14.133/2021, entre os vários imóveis que podem satisfazer as condições por ela desejadas para ocupação, não mais se encontra na esfera do poder discricionário do gestor público a efetivação de sua locação por dispensa de licitação. A solução será, necessariamente, a realização de processo licitatório. Por outro lado, se somente um único imóvel for capaz de atender à necessidade da Administração, estará, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021: 1) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; 2) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e 3) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela¹.

- 3.2.6 O imóvel em questão consiste em uma sala ampla com área aproximada de 180 m², registrada sob matrícula nº 21.347, de propriedade da Centurion Administrações Patrimoniais Ltda., inscrita no CNPJ nº 00.939.870/0001-20. O imóvel está localizado no bairro Barracão, município de Gaspar/SC, apresentando estrutura física compatível, acessibilidade e infraestrutura adequada ao desenvolvimento das atividades institucionais do CRAS, com estacionamento aberto de uso compartilhado para aproximadamente 40 veículos.
- 3.2.7 O espaço será utilizado pela Secretaria Municipal de Assistência Social como ponto de atendimento do novo CRAS, destinado a atender presencialmente a população dos bairros Barracão, Bateias e regiões adjacentes. O CRAS atuará na articulação com a rede socioassistencial e intersetorial, realizando encaminhamentos e acompanhamentos junto a outras políticas públicas, como saúde, educação, habitação e trabalho, garantindo atendimento integrado às famílias e ampliando as estratégias de proteção social no território. Espera-se que a implantação do CRAS contribua para a prevenção de situações de risco social e violação de direitos por meio de ações preventivas, fortalecimento das capacidades protetivas das famílias e articulação com a rede intersetorial.
- 3.2.8 A utilização do imóvel será organizada de forma estruturada, garantindo fluxos adequados de atendimento, preservação do sigilo e privacidade dos usuários, além de acessibilidade e segurança. A Administração instalará, por conta própria, divisórias internas para melhor organização dos atendimentos, sem impacto sobre o valor da locação. A configuração do espaço permitirá o desenvolvimento das atividades de forma ordenada, mantendo qualidade no atendimento socioassistencial.
- 3.2.9 Considerando as características do mercado imobiliário local, a solução mais compatível com as necessidades do serviço consiste na locação de imóvel com área aproximada de 180 m², contendo, no mínimo, sala ampla para atendimentos coletivos, ambientes para atendimentos individualizados, banheiros, adequação de iluminação, conforto térmico e disponibilidade de

¹ Disponível em: www.zenite.blog.br



estacionamento, garantindo condições adequadas de atendimento ao público e execução das atividades socioassistenciais.

- 3.2.10 Não haverá cobrança de despesas condominiais, considerando que o imóvel não possui condomínio constituído. O IPTU será cobrado em separado anualmente, ressalta-se que a cobrança de IPTU em separado está alinhada às práticas usuais de mercado.
- 3.2.11 Considerando a necessidade de adequação da composição dos encargos locatícios às condições reais de utilização do imóvel, verificou-se que a unidade não possui medição individualizada de energia elétrica, em razão da existência de sistema de geração de energia fotovoltaica compartilhado no imóvel. Tal circunstância impossibilita o pagamento direto pelo Município à concessionária de energia elétrica, sendo necessária a previsão contratual específica quanto ao respectivo encargo.
- 3.2.12 Diante dessa condição técnica, a contratação deverá contemplar encargo locatício acessório referente à energia elétrica, destinado a representar os custos relacionados à utilização da unidade pelo Município, com definição contratual dos critérios de acompanhamento, fiscalização e transparência na execução do referido encargo, incluindo a possibilidade de solicitação e conferência, pelo fiscal do contrato, dos recibos, comprovantes e demais documentos necessários à verificação da cobrança.
- 3.2.13 Para fins de composição do encargo locatício acessório referente ao consumo de energia elétrica, foi estimado o valor mensal fixo de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).
- 3.2.14 A estimativa foi elaborada com base no consumo real de energia elétrica do CRAS Sílvio Schramm, unidade utilizada como referência por apresentar características semelhantes de funcionamento, com área aproximada de 160 m², enquanto o novo CRAS Barracão terá área estimada de 180 m². Para subsidiar a estimativa, foram analisadas faturas de energia elétrica da unidade de referência, considerando-se, para fins de cálculo, os valores de R\$ 1.182,06, referente à competência de dezembro de 2025, R\$ 1.394,21, referente à competência de fevereiro de 2026, e R\$ 1.241,65, referente à competência de março de 2026. As respectivas faturas encontram-se anexas ao processo. A média dos valores considerados corresponde a aproximadamente R\$ 1.272,64 mensais.

Parâmetro	Informação considerada
Unidade utilizada como referência	CRAS Sílvio Schram – Luiz Franzoi 996 CX 01 e 02
Área da unidade de referência	Aproximadamente 160 m ²
Área estimada do novo CRAS Barracão	Aproximadamente 180 m ²
Faturas de energia elétrica analisadas	12/2025 – R\$ 1.182,06; 02/2026 – R\$ 1.394,21; 03/2026 – R\$ 1.241,65
Quantidade de faturas analisadas	03 (três)
Média dos valores das faturas	R\$ 1.272,64
Maior valor observado	R\$ 1.394,21
Características consideradas na estimativa	Maior área do novo imóvel, aparelhos de ar-condicionado, computadores, impressoras, iluminação, forno de micro-ondas e demais equipamentos necessários ao funcionamento da unidade.
Valor mensal estimado para o encargo de energia elétrica	R\$ 1.500,00

- 3.2.15 Considerando a oscilação do consumo nas faturas, que o novo CRAS Barracão possuirá área aproximada de 180 m², superior à área da unidade utilizada como referência, bem como a estrutura e os equipamentos previstos para o funcionamento da unidade, foi adotado o valor de R\$ 1.500,00 mensais como estimativa do encargo de energia elétrica, constituindo margem



destinada a absorver a variação de consumo e as diferenças de área e estrutura entre a unidade de referência e o novo CRAS. Concluiu-se que a estimativa é compatível e suficiente para cobrir o consumo esperado de energia elétrica, e possibilita a adequada composição do encargo locatício acessório, sem prejuízo dos mecanismos de acompanhamento, fiscalização e transparência previstos contratualmente. **Na hipótese de futura individualização da medição de energia elétrica da unidade locada pela concessionária, o encargo locatício acessório deverá ser revisto, podendo ser excluído, passando o Município a realizar o pagamento diretamente à concessionária, conforme as condições estabelecidas no instrumento contratual.**

- 3.2.16 Considerando a inexistência de outros imóveis na região com características técnicas, estruturais e legais equivalentes, bem como a localização estratégica no bairro Barracão, conclui-se pela inviabilidade de competição, caracterizando a hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.
- 3.2.17 Nesse contexto, a disponibilização deste espaço físico para o CRAS atende a relevante interesse público e social, ampliando o acesso da população a serviços essenciais. Sua localização estratégica, infraestrutura compatível e integração com a rede de assistência social caracterizam sua singularidade e justificam a contratação direta por inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.
- 3.2.18 No caso em comento verifica-se que o imóvel que atende às necessidades e/ou características descritas no item 01 deste TR é de natureza singular, devido à sua localização e aos aspectos estruturais, podendo ser locado pelo MUNICÍPIO com fulcro no inciso V do art. 74 da Lei 14.133/2021.

4. DA VISTORIA DO IMÓVEL LOCADO

- 4.1 O LOCATÁRIO, por intermédio do fiscal do Contrato, deverá realizar a vistoria do bem locado, antes do recebimento das chaves, para fins de verificaçãominuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.
- 4.2 O fiscal do Termo de Contrato deverá providenciar o arquivamento do Termo de Vistoria nos autos do processo de locação.
- 4.3 O imóvel, finda a locação e antes da entrega das chaves ao LOCADOR, deverá ser novamente vistoriado, devendo o fiscal do Termo de Contrato, igualmente, providenciar o arquivamento deste documento nos autos do processo de locação.
- 4.4 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

5. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 5.1 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel objeto deste Termo de Contrato em estado de servir ao uso a que se destina.
- 5.2 Garantir, durante o período de vigência deste Termo de Contrato, o uso pacífico do imóvel locado.
- 5.3 Manter, durante o período de vigência deste Termo de Contrato, a forma e o destino do imóvel;
- 5.4 Responder pelos vícios e/ou defeitos anteriores à locação.
- 5.5 Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.
- 5.6 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por estas pagas; fica vedada a quitação genérica.
- 5.7 Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador.



- 5.8 Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ressalvado o IPTU, cujo pagamento será realizado integralmente pelo LOCADOR, com posterior repasse ao LOCATÁRIO da parcela que lhe couber, conforme previsto no item 5.13.
- 5.9 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.
- 5.10 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio se houver entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, devidamente exemplificadas no parágrafo único do art. 22 da Lei nº 8.245/1991.
- 5.11 Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga.
- 5.12 Pagar os impostos, taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO.
- 5.13 **Efetuar o recolhimento integral do IPTU incidente sobre o imóvel e apresentar à Secretaria de Assistência Social a cobrança correspondente à parcela do tributo devida pelo locatário, acompanhada do respectivo comprovante de recolhimento. Para os primeiros 12 (doze) meses, considera-se o valor estimado de R\$ 1.080,00 (mil e oitenta reais) anuais, correspondente ao rateio atualmente aplicável ao imóvel, devendo eventual alteração do valor do tributo para exercícios posteriores ser devidamente comprovada e repassada ao locatário, observados os valores efetivamente lançados pelo Município e o respectivo rateio entre os condôminos.**
- 5.14 Responsabilizar-se pelo pagamento das despesas referentes ao consumo de água, taxa de recolhimento de lixo, não podendo tais encargos ser repassados ao LOCATÁRIO durante a vigência contratual.
- 5.15 Das Obrigações Complementares:
- Informar, imediatamente, ao LOCATÁRIO, qualquer alteração na titularidade do imóvel e a existência de medida administrativa e/ou ação judicial que possa interferir nos direitos e obrigações resultantes deste Termo de Contrato;
 - Indicar representante e/ou preposto responsável pela execução do objeto perante o LOCATÁRIO, com poderes para prestar esclarecimentos e tomar decisões em nome do LOCADOR;
 - Acatar, nos termos do inciso II do art. 137 da Lei nº 14.133/2021, as orientações e instruções do representante do fiscal do contrato e/ou representante do LOCATÁRIO, emitidas objetivando a boa e regular execução do objeto contratado;
 - Emitir RECIBO DE LOCAÇÃO ou documento equivalente do objeto executado, nos prazos e condições previstas neste Termo de Contrato, encaminhando-o à Unidade Requisitante, aos cuidados do fiscal do contrato, juntamente com os documentos de regularidade fiscal e trabalhista; devendo observar, ainda, as seguintes disposições:
 - Emitir o documento atendendo às disposições da legislação tributária e comercial pertinentes;*
 - Inteirar-se acerca do respectivo Termo de Empenho, indispensável à garantia do futuro pagamento devido ao LOCADOR;*
 - Mencionar, na Nota Fiscal/Fatura, o número do respectivo Termo de Empenho, sem prejuízo de outras informações fundamentais para individuação do objeto e/ou caracterização do serviço executado pelo LOCADOR;*
 - O recibo ou documento equivalente deverá discriminar separadamente os valores correspondentes ao aluguel, ao IPTU, quando houver cobrança no período, e ao encargo locatício acessório referente à energia elétrica, permitindo a identificação das respectivas parcelas, sua periodicidade e o adequado acompanhamento e fiscalização pela Administração.* O LOCADOR receberá, nos prazos e condições avençadas, apenas os valores estipulados no item 01 deste Termo de Contrato;



- f. Abster-se da transferência de direitos e obrigações oriundos deste Termo de Contrato, salvo nas hipóteses autorizadas pelo representante legal do LOCATÁRIO, desde que não haja prejuízo ao interesse público;
- g. Abster-se da utilização do nome do LOCATÁRIO em qualquer forma de divulgação institucional e/ou comercial, ressalvadas as hipóteses admitidas pelo representante legal do LOCATÁRIO devendo-se preservar, em qualquer caso, o bom nome e a dignidade do MUNICÍPIO;
- h. Suportar os custos resultantes de avaliações e/ou vistorias determinadas por autoridades públicas e/ou decorrentes da necessidade de se averiguar a segurança ou solidez da edificação;
- i. Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, resultantes da execução deste objeto, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao LOCATÁRIO e não poderá onerar o objeto do contrato;
- j. Manter os dados cadastrais atualizados perante o MUNICÍPIO;
- k. Comunicar, imediatamente e por escrito, qualquer alteração ocorrida no endereço, dados cadastrais e bancários, representantes, sócios, contrato social, *email*, números de telefones e outras informações pertinentes e necessárias à boa execução deste contrato;
- l. Preservar o sigilo das informações que tiver conhecimento em virtude da execução do objeto, incluindo o devido tratamento das informações sensíveis, observando as disposições da legislação pertinente, e, em especial, da Lei nº 13.709/2018;
- m. Manter, durante a execução do objeto, todas as condições exigidas para a habilitação e qualificação do LOCADOR;
- n. O LOCATÁRIO e os órgãos de controle, durante a execução deste Termo de Contrato, podem solicitar esclarecimentos e documentos ao LOCADOR;
- o. O LOCATÁRIO poderá descontar, de qualquer crédito do LOCADOR, a importância correspondente a eventuais pagamentos resultantes de sanções impostas pelo descumprimento de cláusulas contratuais ou ressarcimentos devidos ao erário público;
- p. Preservar rigorosamente a boa-fé na execução do objeto.
- q. Disponibilizar, quando solicitado pela Administração, documentos e informações necessários ao acompanhamento e à fiscalização do **encargo locatício acessório referente à energia elétrica**, considerando a inexistência de medição individualizada da unidade e a necessidade de transparência na composição do referido encargo, conforme previsto no instrumento contratual.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 6.1 Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal e/ou contratualmente exigíveis, nos prazos e condições previstos neste Termo de Contrato.
- 6.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu.
- 6.3 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.
- 6.4 Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 6.5 Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si ou por terceiros, visitantes ou prepostos.
- 6.6 Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.
- 6.7 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública,



ainda que dirigida a ele, locatário.

- 6.8 Responsabilizar-se pelo pagamento das despesas decorrentes da utilização do imóvel, tais como gás canalizado (se houver), internet e telefonia.
- 6.9 Efetuar ao locador o pagamento correspondente à parcela do IPTU devida pelo locatário, conforme o valor definido para cada exercício e mediante cobrança apresentada pelo locador, acompanhada da respectiva comprovação. Para os primeiros 12 (doze) meses, considera-se o valor estimado de R\$ 1.080,00 (mil e oitenta reais) anuais, observada eventual atualização do valor do tributo nos exercícios posteriores, devidamente comprovada.
- 6.10 Responsabilizar-se pelo pagamento do encargo locatício acessório referente à energia elétrica, conforme condições e valores estabelecidos contratualmente, ficando o respectivo encargo sujeito ao acompanhamento e à fiscalização da Administração. Na hipótese de futura individualização da medição de energia elétrica da unidade locada pela concessionária, o encargo deverá ser revisto, podendo ser excluído, passando o Município a realizar o pagamento diretamente à concessionária, conforme as condições estabelecidas no instrumento contratual.
- 6.11 Não haverá cobrança do LOCATÁRIO pelas despesas referentes ao consumo de água, à taxa de recolhimento de lixo, as quais permanecerão sob responsabilidade do LOCADOR, conforme acordado entre as partes.
- 6.12 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245/1991, devendo observar as seguintes disposições especiais:
- A vistoria deverá ser acompanhada por representante do LOCATÁRIO e deverá ocorrer, preferencialmente, em horário diverso do expediente do MUNICÍPIO;*
 - O LOCADOR, independentemente da situação, é responsável por qualquer dano ocasionado ao LOCATÁRIO decorrente da vistoria;*
- 6.13 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- 6.14 Pagar as despesas ordinárias de condomínio se houver entendidas como aquelas necessárias à sua administração, devidamente exemplificadas no §1º do art. 23 da Lei nº 8.245/1991.
- 6.15 O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
- 6.16 Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/ espaço físico locado.
- 6.17 Das Obrigações Complementares:
- Orientar, acompanhar e fiscalizar o LOCADOR quanto à execução do objeto;
 - Comunicar, por escrito, ao LOCADOR, quando verificar qualquer defeito na execução do objeto;
 - Aplicar as penalidades legais e contratuais cabíveis, nos casos previstos na Lei nº 14.133/2021 e Decreto nº 11.384/2023.
 - Efetuar o pagamento do aluguel nos prazos e condições previstos no TR e neste Termo de Contrato;
 - Prestar os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo LOCADOR em prazo razoável;
 - Notificar o LOCADOR, por intermédio do fiscal do Termo de Contrato, acerca de qualquer dano e/ou vício existente no imóvel;
 - O representante do MUNICÍPIO anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do Termo de Contrato, determinando o que for necessário à regularização das



faltas ou defeitos observados, conforme previsto no Decreto nº 11.384/2023.

- h. Rescindir o Termo de Contrato, aplicando-se, de forma supletiva, as disposições do art. 137 da Lei nº 14.133/2021;
- i. Solicitar, quando necessário, vistorias e/ou exames técnicos para comprovar a segurança ou solidez do imóvel locado;
- j. Zelar para que durante a vigência do Termo de Contrato sejam mantidas, em compatibilidade com as obrigações assumidas pelo LOCADOR, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no procedimento de credenciamento;
- k. O representante do LOCATÁRIO, na hipótese de verificar o descumprimento posterior das condições de habilitação, deverá notificar por escrito o LOCADOR para sanar a irregularidade no prazo de até 30 (trinta) dias prorrogáveis, por igual período, por decisão fundamentada da autoridade competente;
- l. O MUNICÍPIO poderá rescindir o Termo de Contrato diante do descumprimento reiterado das condições de habilitação e demais exigências previamente pactuadas, aplicando as penalidades cabíveis, previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, garantido o contraditório e a ampla defesa e a observância do procedimento previsto no Decreto nº 11.384/2023.

7. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1 O objeto da contratação deverá ser entregue de forma ÚNICA, nas condições previstas neste TR.

7.2 O imóvel, objeto deste Termo de Contrato, deverá ser disponibilizado ao LOCATÁRIO imediatamente após a assinatura do instrumento contratual, salvo nas seguintes hipóteses:

- a) *Necessidade, previamente acordada entre as partes, de reparos e/ou adaptações indispensáveis ao uso regular da edificação;*
- b) *Durante o período necessário para realização de vistoria e/ou entrega das chaves.*

7.3 A disponibilização do imóvel a ser locado deverá respeitar as especificações pactuadas entre as partes e as disposições especiais previstas no item 04 que trata DA VISTORIA DO IMÓVEL LOCADO.

7.4 Caberá ao LOCADOR, mensalmente, encaminhar ao fiscal do Termo de Contrato, o RECIBO DE LOCAÇÃO ou documento equivalente resultantes da locação para posterior liquidação e pagamento.

7.5 Caberá ao LOCADOR, mensalmente, encaminhar ao fiscal do Termo de Contrato, as Notas Fiscais/Faturas resultantes da locação para posterior liquidação e pagamento.

7.6 O LOCADOR, na mesma oportunidade, deverá encaminhar ao fiscal do Termo de Contrato, designado pelo MUNICÍPIO, os documentos de habilitação e outros documentos que se fizerem necessários, tais como notificações de multas e/ou da ocorrência de ação judicial e/ou procedimento administrativo que possa prejudicar a posse regular do imóvel.

7.7 Do Regime de Bem-Feitorias:

- a. Este regime estabelece as **regras para melhorias que podem ser feitas no imóvel locado**, que podem ser **necessárias, úteis ou voluptuárias**.
- b. A formalização do Termo Aditivo (art. 132 da Lei nº 14.133/2021), é condição para a execução, pelo LOCADOR, das prestações determinadas pelo LOCATÁRIO no curso da execução do Termo de Contrato, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização deverá ocorrer no prazo máximo de 01 (um) mês;
- c. O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações e/ou benfeitorias sem prévia autorização e/ou conhecimento do LOCADOR, **sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação da locação;**



- d. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção (art. 35 da Lei nº 8.245/1991);
- e. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, **é facultada ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;**
- f. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;
- g. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR. Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

7.8 Das Hipóteses Resolutivas da Locação:

- a. O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso **dedescumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual e/ou obrigação imposta ao LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;
- b. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do Termo de Contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento;
- c. Também constitui **motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021**, que sejam aplicáveis a relação locatícia.
- d. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoraonamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior e outros, 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;
- e. O LOCATÁRIO, por razões de interesse público devidamente justificados, poderá devolver o imóvel, promovendo a extinção do Termo de Contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficando dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com **antecedência mínima de 30 (trinta) dias;**
- f. Não havendo a notificação do LOCADOR no prazo previsto no item anterior, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de **multa equivalente a 01 (um) mês de aluguel;**
- g. Durante o prazo estipulado para a duração do Termo de Contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel alugado (art. 4º da Lei nº 8.245/1991);
- h. O LOCADOR, na hipótese de não possuir interesse em renovar o presente Termo de Contrato, deverá comunicar, por escrito, o fato ao LOCATÁRIO, no prazo de **90 (noventa) dias anteriores ao término do prazo de vigência do Termo de Contrato**, tempo considerado indispensável à preservação do interesse público objeto da locação;
- i. Não havendo a notificação do LOCATÁRIO no prazo previsto no item anterior, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCADOR ficará sujeito ao pagamento de **multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel** e as sanções previstas neste Termo de Contrato e na legislação pertinente;
- j. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.
- k. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.



8. DO MODELO DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

- 8.1 A fiscalização da execução do Termo de Contrato, nos termos do art. 72 do Decreto nº 11.384/2023, consiste na verificação contínua do cumprimento das obrigações contratuais por parte do LOCADOR, podendo ser atribuída a mais de um agente de fiscalização.
- 8.2 O fiscal, no exercício de suas atribuições, poderá solicitar do LOCADOR providências acautelatórias e/ou saneadoras, levando em consideração os parâmetros contratados e as diretrizes da legislação pertinente, tais como:
- a. Correção e/ou substituição de documentos;*
 - b. Apresentação de esclarecimentos e/ou relatórios que comprovem a regular execução do objeto;*
 - c. Abstenção de práticas irregulares;*
 - d. Adoção de medidas mitigatórias e/ou preventivas;*
 - e. Reparação imediata do imóvel diante da constatação de vícios e/ou defeitos de natureza estrutural e/ou nos serviços de infraestrutura disponibilizados no objeto locado;*
- 8.3 A verificação da adequação do fornecimento deverá ser realizada com base nos critérios previstos no TR, neste Termo de Contrato e na legislação pertinente.
- 8.4 Em situações excepcionais, que acarretem risco iminente a serviços ou atividades, conforme facultado pelo art. 73 do Decreto nº 11.384/2023, poderá o LOCATÁRIO adotar providências acauteladoras, tais como a suspensão do Termo de Contrato ou antecipação de alterações contratuais, sem a prévia manifestação do LOCADOR, que poderá se manifestar em momento posterior.
- 8.5 O exercício do poder-dever de fiscalização, por agente designado pelo MUNICÍPIO, não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do MUNICÍPIO ou de seus agentes e prepostos, em decorrência do disposto no art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

9. DAS RESPONSABILIDADES

- 9.1 O LOCADOR será responsável pelos danos causados diretamente ao LOCATÁRIO ou a terceiros em razão da execução do objeto, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade à fiscalização e/ou o acompanhamento efetuado pelo(s) representante(s) do MUNICÍPIO.
- 9.2 O LOCADOR é igualmente responsável, perante o LOCATÁRIO, pela atuação dos prepostos que indicar e por terceiros que contratar para auxiliá-lo na execução do objeto.
- 9.3 A inadimplência do LOCADOR em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá ao LOCATÁRIO a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto deste contrato nem restringir atos de regularização que se fizerem necessários.
- 9.4 O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade do LOCADOR pela perfeita execução do objeto, o que inclui a responsabilidade pela fiel observância das regras ético-profissionais, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo Termo de Contrato.
- 9.5 O MUNICÍPIO deverá designar fiscal responsável pelo acompanhamento da execução deste Termo de Contrato, cabendo-lhe o exercício das atribuições e responsabilidades previstas no §1º do art. 72 do Decreto nº 11.384/2023.
- 9.6 O LOCADOR é responsável pelo sigilo e tratamento adequado das informações sensíveis de que tiver conhecimento/acesso em decorrência da execução deste objeto nos termos da legislação pertinente, e, especialmente, da Lei nº 13.709/2018.
- 9.7 O LOCATÁRIO, por sua vez, é responsável:
- a. Pelos danos ocasionados ao imóvel ou nas suas instalações em decorrência de reformas e/ou adaptações que realizar;*



- b. Pelos danos ocasionados ao imóvel ou nas suas instalações, provocados por culpa do LOCATÁRIO ou por terceiros, visitantes ou prepostos.

10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1 O LOCADOR, nos termos do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, será responsabilizado na esfera administrativa pelas seguintes infrações:

- Dar causa à inexecução parcial do Termo de Contrato;
- Dar causa à inexecução parcial do Termo de Contrato que cause grave dano ao MUNICÍPIO, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- Dar causa à inexecução total do Termo de Contrato;
- Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente, devidamente justificado e aceito pelo representante do LOCATÁRIO;
- Deixar de entregar a documentação exigida para o procedimento de contratação direta;
- Não celebrar o Termo de Contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado pelo LOCATÁRIO;
- Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto contratado sem motivo justificado;
- Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o procedimento de contratação direta ou prestar declaração falsa durante as suas fases ou a execução do Termo de Contrato;
- Fraudar o procedimento de contratação direta ou praticar ato fraudulento na execução do Termo de Contrato;
- Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do procedimento de contratação direta;
- Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

10.2 Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no TR e/ou neste Termo de Contrato, as seguintes sanções:

- Advertência;
- Multa;
- Impedimento de licitar e contratar;
- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

10.3 A aplicação das sanções previstas no TR ou neste Termo de Contrato, não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao CONTRATANTE ou a terceiros em decorrência da execução deste Termo de Contrato.

10.4 A sanção de advertência será aplicada nas seguintes hipóteses:

- Descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à Lei quando não se justificar aplicação de sanção mais grave; ou
- Inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, a critério do CONTRATANTE, quando não se justificar aplicação de sanção mais grave.

10.5 A sanção de multa tem natureza pecuniária e poderá ser aplicada, de forma cumulativa ou não com as demais sanções, nas hipóteses previstas neste Termo de Contrato e na legislação pertinente.

10.6 A multa será recolhida em percentual de 0,5% (cinco décimos por cento) a 30% (trinta por cento) incidente sobre o valor estimado do Termo de Contrato e recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da notificação do contratado, levando-se em consideração a seguinte Tabela Referencial:

Infração	Percentual (%)
Item 10.1.a	0,5 a 10
Item 10.1.b	15 a 30
Item 10.1.c	15 a 30
Item 10.1.d	0,5 a 20



Item 10.1.e	0,5 a 20
Item 10.1.f	15 a 30
Item 10.1.g	0,5 a 10
Item 10.1.h	20 a 30
Item 10.1.i	20 a 30
Item 10.1.j	20 a 30
Item 10.1.k	20 a 30
Item 10.1.l	20 a 30

- 10.7 A aplicação de multa moratória, no importe de 0,5% (cinco décimos por cento) a 10% (dez por cento), será precedida de oportunidade para o exercício do contraditório e da ampla defesa e não impedirá que o MUNICÍPIO a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas neste Termo de Contratação e na legislação pertinente.
- 10.8 A multa devidamente aplicada e não paga será inscrita na dívida ativa do MUNICÍPIO, conforme prevê a legislação tributária local.
- 10.9 Se a multa aplicada for superior ao valor da garantia prestada, além da perda desta, responderá o LOCADOR pela sua diferença, devidamente atualizada pelo índice estipulado neste Termo de Contrato ou por aquele que vier a substituí-lo.
- 10.10 A sanção de impedimento de licitar e contratar serão aplicados, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, àquele que:
- Dar causa à inexecução parcial do Termo de Contrato que cause grave dano ao MUNICÍPIO, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
 - Dar causa à inexecução total do Termo de Contrato;
 - Deixar de entregar a documentação exigida para o procedimento de contratação direta;
 - Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente, devidamente justificado e aceito pelo representante do LOCATÁRIO;
 - Não celebrar o Termo de Contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado pelo LOCATÁRIO;
 - Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto contratado sem motivo justificado.
- 10.11 A sanção de impedimento de licitar e contratar impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito do MUNICÍPIO que tiver aplicado a sanção, pelo prazo mínimo de 06 (seis) meses e máximo de 03 (três) anos.
- 10.12 A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou para contratar será aplicada àquele que:
- Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o procedimento de contratação direta ou prestar declaração falsa durante as suas fases ou a execução do Termo de Contrato;
 - Fraudar o procedimento de contratação direta ou praticar ato fraudulento na execução do Termo de Contrato;
 - Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do procedimento de contratação direta;
 - Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n. 12.846/2013.
- 10.13 A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou para contratar impedirá o responsável de licitar ou de contratar no âmbito Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos.
- 10.14 Na aplicação das sanções administrativas previstas no Termo de Contrato e na legislação pertinente, serão consideradas:
- A gravidade da conduta praticada;
 - A culpabilidade do infrator;
 - A intensidade do dano provocado;



- d. O caráter educativo da pena;
 - e. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle;
 - f. As circunstâncias agravantes ou atenuantes tendo em vista os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.
- 10.15 Os atos previstos como infrações administrativas à Lei nº 14.133/2021, e outras normas de licitações e contratos da administração pública, que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846/2013, serão apurados e julgados conforme o disposto em Regulamento específico.
- 10.16 Não haverá aplicação de sanção administrativa sem o devido processo legal, respeitados o contraditório e a ampla defesa e as regras procedimentais previstas no Decreto nº 11.384/2023.
- 10.17 Havendo risco de dano incerto ou irreparável, poderá o LOCATÁRIO solicitar à Procuradoria Geral do Município a adoção de medidas emergenciais de caráter judicial, na fase preliminar ou na constância do respectivo processo administrativo para apuração de infrações previstas neste Termo de Contrato e na legislação pertinente.
- 10.18 A personalidade jurídica, nos termos do art. 160 da Lei nº 14.133/2021, poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos nesta Lei ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

11. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

- 11.1 O valor mensal do aluguel deverá ser pago até o **10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido**, aplicando-se, no que for compatível, o disposto no art. 74 do Decreto nº 11.384/2023, mediante a apresentação de RECIBO DE LOCAÇÃO ou documento equivalente, devidamente atestada pelo fiscal do Termo de Contrato, por meio de Depósito Bancário ou Chave PIX.
- 11.2 O LOCADOR é responsável pela correta indicação dos dados financeiros indispensáveis ao pagamento, devendo informar, de forma expressa e imediata, qualquer alteração ao agente do MUNICÍPIO responsável pelo pagamento.
- 11.3 A solicitação de pagamento pelo LOCADOR deve ser acompanhada da comprovação de que cumpriu todas as condições constantes do Termo de Contrato, bem como dos documentos e comprovantes necessários à verificação e fiscalização dos encargos locatícios acessórios, quando aplicável.
- 11.4 O RECIBO DE LOCAÇÃO ou documento equivalente deve observar as regras pertinentes à validade e ao recolhimento dos encargos trabalhistas, previdenciários e fiscais resultantes da execução do Termo de Contrato, que devem ser apresentados na forma da legislação pertinente.
- 11.5 Para fazer jus ao pagamento, o LOCADOR deverá apresentar, juntamente com RECIBO DE LOCAÇÃO ou documento equivalente, os seguintes documentos:
- a. Prova de Regularidade Fiscal perante a Fazenda Federal, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;
 - b. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual;
 - c. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal;
 - d. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;
 - e. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).



- 11.6 Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR, enquanto houver pendência de liquidação de obrigação financeira, em virtude de penalidade ou inadimplência contratual, sem prejuízo das hipóteses de glosa ou retenção previstos no §3º do art. 75 do Decreto nº 11.384/2023.
- 11.7 Não haverá pagamento antecipado ou desprovido de documentação indispensável à comprovação da execução do objeto.
- 11.8 No caso de eventuais atrasos de pagamento das faturas, por culpa do LOCATÁRIO, o valor será atualizado monetariamente nos termos do art. 117 da Constituição Estadual de SC.
- 11.9 *Os pagamentos devidos ao LOCADOR, quando couber e de acordo com a legislação tributária pertinente, estão sujeitos à retenção na fonte.*
- 11.10 É permitido descontar dos créditos do LOCADOR qualquer valor relativo à multa, ressarcimentos e indenizações, observado o contraditório e a ampla defesa.

12. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO CONTRATADO

- 12.1 A seleção do futuro contratado dar-se-á por **inexigibilidade de licitação**, com fulcro **no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 63 do Decreto nº 11.384/2023**, levando em consideração as características peculiares do imóvel, ou seja, o imóvel localizado à Rodovia Ivo Silveira, 9755, bairro Barracão – Gaspar, Sala nº28, de propriedade da Centurion Administrações Patrimoniais Ltda, foi identificado como **único e adequado** às necessidades do Município, por apresentar um conjunto de características que o tornam **singular e insubstituível** para o fim a que se destina, decorrente dos seguintes elementos objetivos e verificáveis:

Ponto Considerado	Aplicável (X)	Descrição
Localização Estratégica	X	Situado no bairro Barracão, município de Gaspar/SC, o imóvel oferece fácil acesso ao público-alvo dos bairros Barracão, Bateias e regiões adjacentes, estando próximo de vias principais, transporte público e demais equipamentos urbanos necessários à execução das atividades do CRAS
Adequação Física e Estrutural	X	O imóvel possui área aproximada de 180 m², distribuída de forma compatível com as exigências dos serviços socioassistenciais, atendendo aos parâmetros de segurança, acessibilidade, ventilação, iluminação, infraestrutura elétrica e lógica. O uso interno será organizado por divisórias a serem instaladas pela Administração, garantindo segregação dos fluxos de atendimento.
Vantajosidade Econômica	X	O valor mensal da contratação, correspondente a R\$ 4.500,00 referentes à locação do imóvel, acrescido de R\$ 90,00 de IPTU e de R\$ 1.500,00 relativos ao encargo locatício acessório referente à energia elétrica, totalizando R\$ 6.090,00 mensais, mostra-se compatível com os valores praticados para imóveis com características equivalentes na região, conforme pesquisa de mercado realizada, atendendo aos princípios da economicidade, razoabilidade e eficiência da Administração.
Disponibilidade Imediata	X	O imóvel encontra-se em condições de ocupação imediata, dispensando adaptações onerosas ou demoradas. Pequenos ajustes internos, como a instalação de divisórias para organização dos atendimentos, serão realizados pela Administração, garantindo a adequação funcional sem



		impactar a operacionalidade e a eficiência financeira.
Ausência de Alternativas Equivalentes	X	Foram realizadas tentativas de contato com outros locadores da região, sem que houvesse retorno ou propostas viáveis. Além disso, a análise contemplou orçamentos consultados no PNCP (Portal Nacional de Contratações Públicas) e parecer da Comissão de Imóveis do Município, confirmando que não existem imóveis equivalentes em localização, dimensões, infraestrutura e valor, evidenciando a inviabilidade de competição.
Interesse Público Demonstrado	X	A escolha do imóvel atende diretamente ao interesse público, viabilizando a instalação e funcionamento do CRAS, com atendimentos presenciais, articulação com a rede socioassistencial e intersetorial, encaminhamentos e acompanhamentos junto a políticas públicas de saúde, educação, habitação e trabalho, ampliando a proteção social no território e prevenindo situações de risco social.
Organização do Atendimento	X	A utilização do imóvel será funcional e segmentada, com instalação de divisórias internas pela Administração, garantindo espaços próprios para atendimento das famílias, preservação do sigilo, organização eficiente dos fluxos de usuários e controle mínimo de acesso, em consonância com o interesse público e experiências anteriores bem-sucedidas.

12.2 Dessa forma, **resta plenamente justificada a singularidade do imóvel**, recomendando-se o prosseguimento do processo para **autorização da contratação direta** e subsequente **formalização do contrato de locação**, em observância às necessidades atuais do Município, à economicidade e à eficiência administrativa.

12.3 Documentos de Habilitação Exigidos:

12.3.1 **Habilitação Jurídica:**

- No caso de empresário individual, inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
- Em se tratando de microempreendedor individual (MEI), Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, na forma da Resolução CGSIM nº 16, de 2009, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldoempreendedor.gov.br;
- No caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada (EIRELI), ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede;
- No caso de sociedade por ações, ato constitutivo e estatuto em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- No caso de sociedade cooperativa: quando autorizadas a participar, ata de fundação e estatuto social em vigor, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, bem como o registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 1971;
- No caso de sociedade simples, inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores;



- g. Decreto de Autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e Ato de Registro ou Autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- h. No caso de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte: certidão expedida pela Junta Comercial ou pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas, conforme o caso, que comprove a condição de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte.

12.3.2 Regularidade Fiscal e Trabalhista:

- a. Prova de Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF), quando admitido pelo Edital a participação de pessoas físicas ou, Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Federal, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;
- c. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual;
- d. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal;
- e. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS;
- f. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

12.3.3 Qualificação Técnica:

- a. Certidão do Registro de Imóveis;
- b. Laudo de avaliação do imóvel emitido pelo Município;

12.3.4 Qualificação Econômico-Financeira:

- a. Certidão Negativa de Falência, Concordata, Recuperação Judicial e de Execução Patrimonial.

12.4 Caberá ao agente de contratação designado pelo MUNICÍPIO consultar os seguintes cadastros:

- a. Cadastro Nacional de Empresa Inidôneas ou Suspensas (CEIS) acessível por meio do Portal da Transparência²;
- b. Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), acessível por meio do Portal da Transparência³;

13. DAS ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

13.1 O valor mensal da locação é o resultado do cotejamento dos seguintes referenciais:

- a. Proposta de locação, encaminhada pelo LOCADOR ou representante legal;
- b. Laudo de avaliação expedido pela Comissão Municipal de avaliação de bens imóveis;

Valor Mensal da Locação Proposta I - (R\$)	Valor Mensal da Locação Avaliação Realizada pelo Município - II (R\$)	Utilização de mídia especializada - Portal Imóveis CRECI/SC 8933-J III (R\$)	Valor Mensal da Locação Contratações Similares Realizadas pelo Município Cras Silvio	Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP - Contratação tendo como contratada Elisângela Cristiane Ribeiro Desconsiderada (Não utilizada no cálculo da mediana)

² Informação disponível em: www.portaldatransparencia.gov.br

³ Informação disponível em: www.portaldatransparencia.gov.br



R\$ 4.500,00	R\$ 4.500,00	R\$ 4.700,00	R\$ 4.312,13	R\$ 11.700,00
IPTU R\$ 1.080,00	IPTU R\$ 1080,00	IPTU R\$ 468,00	IPTU R\$ 849,96	
Encargo locatício acessório referente á energia elétrica R\$ 1.500,00	Encargo locatício acessório referente á energia elétrica R\$ 1.500,00	Encargo locatício acessório referente á energia elétrica R\$ 1.500,00	Encargo locatício acessório referente á energia elétrica R\$ 1.272,64	

Valor Mensal Estimado (R\$)	Valor Por M² (R\$)	Critério Utilizado					
R\$ 6.090,00	R\$ 33,83	Média		Mediana	X	Menor Preço	
Justificativa	A pesquisa de valores foi adaptada em razão das condições restritivas do mercado, considerando que existe apenas um imóvel compatível com as necessidades do novo CRAS Barracão, especialmente quanto à localização, área física, estrutura e adequação para atendimento socioassistencial. Para fins de formação do valor estimado da contratação, foram utilizadas diferentes fontes de pesquisa, considerando as peculiaridades do objeto, conforme descrito na planilha de pesquisa de preços: • Centurion Adm. Patrimoniais: proposta/orçamento referente ao imóvel objeto da contratação; • Comissão de Avaliação de Imóveis do Município: avaliação realizada pela Administração Municipal, para verificação da compatibilidade do valor do aluguel com os valores praticados no mercado; • Portal Imóveis - CRECI/SC 8933-J: pesquisa de imóvel disponível para locação no Município de Gaspar, utilizada como referência de mercado, incluindo o valor informado para o IPTU e os parâmetros relacionados ao consumo de energia elétrica; • Contratações similares realizadas pelo Município - CRAS Silvio: valor mensal de locação e demais parâmetros disponíveis na contratação, utilizados como referência para comparação com o objeto da presente contratação. • Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP: foi localizada contratação tendo como contratada Elisângela Cristiane Ribeiro, no valor mensal de R\$ 11.700,00. A referência foi desconsiderada para fins de composição do valor estimado, por apresentar valor significativamente superior às demais referências pesquisadas e por se referir a imóvel localizado em outro município, com características e condições de contratação distintas das verificadas no imóvel objeto da presente contratação, não sendo considerada diretamente comparável. A utilização das diferentes fontes teve como objetivo ampliar a análise de mercado e verificar a compatibilidade dos valores considerados com os preços praticados para imóveis com características semelhantes, considerando, especialmente, localização, área, infraestrutura e aptidão para o funcionamento do CRAS Barracão. Para tratamento dos valores obtidos na pesquisa de mercado, foi adotado o critério da mediana, considerando os valores identificados nas diferentes fontes para cada item da contratação.						



	Para a locação do imóvel, os valores obtidos foram de R\$ 4.500,00, R\$ 4.500,00, R\$ 4.700,00 e R\$ 4.312,13, resultando em mediana de R\$ 4.500,00 mensais, valor considerado para a estimativa da locação. Quanto ao IPTU, os valores foram uniformizados para a mesma periodicidade, considerando-se os respectivos valores anuais. Foram identificados os valores de R\$ 1.080,00, R\$ 1.080,00, R\$ 468,00 e R\$ 849,96, resultando em mediana de R\$ 964,98 anuais. Para fins da estimativa da presente contratação, foi considerado o valor de R\$ 1.080,00 anuais, correspondente ao valor estimado para o imóvel objeto da contratação, observando-se o rateio aplicável ao imóvel. Em relação ao encargo locatício acessório referente à energia elétrica, foram considerados os valores de R\$ 1.500,00, R\$ 1.500,00, R\$ 1.500,00 e R\$ 1.272,64, resultando em mediana de R\$ 1.500,00 mensais, valor adotado para a estimativa da presente contratação. Para a nova contratação, a estimativa de despesa considera o custo da locação do imóvel, composto pelo valor mensal do aluguel de R\$ 4.500,00, pelo IPTU estimado em R\$ 1.080,00 anuais e pelo encargo locatício acessório referente à energia elétrica, estimado em R\$ 1.500,00 mensais. <u>O referido encargo de energia elétrica decorre da impossibilidade de individualização do consumo da unidade locada, em razão da existência de sistema de geração de energia fotovoltaica compartilhado no imóvel. Considerando a inviabilidade de medição individual da unidade, o valor estimado de R\$ 1.500,00 mensais foi definido com base em parâmetros reais de consumo energético de unidades do CRAS do Município com características semelhantes de funcionamento e utilização, conforme levantamento realizado pela Secretaria de Assistência Social, mediante análise das faturas de energia elétrica anexadas ao processo e elaboração de memória de cálculo conforme consta no TR e ETP.</u> <u>O IPTU possui fato gerador anual, sendo estimado em R\$ 1.080,00 para o período de 12 meses. O recolhimento do tributo será realizado integralmente pelo locador, sendo repassada ao locatário a parcela correspondente ao rateio aplicável ao imóvel, mediante cobrança em separado e apresentação da respectiva comprovação. Eventuais alterações do valor para exercícios posteriores deverão ser devidamente comprovadas e observar os valores efetivamente lançados pelo Município e o respectivo rateio.</u> Dessa forma, para fins de estimativa da contratação, foi considerado o valor mensal de R\$ 4.500,00 para a locação do imóvel, definido pelo critério da mediana da pesquisa de mercado; o valor anual estimado de R\$ 1.080,00 referente ao IPTU; e o valor mensal estimado de R\$ 1.500,00 referente ao encargo locatício acessório de energia elétrica. Considerando o período de 12 meses, o valor global estimado da contratação corresponde a R\$ 73.080,00, sendo R\$ 54.000,00 referentes à locação, R\$ 18.000,00 referentes ao encargo de energia elétrica e R\$ 1.080,00 referentes ao IPTU.
--	---

Cotações	Identificação da Cotação	Motivo da Exclusão
Desconsideradas	Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP – contratação	Desconsiderada por apresentar valor significativamente superior às demais



	tendo como contratada Elisângela Cristiane Ribeiro, no valor mensal de R\$ 11.700,00	referências pesquisadas e por se referir a imóvel localizado em outro município, com características e condições de contratação não diretamente comparáveis ao imóvel objeto da presente contratação.
Notas Explicativas:		
✓ O valor pode ser desconsiderado, de forma justificada, quando for excessivamente elevado, inexequível ou inconsistente, pois existe a necessidade de manutenção de uma homogeneidade entre os valores coletados e assim, para estabelecer um preço de referência compatível com o praticado no mercado , devem ser suprimidos os preços considerados:		
1 - Como valores inexequíveis, aqueles preços 75% inferiores à média dos demais preços formadores do conjunto que determinou o resultado da pesquisa;		
2 - Como valores elevados ou excessivamente elevados, os que apresentaram valor superior a 25% da média dos demais preços , de forma a se obter uma amostra homogênea;		
3 - Como valores inconsistentes aqueles relacionados à qualidade do item pesquisado , ou seja, as pesquisas cujo objeto ofertado não atende às especificações solicitadas.		

13.1.1 A definição do valor estimado da contratação, com base na descrição do objeto, nas quantidades a serem adquiridas e nos orçamentos legitimamente efetuados, atende aos parâmetros da legislação pertinente, especialmente as disposições do art. 23 e seguintes da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 34 e seguintes do Decreto nº 11.384/2023.

14. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1 As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento da Prefeitura de Gaspar e/ou de suas Autarquias, Fundos e Fundações, para o exercício de 2026, na classificação abaixo:

Entidade/Órgão	Ano	Proj./Ativ./Op Esp	Rubrica	Dotação
10 – Fundo de Assistência Social	2026	10.20.08.245.0029.2192	3.3.90	27
Número da Reserva Orçamentária	10505/2026 Obs.: Indicar o número do pedido de compra que servirá como documento comprobatório da reserva orçamentária conforme previsto no art. 72, IV da Lei nº 14.133/2021 .			
Origem dos Recursos	Próprio	x	Convênio	
Numero do Convênio				

14.2 Nos exercícios seguintes correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro.

15. DO FISCAL RESPONSÁVEL



- 15.1 O presente Termo de Contrato, conforme previsto no inciso III, §6º do art. 71 do Decreto nº 11.384/2023, será fiscalizado pelo servidor Geovanea Alves Andrade Zimmermann, ocupante do cargo de Diretora Geral, lotado na Secretaria de Assistência Social.
- 15.2 Compete ao fiscal do contrato, especialmente, acompanhar e verificar a documentação apresentada pelo LOCADOR relativamente aos encargos acessórios, inclusive o encargo referente à energia elétrica, podendo solicitar recibos, comprovantes, faturas ou outros documentos necessários à adequada conferência e fiscalização dos valores cobrados.
- 15.3 O fiscal deverá comunicar à Administração quaisquer irregularidades, divergências ou situações que possam comprometer a adequada execução contratual, inclusive eventual individualização da medição de energia elétrica do imóvel pela concessionária, para adoção das providências cabíveis quanto à revisão ou exclusão do respectivo encargo, conforme previsto neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

16. DA ASSINATURA DO TERMO DE CONTRATO

- 16.1 Ratificado o processo de contratação direta, caberá ao agente de contratação convocar o fornecedor para assinar o Termo de Contrato no prazo de **02 (dois) dias úteis**, contados da respectiva notificação eletrônica.
- 16.2 O prazo previsto no item anterior poderá ser prorrogado nas seguintes hipóteses:
- Por determinação da autoridade competente e/ou fiscal do Termo de Contrato;*
 - Por iniciativa do contratado, mediante justificativa aceita pela Unidade Requisitante.*
- 16.3 A convocação far-se-á por simples notificação eletrônica encaminhada para o e-mail disponibilizado pelo fornecedor.
- 16.4 O fornecedor que, devidamente notificado, não assinar o Termo de Contrato, de forma imotivada ou sem justificativa plausível, no prazo estipulado por este TR, poderá ser penalizado pelo MUNICÍPIO, sujeitando-o as sanções previstas na Lei nº 14.133/2021 e no Decreto nº 11.384/2023.

NEUSA PASTA
FELIZETTI:564
09672934

Assinado de forma
digital por NEUSA

PASTA
FELIZETTI:56409672934

Dados: 2026.10.06
16:31:48 -03'00'

Gaspar, 05 de Outubro de 2026.

Neusa Pasta Felizetti
Secretária Municipal de Assistência Social
Autoridade Competente

Documento assinado digitalmente
gov.br LARISSA FIRMINO DOS SANTOS
Data: 06/10/2026 13:06:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Larissa Firmino dos Santos
Servidor Responsável pelo TR
Coordenadora de Adm. e Finanças e Matrícula 21655