



ANEXO XXVIII

TERMO DE REFERÊNCIA LOCAÇÃO DE IMÓVEL – Lei Federal nº 14.133/2021 –

Memorando nº: 859/2025

Solicitante: Núcleo Administrativo Setorial – NAS

Responsável pela Solicitação: Quezia Freire

1 Objeto:

1.1 Locação de imóvel, com fundamento no art. 74, inciso V da Lei Federal de nº 14.133/2021, para a instalação da Agência do Trabalhador de Ortigueira, localizada na Avenida Brasil nº 1149, no CEP: 84.350-000, e está registrado no Registro de Imóveis de Ortigueira, sob o nº 5.528

Item	DESCRIÇÃO	Qtdd.	Unidade Pagamento	Prazo Contratual	Valor mensal	Valor total 12 meses
1	Comercial <i>Conforme especificações dos itens 1.1 e 1.2</i>	01 Imóvel	Mês	12 Meses	R\$ 5.005,01	R\$ 60.060,12
TOTAL:						R\$ 60.060,12

1.2 Especificações Técnicas:

Tipo de construção: **Alvenaria**

Tipo do imóvel: Sala **Comercial**

Área do terreno: **400,00 m²**

Área construída: **950,22 m²**

Área alugada: **236,00 m²**

2 JUSTIFICATIVA E OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

2.1 A justificativa da necessidade da locação: “gostaríamos de apresentar nossa justificativa para a decisão de alugar o imóvel localizado na Avenida Brasil, nº 1149 – Centro – Ortigueira/PR – CEP 84.350-000. Este imóvel foi escolhido devido à sua fácil localização na cidade de Ortigueira/PR.

O imóvel em questão possui todas as instalações necessárias para o funcionamento da Agência do Trabalhador, estando em conformidade com as normas de acessibilidade e oferecendo espaço adequado para a equipe de funcionários e bens.

Também gostaríamos de destacar a vantagem econômica desta decisão. Após pesquisas em sites imobiliários da região, não encontramos outras opções de imóveis adequados e capazes de abrigar e armazenar os materiais e bens”.



3 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

3.1 Locação de imóvel, pelo período de **12 (doze) meses**, com prazo máximo de locação de 60 (sessenta) meses, para abrigar a Agência do Trabalhador, conforme especificações técnicas constantes do Estudo Técnico Preliminar e deste Termo de Referência.

3.2 A presente contratação não exigirá garantia ou assistência técnica.

3.3 A manutenção do referido imóvel, se dará conforme especificado na minuta contratual.

4 PESQUISA DE PREÇO:

O critério utilizado para a formação do preço do aluguel será o valor médio de mercado imobiliário por m² e o comparativo entre o valor proposto e o valor médio das amostras coletadas, os quais serão informados na Ficha D – “Análise e Parecer” do Anexo (IX ou X) realizado por engenheiro do quadro próprio da Administração Pública em momento anterior a contratação, podendo ser utilizado o campo de arbítrio com amplitude sugerida de 15% (quinze por cento), abaixo ou acima, em torno da estimativa pontual informada, com as devidas justificativas e após manifestação formalizada pelo proprietário quanto aos valores citados.

5 Parcelamento do Objeto:

5.1 Não se aplica, uma vez que trata-se de locação de imóvel, impossibilitando a divisão da contratação em lotes.

6 Sustentabilidade: O Locador adotara as seguintes práticas de sustentabilidade:

6.1 que adote medidas para evitar o desperdício de água tratada, *conforme inciso II do art. 363 do decreto estadual de n° 10.086/2022, visto não se aplicarem ao objeto da presente demanda os demais incisos.*

7 CONTRATAÇÃO DE MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE:

7.1 Não se aplica, a determinação do art. 26 da Lei Complementar n° 163 de 29 de Outubro de 2013, publicada no [Diário Oficial nº. 9075](#) de 29 de Outubro de 2013, por trata-se de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, conforme inciso IV do art. 49 da Lei Complementar n° 123/2006.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

8.1 O prazo de entrega das chaves é de **03 (três) dias**, contados da assinatura do contrato de locação de imóvel.

8.2 Locação do imóvel localizado no endereço constante no item 1.1 deste Termo de Referência, o qual será recebido com a entrega das chaves, nos termos e condições estipuladas neste Termo de Referência.

8.3 O imóvel e os serviços serão recebidos provisoriamente no prazo de **10 (dez) dias**, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência.

8.4 O imóvel e os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência, devendo ser sanado eventuais discrepâncias no prazo de **15 (quinze) dias**, a contar da notificação do locador, às suas custas,



sem prejuízo da aplicação das penalidades.

8.5 Os bens e os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de **15 (quinze) dias**, contados do recebimento provisório, após a verificação da qualidade e consequente aceitação mediante termo circunstanciado.

8.5.1 Na hipótese de a verificação a que se refere o subitem anterior não ser procedida dentro do prazo fixado, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento definitivo no dia do esgotamento do prazo.

8.6 O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade do locador pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

9 DA OBRIGAÇÃO DAS PARTES

9.1 As partes obrigam-se a adotar todas as providências a seu cargo para a fiel execução deste Termo de Referência.

9.2 O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

9.2.1 receber o objeto no local, prazo e nas condições estabelecidas no termo de referência, bem como na proposta;

9.2.2 exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo locador no termo de referência, bem como na proposta;

9.2.3 verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do objeto recebido provisoriamente com as especificações constantes do termo de referência, bem como da proposta, para fins de aceitação e, após, para o recebimento definitivo;

9.2.4 comunicar ao locador, por escrito, as imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas, fixando prazo para a sua correção;

9.2.5 acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do locador, por intermédio de comissão ou servidor especialmente designado;

9.2.6 efetuar o pagamento ao locador no valor correspondente ao efetivo fornecimento do objeto, no prazo e forma estabelecidos no termo de referência e no contrato;

9.2.7 efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor do recibo, nota fiscal e/ou fatura fornecidas pelo contratado, *no que couber*;

9.2.8 emitir decisão sobre as solicitações e reclamações relacionadas à execução do contrato, ressalvados requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do contrato;

9.2.9 ressarcir o locador, nos casos de extinção de contrato por culpa exclusiva da Administração, pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido, além de devolver a garantia, quando houver, e efetuar os pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção e pelo custo de eventual desmobilização;

9.2.10 adotar providências necessárias para a apuração das infrações administrativas, quando se constatar irregularidade que configure dano à Administração, além de remeter cópias dos documentos cabíveis ao Ministério Público competente, para a apuração dos ilícitos de sua competência;

9.2.11 Efetuar o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, se assim disposto em contrato, luz, água e esgoto do imóvel diretamente à administração do condomínio e às concessionárias.

9.2.11.1 Eventuais encargos decorrentes de atraso nesses pagamentos serão de responsabilidade do LOCATÁRIO.

9.2.12 Entregar ao LOCADOR, até o final de janeiro de cada ano, o comprovante relativo ao



imposto de renda retido na fonte sobre o aluguel, se for o caso.

9.2.13 Utilizar o imóvel para as suas finalidades e de acordo com a sua natureza, vedada a sua sublocação ou cessão parcial ou total, salvo autorização expressa do LOCADOR.

9.2.14 Conservar o imóvel e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular, de conformidade com o Parecer Técnico – Locação de Imóvel (Anexo V), que passa a fazer parte integrante do presente contrato de locação.

9.2.15 Permitir o acesso do LOCADOR ou de seu preposto para que vistorie o imóvel sempre que achar necessário.

9.2.16 Autorizar a visita de interessados se o imóvel for oferecido à venda.

9.3 O LOCADOR obriga-se a:

9.3.1 O LOCADOR é responsável pelas despesas extraordinárias de condomínio, impostos, inclusive IPTU, taxas e seguro contra fogo.

9.3.2 Consideram-se despesas extraordinárias de condomínio as que se destinarem às reformas ou acréscimos que interessam à estrutura integral do imóvel, inclusive:

9.3.2.1 Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

9.3.2.2 Pintura das fachadas; empenas; poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

9.3.2.3 Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

9.3.2.4 Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

9.3.2.5 Instalação de equipamentos de segurança, de incêndio, de acessibilidade, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

9.3.2.6 Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

9.3.2.7 Constituição de fundo de reserva;

9.3.3. Providenciar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e atualizações subsequentes.

10 FORMA DE PAGAMENTO:

10.1 Os pagamentos serão feitos no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos da apresentação do recibo/fatura devidamente atestado e do Certificado de Regularidade Fiscal (CRF), emitido por meio do Sistema de Gestão de Materiais, Obras e Serviços – GMS, destinado a comprovar a regularidade com os Fiscos Federal, Estadual (inclusive do Estado do Paraná para licitantes sediados em outro Estado da Federação) e Municipal, com o FGTS, INSS e negativa de débitos trabalhistas (CNDT), ou na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sites eletrônicos oficiais, observadas as disposições deste Termo de Referência.

10.2 Nenhum pagamento será efetuado sem a apresentação dos documentos exigidos, bem como enquanto não forem sanadas irregularidades eventualmente constatadas no recibo/fatura ou no cumprimento de obrigações contratuais.

10.2.1 Os pagamentos ficarão condicionados à prévia informação pelo credor, dos dados da conta-corrente junto à instituição financeira Contratada pelo Estado, conforme o disposto no Decreto Estadual n.º 4.505/2016, ressalvadas as exceções previstas no mesmo diploma legal.

10.3 O pagamento pela locação deverá estar em compatibilidade com as obrigações assu-



midas e deverá ser efetuado mediante a apresentação de recibo/fatura, devidamente atestada e aprovada pela Administração, conforme disposto na Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Estadual nº 10.086/2022, observado ainda os seguintes procedimentos:

10.3.1 O recibo/fatura será obrigatoriamente acompanhada das seguintes comprovações:

10.3.1.1 Da regularidade fiscal, constatada através de consulta "on-line" ao Sistema de Gestão de Materiais Obras e Serviços – GMS/SEAP/DEAM, através do módulo Cadastro Unificado de Fornecedores do Estado do Paraná, nominalmente Certificado de Regularidade de Situação Fiscal (CRF), ou na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sites eletrônicos oficiais.

10.4 O recibo ou fatura deverá obrigatoriamente apresentar a descrição da locação, mês de referência, período a ser pago, valor total do pagamento pretendido, nomes e CPF dos Locadores e Procurador, se for o caso;

10.5 Os recibos ou faturas deverão ser apresentadas em moeda corrente nacional.

10.6 Nenhum pagamento será efetuado enquanto estiver pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe tenha sido imposta pelo locatário, em decorrência de penalidade ou inadimplência, nos termos da legislação vigente e deste Termo de Referência.

10.7 No caso de ser constatada irregularidade de natureza formal ou de prazo nos recibos ou na documentação apresentada, a LOCATÁRIO deverá formalizar expediente com os fundamentos da devolução dos documentos enviados ao LOCADOR, para as devidas correções e a documentação será considerada como se não tivesse sido apresentada;

10.8 Ocorrendo esta hipótese, o prazo de pagamento será automaticamente postergado, considerando-se novo prazo de 10 (dez) dias úteis após a solução das respectivas pendências;

10.9 A LOCATÁRIO verificará as condições de habilitação do LOCADOR, nos termos da legislação pertinente, sendo que as certidões que estiverem vencidas deverão ser apresentadas pelo LOCADOR, com prazo de validade juntamente com o recibo ou fatura, para que, só então, seja efetuado o pagamento correspondente por meio de crédito na conta-corrente bancária indicada pelo LOCADOR, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da apresentação do recibo.

10.10 O pagamento a ser efetuado ao LOCADOR, quando couber, estará sujeito às retenções na fonte de tributos, inclusive contribuições sociais, de acordo com os respectivos normativos.

11 REQUISITOS DE HABILITAÇÃO:

CERTIFICADO DE REGULARIDADE DE REGISTRO CADASTRAL de fornecedor, que poderá ser feito e emitido pelo Sistema GMS, no portal www.comprasparana.pr.gov.br:

Os locadores que não estiverem inscritos no Cadastro Unificado de Fornecedores do DEAM/SEAP, deverão apresentar todos os documentos relacionados a seguir:

11.1 DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO JURÍDICA:

11.1.1 Cédula de Identidade, no caso de pessoa física.

11.1.2 Registro comercial, no caso de empresa individual. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação de diretoria em exercício. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País.

11.1.3 Procuração do representante legal, se for o caso.



11.2 DOCUMENTOS DE REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA:

11.2.1 Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

11.2.2 Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

11.2.3 Certificado de regularidade do FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal;

11.2.4 Certidões de regularidade com a Fazenda Federal (Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão relativa a Contribuições Previdenciárias); Fazenda Estadual (inclusive do Estado do Paraná para licitantes sediados em outro Estado da Federação); e Fazenda Municipal sede ou domicílio; e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), instituída pela Lei Federal nº 12.440/2011;

11.2.5 Extrato do GMS Ocorrências;

11.3 Consulta ao cadastro nacional de empresas inidôneas e suspensas (CEIS da Controladoria-geral da União).

11.4 Consulta ao **CADIN** do Estado do Paraná, observadas, quando for o caso, as hipóteses do artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei Estadual nº 18.466/2015;

11.5 Eventuais informações/certidões vencidas no registro cadastral deverão ser supridas pela apresentação do respectivo documento atualizado.

11.6 Todos os documentos apresentados deverão identificar o locador, com a indicação do nome empresarial e o CNPJ da matriz, quando a locadora for a matriz, ou da filial, quando a locadora for a filial (salvo para os documentos que são emitidos apenas em nome da matriz).

JUSTIFICATIVA: Os documentos exigidos guardam estrita observância com os art. 62 a 70 da Lei Federal de nº 14.133/2021, e pertinência com o objeto deste Termo de Referência, ou seja, os documentos que comprovem a habilitação e a qualificação mínima indispensável à execução do objeto do futuro contrato de locação, a sua definição mínima visa precisamente desburocratizar o processo, respeitar a privacidade do contratado, acelerar a contratação.

12 ALTERAÇÃO SUBJETIVA:

12.1 É admissível a continuidade do contrato administrativo quando houver fusão, cisão ou incorporação do Locador com outra pessoa jurídica, desde que:

- a) sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original;
- b) sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; e
- c) não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

12.2 A alteração subjetiva a que se refere o item 12.1 deverá ser formalizada por termo aditivo ao contrato.

13 SUBCONTRATAÇÃO: Não se aplica

14 DA GARANTIA DA EXECUÇÃO:

14.1 Não será exigida garantia do Locador para a locação do imóvel.



15 VIGÊNCIA

15.1 O contrato a ser firmado terá vigência de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado por meio de Termo Aditivo, por um ou mais períodos, desde que satisfeitos os requisitos dos artigos 106 e 107 da Lei Federal n.º 14.133/2021 e do art. 585 do Decreto Estadual de n.º 10.086/2022.

16 DO REAJUSTE:

16.1 O valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, de forma automática, independente de solicitação do locador, e calculado com base na variação do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, ou, se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da Administração.

16.2 O reajuste será aplicado a partir do vencimento de cada período de 12 (doze) meses, tendo como início desse critério temporal a assinatura do presente contrato, utilizando-se o índice acumulado da variação do IGP-DI dos últimos 12 (doze) meses encerrados no mês imediatamente anterior ao do vencimento do Contrato.

16.3. O reajuste será concedido mediante simples apostila, conforme dispõe o art. 136 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021.

JUSTIFICATIVA: justifica-se a utilização do Índice Geral de Preços/Disponibilidade Interna, pelo mesmo ser previsto no §º 1º do art. 586 do Decreto Estadual de nº 10.086/2022, bem como, pelo mesmo ser calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), criado em 1947, é o índice mais tradicional, e durante anos representa a inflação oficial no Brasil. Mede a variação de preços em geral na economia, e é composto por uma média ponderada dos seguintes índices: Índice de Preços ao Produtor Amplo, antigo Índice de Preços por Atacado (IPA), com peso de 60%; Índice de Preços ao Consumidor (IPC), medido no Rio de Janeiro e em São Paulo, com participação de 30%; e Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), com peso de 10%. O conceito de DI refere-se à variação de preços que afetam atividades econômicas relativas à produção nacional e às importações.

17 FONTE DE RECURSOS:

17.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Estado deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Dotação Orçamentária:

Unidade Gestora	636000 – Fundo Estadual do Trabalho
Programa/Atividade:	6360.11.333.36.8049 – Ações do FET
Natureza de Despesa:	3.3.90.36.15 – Locação de Imóveis
Fontes de Recursos	700.000281 – Outras Transferências de Convênios ou Instrumentos Congêneres da União
Credor:	Gilmar de Goes CNPJ/CPF: 480.334.999-15
Valor mensal:	R\$ 5.005,01
Valor total:	R\$ 60.060,12



17.1 DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PCA

Com relação ao inciso I do art. 72 do planejamento estratégico e plano anual de contratações denota-se que a previsão no PCA, conforme descrito abaixo, bem como, ao planejamento estratégico desta Pasta.

Nº de Ordem	Elemento	Subelemento	Categoria da Contratação	Tipo de Item	Justificativa para Contratação
44	39 – outros serviços de terceiros – pessoa jurídica <u>OU</u> 36 – outros serviços de terceiros – pessoa física	3910 – Locação de Imóveis <u>OU</u> 3615 – Locação de Imóveis	Serviços Gerais	Locação de Imóvel	Instalação Da Agência do Trabalhador de Ortigueira
VALOR TOTAL DO PCA: R\$ 53.136,00					

18 SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

18.1 O Locador que incorram em infrações sujeitam-se às sanções administrativas previstas no art. 156 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021 e nos arts. 193 ao 227 do Decreto n.º 10.086, de 17 de janeiro 2022, sem prejuízo de eventuais implicações penais nos termos do que prevê o Capítulo II-B do Título XI do Código Penal.

19 DECRETO ESTADUAL n.º 10.086/2022:

19.1 Os servidores que subscrevem este Termo de Referência atestam que observaram integralmente a regulamentação estabelecida pelo Decreto n.º 10.086, de 2022.

Curitiba, datado e assinado digitalmente.

Guilherme Antonio Belinati Pereira
Chefe NR/SETR – ER LONDRINA

Responsável pela elaboração do Termo de Referência

Documento: **37.TermoReferenciaLocacaolmovelAGT.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Guilherme Antonio Belinati Pereira (XXX.618.949-XX)** em 30/09/2026 14:45 Local: SETR/NR-LDA.

Inserido ao protocolo **25.138.362-6** por: **Monique Moura** em: 30/09/2026 11:38.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código: