

## TERMO DE REFERÊNCIA INEXIGIBILIDADE

**MUNICÍPIO DE COLOMBO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**  
(Processo Administrativo nº17607/2025)

**Secretaria Requisitante:** Secretaria Municipal de Administração.

**Responsável pela Demanda e Gestora de Contrato:** Lucimari Berlesi; Matrícula: 6396; RG: 7.998.414-0; CPF: 040.823.719-82; Telefone para contato: (41) 3675-5946; e-mail: [superintendencia.regionalmaracana@colombo.pr.gov.br](mailto:superintendencia.regionalmaracana@colombo.pr.gov.br);

**Fiscal Administrativo:** Ana Paula Dias dos Santos; Matrícula: 18162; RG: 9.747.726-4; CPF: 083.408.609-33; Telefone para contato: (41) 99535-1862; e-mail: [anapauladias@educacao.colombo.pr.gov.br](mailto:anapauladias@educacao.colombo.pr.gov.br);

**Fiscal Técnico de Contrato:** Joelma Mara Cavassin Arcie; Matrícula 11070; RG: 6.765.446-3; CPF: 000.455.999-12; Matrícula nº 11070; Telefone para contato: (41) 99994-7976 – e-mail: [joelmacavassinarcie@gmail.com](mailto:joelmacavassinarcie@gmail.com) ;

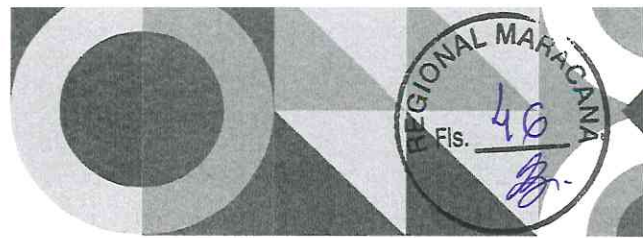
**Elaborador do Termo de Referência:** Josmar Lima Amaral; RG 3.715.830-5; CPF. 510.534.119-87; Matrícula: 12132; Telefone para contato: (41) 99833-4693 - e-mail: [jlamaralcolombo@gmail.com](mailto:jlamaralcolombo@gmail.com) .

### 1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei n.º 14.133/2021).

1.1. Contratação tem por objeto a locação do imóvel situado na Rua Roberto Lambach Falavinha, n.º 150, Jardim Nossa Senhora de Fátima, Colombo-PR, CEP 83.405-240, Matriculado no Registro de Imóveis de Colombo-PR, sob N.º 70.723, nos termos da tabela abaixo:

| ITEM | DESCRIÇÃO/<br>ESPECIFICAÇÃO | CÓDIGO DO<br>PRODUTO /<br>SERVIÇO -SISTEMA<br>PREFEITURA | UNIDADE<br>DE<br>MEDIDA | QTDE<br>TOTAL<br>SOLICITADA | VALOR<br>UNITÁRIO<br>(R\$) | VALOR TOTAL<br>ESTIMADO<br>(R\$) |
|------|-----------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| 01   | Locação de Imóvel           | 2141                                                     | MÊS                     | 12                          | 79.500,73                  | 954.008,76                       |





1.2. O serviço objeto desta contratação é caracterizado como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar;

1.3. O prazo de vigência da contratação é de 12(doze) meses contados do(a) assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021 e do Anexo I do Decreto Municipal 47/2024;

1.3.1. O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista se tratar de Locação de Imóveis, sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando o Anexo I do Decreto Municipal 47/2024;

1.4. Trata-se de imóvel com 4.319,14 m², (quatro mil trezentos e dezenove metros quadrados e quatorze centésimos de metro quadrado), localizado na Rua Roberto Lambach Falavinha, 150, Jardim Fátima, Colombo-PR, sendo dividido em térreo, mezanino, 2º, 3º e 4º andares, além de 02 pavimentos subsolos com 38 vagas de estacionamento, e área técnica (acima do 4º andar). O imóvel possui fachada em pastilha e vidro e 02 elevadores. estando alocados no mesmo prédio serviços à população, sob a responsabilidade da Regional Maracanã (térreo), Superintendência da Regional Maracanã e setores de apoio administrativo (mezanino), Secretaria Municipal de Assistência Social (2º andar), Secretaria Municipal de Educação (3º andar e Auditório com capacidade para 150 pessoas, além de sala de reuniões (4º andar);

1.5. O valor a ser dispendido refere-se à locação, sendo que o imóvel não apresenta despesa relativa a taxa de Condomínio;

1.6. O imóvel não necessita de adequações, pois está adaptado para as atividades desenvolvidas pelos setores/Secretarias que nele estão organizados;

1.7. O contrato oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

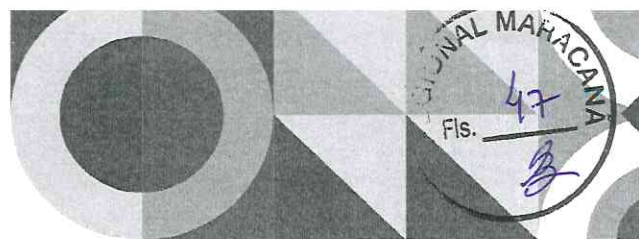
## 2. O PROCEDIMENTO UTILIZARÁ SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇO?

( ) Sim (X) Não.

## 3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'b' da Lei n.º 14.133/2021).

3.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar;





3.2. Justifica-se a necessidade de locação de um imóvel para instalação da Regional Maracanã, Secretaria Municipal de Educação, Secretaria Municipal de Assistência Social e Auditório, uma vez que o Município de Colombo não possui imóvel próprio, com as características a ela necessárias, conforme parecer do Patrimônio, anexo ao presente processo (Memorando 058/2025 – DPPA – SEMAD);

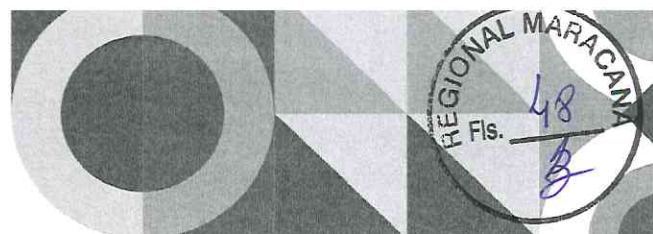
3.3. De acordo com a Lei nº 1363/2014 (alterada pela Lei 1811/2024), a estrutura organizacional do município contempla as Regionais Administrativas, vinculadas à Secretaria Municipal de Administração. Essas regionais concentram diversos serviços em localização estratégica, facilitando o acesso da população e promovendo uma gestão mais eficiente. Além disso, a Secretaria Municipal de Educação e Secretaria Municipal de Assistência Social também utilizam o mesmo imóvel, devido à sua localização privilegiada e concentração de maior número de serviços em um único local, buscando gestão adequada de recursos públicos, além de promover maior conveniência aos usuários e fortalecer o planejamento da administração pública municipal;

3.4. O imóvel deve contemplar divisão clara, de preferência por andares, entre os setores e Secretarias, sendo: setores de atendimento à população (setor de Protocolo, Tributação, Identificação, Alistamento Militar, Atendimento ao Cidadão, dentre outros) com saguão para recepção e espera; Superintendência da Regional Maracanã; Secretaria Municipal de Educação; Secretaria de Assistência Social, que, conforme demonstrado no estudo técnico preliminar, necessariamente deverá se localizar na região do bairro Maracanã.

#### **4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO (art. 6º, inciso:XXIII, alínea ‘c’)**

4.1. Procedendo-se a cotações junto às imobiliárias locais, a fim de fossem identificados imóveis disponíveis para locação, na localização e com as características indicadas no estudo técnico preliminar, constatou-se a inexistência de outros imóveis disponíveis na região, capazes de atender às características necessárias. O único com características e dimensões necessárias é o imóvel onde atualmente já está instalada a Regional Maracanã;

4.2. O valor orçado para a sua locação, conforme se verifica na proposta anexa, é de “R\$ 79.500,73 (setente e nove mil, quinhentos reais e setenta e três centavos) mensais, sendo que o referido já possui adaptações adequadas ao funcionamento dos setores/Secretarias que nele encontram-se instaladas;



4.3. Para garantir que o levantamento de mercado esteja em conformidade com a Lei Federal 14.133/2021, e assegurar a transparência, o zelo com a coisa pública, a lisura do procedimento realizado; nos termos de tudo o que ficou estabelecido no estudo técnico preliminar, a Secretaria de Urbanismo procedeu à avaliação de mercado para locação de imóveis em situação equivalente ao ofertados, sendo que fez constar no PARECER DE AVALIAÇÃO N.º 665/2025, anexo ao presente processo, a “**DETERMINAÇÃO DOS VALORES**: fica atribuído o valor unitário de **R\$ 18,61** (dezoito reais e sessenta e um centavos), totalizando **R\$ 80.400,00** (oitenta mil e quatrocentos reais) como valor máximo para o contrato, cabendo ao ordenador de despesas fixar o valor de contrato não excedendo o valor atribuído pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis. **PRESSUPOSTOS E RESSALVAS**: Este laudo de avaliação imobiliária foi executado com base nas informações fornecidas pelo processo 17607/2025, relatório fotográfico in loco, projetos da edificação, bem como pesquisa a dados públicos relacionados ao imóvel em questão”. Ou seja, o valor orçado para locação do imóvel indicado, encontra convergência com o valor de mercado para locação de imóvel congênere, estando o referido fato atestado por avaliação de órgão externo à Secretaria requistante;

4.4. Tratando-se do único imóvel disponível para locação, na localização e com as características necessárias para o fim ojetivado, a sua escolha se evidencia necessária, nos termos do inciso V, do art. 74 da Lei 14.133/2021, fato que também aponta para a sua singularidade<sup>1</sup>, e, portanto, que estamos diante a hipótese de incidência pela qual a licitação para locação de imóvel seja inexigível;

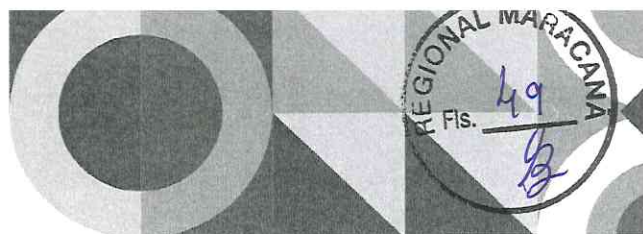
4.5. Os requisitos do §5º, inciso V, do art. 74, da Lei 14.133/2021, estão todos preenchidos:

a) A necessidade e a singularidade do imóvel que se pretende locar estão demonstradas;

b) Consta anexo ao processo:

b.1) Orçamento para fins de locação do imóvel sito na Rua Roberto Lambach Falavinha, n.º 150, Jardim Nossa Senhora de Fátima, Colombo-PR, CEP 83.405-240, Matriculado no Registro de Imóveis de Colombo-PR, sob N.º 70.723 (Anexo), sendo que não haverá despesas de condomínio nem de adaptações;

b.2) Relatório de Vistoria e Parecer de Avaliação emitidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo, que apresentou a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, e do preço de mercado para locação de imóvel nas mesmas condições ao que se é indicado;



c) Certidão de inexistência de imóveis públicos vagos, pertencentes ao Município, e disponíveis que atendam ao objeto deste certame (anexa ao presente processo - Memorando 058/2025 – DPPA – SEMAD);

4.6. Portanto, atendendo a todas as necessidades do órgão requistante, e sendo possível a escolha e contratação do imóvel já discriminado, pela modalidade de inexigibilidade de licitação, a solução apresentada se demonstra a mais adequada para que a Regional Maracanã, Secretaria Municipal de Educação e Secretaria Municipal de Assistência Social disponham da estrutura necessária, além de promover maior conveniência aos usuários e fortalecer o planejamento da administração pública municipal, buscando atender demandas da população de forma eficiente, integrada e alinhada às diretrizes legais e administrativas.

## 5. EXECUÇÃO CONTRATUAL (arts. 6º, XXIII, alínea 'e' da Lei n.1411.133/2021)

5.1. Após formulação e assinatura do contrato, o imóvel deverá se manter disponível, durante o prazo contratual de 12 (doze) meses, exclusivo para utilização da administração desta Prefeitura, sendo o pagamento mensal após a emissão do recibo comprobatório de utilização emitido pela Secretaria Municipal de Administração e Secretaria Municipal de Educação, juntamente com o setor de contratos;

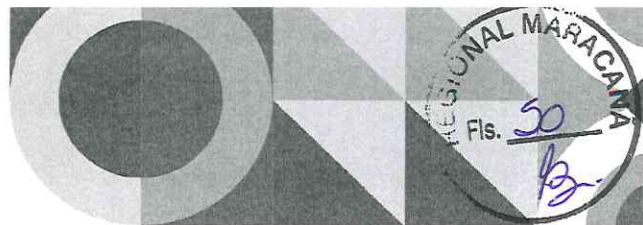
5.2. A correção dos valores contratados ocorrerá a cada 12 meses, contando-se, na primeira vez, da data de emissão do contrato, e nas vezes subsequentes, da data da última atualização;

5.3. Ao se aplicar o índice para reajuste contratual, o mesmo não poderá ser superior ao acumulado nos últimos 12 (doze) meses do Índice Geral de Preços — IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-FGV) ou IPC-A divulgado pelo IBGE, devendo sempre ser utilizando o que for o menor;

5.4. Prazo de Vigência: A vigência será de 12(doze) meses, a contar da emissão do contrato, podendo ser prorrogado até o limite estipulado em lei;

5.5. Forma de pagamento: O pagamento será mensal efetuado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido por meio de depósito em conta bancária;

5.6. Requisitos para pagamento: Para contratos com pessoa física: Apresentar Certidão Negativa de Débitos Municipais. Para contratos com pessoa física/jurídica: Apresentar Certidões Negativas de Débito do FGTS, Trabalhista e União, Estado e Município.



## 6. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

### 6.1. Principais Obrigações do Contratante:

6.1.1. Efetuar os pagamentos conforme estabelecido no contrato, manter e entregar o imóvel ao final do período de locação com no mínimo as mesmas condições evidenciadas no relatório de avaliação, sem danos ou faltas;

6.1.2. Informar quando necessário o locador sobre a necessidade de reparos, tais como elétrica, hidráulica e estruturais ou de grande porte que não sejam de sua responsabilidade, assegurando que o imóvel permaneça seguro e habitável;

6.1.3. Fica sob responsabilidade da Prefeitura Municipal de Colombo os pagamentos de água, Luz, Telefone.

### 6.2. Principais Obrigações do contratado:

6.2.1. Manter as condições de habilitação exigida na contratação, oferecer o imóvel em plena condição de uso, permitir adaptações no imóvel para facilitar a acessibilidade;

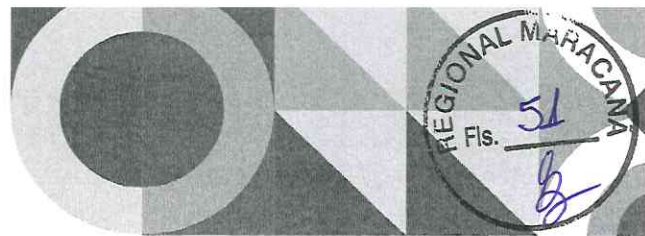
6.2.2. Manter o seu cadastro atualizado perante o setor cadastral do Município, bem como a regularidade fiscal de suas certidões para fins de pagamento;

6.2.3. Responsabilizar-se por realizar reparos estruturais necessários para garantir a segurança e habitabilidade do imóvel, como consertos de telhados, paredes (infiltração), sistemas elétricos e hidráulicos;

6.2.4. Manutenção preventiva e corretiva no imóvel, como a limpeza de calhas em caráter preventivo ou corretivo, limpeza da caixa d'água, manutenção de elevadores, manutenção da bomba d'água elétrica, recarga de extintores, manutenção dos hidrantes, manutenção de acesso de pedestres e veículos, e de todas as áreas comuns da edificação, caso seja necessário;

6.2.5. Constituirá responsabilidade exclusiva do LOCADOR o pagamento do Imposto Predial e territorial Urbano IPTU;

6.2.6. Excetuadas as benfeitorias necessárias, indispensáveis à conservação do imóvel, que configuram obrigação exclusiva do locador, as demais benfeitorias realizadas no imóvel poderão ser realizadas somente mediante autorização prévia e expressa, conforme os termos estabelecidos e acordados entre LOCADOR e LOCATÁRIO, não havendo, em qualquer hipótese, direito à indenização ou retenção do imóvel, salvo se expressamente definido anteriormente.



## 7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO - ROTINAS DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

7.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;

7.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica, através do e-mail funcional indicado no Contrato para esse fim;

7.3. O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para administração;

7.4. Caso ocorra descumprimento das obrigações de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesas e pagamento;

7.4.1. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzida pela comissão que se trata o art.15 da lei nº14.133 de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

## 8. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município.

8.2. A contratação será atendida conforme a Lei Orçamentária Anual (LOA) N.º 1815/2024.

Colombo, 23 de junho de 2025.



**ISMAILIN SCHROTTER**

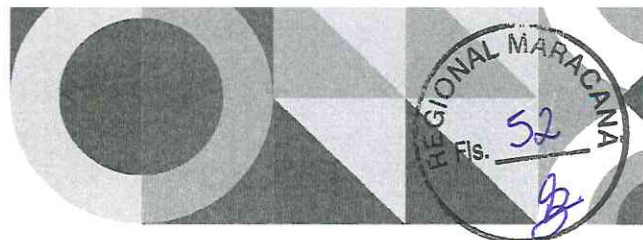
Secretário Municipal de Administração



**LUCIANE DALA VALLE CORREIA DE FREITAS**

Secretária Municipal de Educação





  
**LUCIMARI BERLESI**

Gestor de Contrato

  
**JOELMA MARA CAVASSIN ARCIE**

Fiscal Técnico de Contrato

  
**ANA PAULA DIAS DOS SANTOS**

Fiscal Administrativo



**JOSMAR LIMA AMARAL**

Elaborador do Termo de Referência

(OBS.: Esta folha é parte integrante do Termo de Referência do Processo Administrativo nº 17607/2025, correspondendo à fl. 8/8).

