



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**

**Objeto:** Locação de imóvel com barracão de alvenaria no Distrito da Lavrinha

**Município:** Pinhalão – PR

**Unidade demandante:** Prefeitura Municipal de Pinhalão

**Área responsável:** Secretaria de Administração

### **1. Necessidade da Contratação**

A presente contratação visa à locação de imóvel com barracão de alvenaria, com área de aproximadamente 780 m<sup>2</sup>, localizado na Rua Paraná, s/n, Lotes 13 e 14, Quadra 05, no Distrito da Lavrinha, Município de Pinhalão – PR. O objetivo é estabelecer uma base operacional descentralizada para armazenar equipamentos e prestar serviços públicos diretamente à população local.

A sede do município está a cerca de 15 km de distância do distrito, o que dificulta a logística e o atendimento ágil a demandas locais, especialmente aquelas que envolvem manutenção, reparos, obras e serviços públicos essenciais.

### **2. Alinhamento com o Plano de Contratações Anual (PCA)**

A necessidade de locação do imóvel está alinhada ao Plano de Contratações Anual – PCA do exercício vigente, sendo classificada como contratação indispensável à continuidade da prestação de serviços públicos no Distrito da Lavrinha.

### **3. Requisitos da Solução**

Localização no Distrito da Lavrinha, em região acessível;

Área construída de, preferencialmente com cobertura e espaço para armazenamento de máquinas e equipamentos;

### **4. Estimativa de Preço**

A estimativa do valor de locação mensal é de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), conforme pesquisa informal de mercado e valores praticados em locações de imóveis de padrão semelhante no município e distrito. O valor encontra-se compatível com o mercado local.

### **5. Justificativa da Escolha da Solução**

A locação é a solução mais viável diante da urgência e da necessidade de infraestrutura local para atuação da Prefeitura em ações operacionais no distrito. A construção de uma sede própria exigiria tempo e recursos elevados, o que não se mostra viável para o atendimento imediato da população.



#### **6. Justificativa da Dispensa de Licitação**

Nos termos do art. 74, inciso II da Lei nº 14.133/2021, a contratação da locação de imóvel é dispensável, desde que presente a justificativa da escolha do local e do preço. O imóvel proposto é o único na região com as características exigidas, adequado à finalidade e disponível para locação no valor estimado.

#### **7. Estimativa do Impacto Orçamentário**

A despesa será suportada por dotação orçamentária própria da Secretaria de Administração ou Obras, com previsão no orçamento municipal vigente, conforme planejamento interno.

#### **8. Riscos da Contratação**

Impossibilidade de uso imediato por problemas estruturais (mitigado por vistoria prévia);

Rescisão antecipada pelo locador (mitigado por cláusulas contratuais);

Alteração na necessidade da área (mitigado com avaliação periódica da demanda).

#### **9. Forma de Execução**

Deve ser realizado de acordo com o exigido pela Lei nº 14.133/2021.

**GUILHERME AUGUSTO DE OLIVEIRA LEITE**

Secretário de Administração

**JOSÉ APARECIDO DA CUNHA**

GESTOR DO CONTRATO

**CLAUDINEI RODRIGUES DE OLIVEIRA**

FISCAL DO CONTRATO



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. Objeto

Contratação de pessoa física para locação de imóvel urbano com barracão de alvenaria, com área total construída de aproximadamente 780 m², localizado na Rua Paraná, s/n, Lotes 13 e 14, Quadra 05, Distrito da Lavrinha, Município de Pinhalão – PR, para funcionamento de base operacional da Prefeitura Municipal.

### 2. Finalidade

Disponibilizar espaço físico adequado para:  
Armazenamento de equipamentos e ferramentas;  
Execução de atividades operacionais da Prefeitura;  
Atendimento de demandas locais de forma rápida e descentralizada.

### 3. Descrição do Imóvel

Tipo: Barracão de alvenaria com espaço coberto;  
Localização: Rua Paraná, s/n, Lotes 13 e 14, Quadra 05 – Distrito da Lavrinha;  
Acesso: Rua trafegável e de fácil acesso para veículos e caminhões;  
Condições: Imóvel em condições de uso imediato, com estrutura segura.

### 4. Valor Estimado

Valor mensal: R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais);  
Valor anual estimado: R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais);  
Valor global para vigência inicial de 12 meses.

### 5. Prazo de Vigência

Contrato com vigência inicial de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos até o limite de 60 (sessenta) meses, conforme art. 105, §1º da Lei nº 14.133/2021.

### 6. Condições de Pagamento

Pagamento mensal, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço;  
Condicional à apresentação de nota fiscal e comprovação da regularidade fiscal e contratual do locador.

### 7. Obrigações do Locador

Entregar o imóvel em condições de uso;  
Manter a posse pacífica do bem pelo Município durante a vigência;  
Realizar reparos estruturais necessários que não sejam causados por uso inadequado;



Permitir vistoria e fiscalização do imóvel pela Prefeitura.

#### **8. Obrigações do Locatário (Município)**

Utilizar o imóvel para os fins especificados no contrato;

Efetuar os pagamentos conforme o contrato;

Comunicar imediatamente ao locador qualquer dano ou necessidade de reparo;

Responsabilizar-se pelas despesas ordinárias de uso (água, luz, limpeza).

#### **9. Fiscalização**

A fiscalização da execução do contrato ficará a cargo de servidor designado pela Prefeitura Municipal de Pinhalão, conforme art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

#### **10. Justificativa da Escolha do Imóvel**

O imóvel é único na localidade com disponibilidade e condições estruturais compatíveis com a necessidade do Município, sendo o mais adequado à finalidade da locação. Sua localização estratégica no Distrito da Lavrinha garante economia de recursos e maior agilidade na execução de serviços.

#### **11. Das sanções administrativas / penalidades e multas**

11.1 O descumprimento das disposições contidas no Edital ou no contrato sujeita a CONTRATADA às seguintes sanções:

11.2 Advertência;

11.3 Multa;

11.4 Impedimento de licitar e contratar com o município;

11.5 Declaração de inidoneidade para licitar e contratar;

11.6 A sanção de multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

11.7 As sanções de advertência e multa serão aplicadas conforme a graduação a seguir:

11.8 Grau de Severidade Leve (L1) = advertência;

11.9 Grau de Severidade Moderado (M1, M2 e M3) = aplicação de Multas, além de outras penalidades cabíveis:

11.9.1 M1 = multa de 0,1% (zero vírgula um por cento) do valor total do contrato por dia de inadimplência e/ou fato gerador ensejador da multa, não podendo superar 30% do valor do contrato, além de outras penalidades cabíveis:

11.9.2 Grau de Severidade Grave (G1 e G2) = aplicação de sanção:

11.9.3 G1 = multa de 0,7% (zero vírgula sete por cento) do valor total do contrato por dia de inadimplência e/ou fato gerador ensejador da multa, não podendo superar 30% do valor do contrato, além de outras penalidades cabíveis, e

11.9.4 G2 = Rescisão contratual cumulada com multa de 10% (dez por cento)



a 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato.

11.10 O grau de severidade inicial da pena será determinado considerando a conduta e a primariedade ou a reincidência da CONTRATADA, conforme tabela a seguir:

| Condutas |                                                                                                                                                                 | Ocorrência e reincidência |                    |                    |                    |                    |                    |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|          |                                                                                                                                                                 | Grau de severidade        |                    |                    |                    |                    |                    |
|          |                                                                                                                                                                 | Leve                      | Moderado           |                    |                    | Grave              |                    |
|          |                                                                                                                                                                 | L1                        | M1                 | M2                 | M3                 | G1                 | G2                 |
| 1        | A inexecução parcial do contrato, o cumprimento irregular de cláusulas contratuais, do Termo de Referência, especificações ou prazos                            | 1 <sup>a</sup> vez        | 2 <sup>a</sup> vez | 3 <sup>a</sup> vez | 4 <sup>a</sup> vez | 5 <sup>a</sup> vez | 6 <sup>a</sup> vez |
| 2        | O não cumprimento de cláusulas contratuais, do Termo de Referência, especificações ou prazos, não assinatura do contrato ou ata de registro de preços           |                           | 1 <sup>a</sup> vez | 2 <sup>a</sup> vez | 3 <sup>a</sup> vez | 4 <sup>a</sup> vez | 5 <sup>a</sup> vez |
| 3        | A paralisação do serviço ou do fornecimento, sem justa causa e prévia comunicação à Administração                                                               | 1 <sup>a</sup> vez        | 2 <sup>a</sup> vez | 3 <sup>a</sup> vez | 4 <sup>a</sup> vez | 5 <sup>a</sup> vez | 6 <sup>a</sup> vez |
| 4        | Atraso injustificado do início da execução do contrato de prestação de serviço ou de fornecimento de bens                                                       |                           | 1 <sup>a</sup> vez |                    |                    |                    |                    |
| 5        | Não manter, durante toda a execução do contrato, as mesmas condições da habilitação                                                                             | 1 <sup>a</sup> vez        | 2 <sup>a</sup> vez | 3 <sup>a</sup> vez | 4 <sup>a</sup> vez | 5 <sup>a</sup> vez | 6 <sup>a</sup> vez |
| 6        | O desatendimento de determinações regulares da equipe de fiscalização                                                                                           | 1 <sup>a</sup> vez        | 2 <sup>a</sup> vez | 3 <sup>a</sup> vez | 4 <sup>a</sup> vez | 5 <sup>a</sup> vez | 6 <sup>a</sup> vez |
| 7        | Não responder a contatos e/ou solicitações da equipe de fiscalização no prazo de até 03 (três) dias úteis contados a partir do envio de comunicação/solicitação | 1 <sup>a</sup> vez        | 2 <sup>a</sup> vez | 3 <sup>a</sup> vez | 4 <sup>a</sup> vez | 5 <sup>a</sup> vez | 6 <sup>a</sup> vez |
| 8        | Apresentar documento falso ou fazer declaração falsa                                                                                                            |                           |                    |                    |                    |                    | 1 <sup>a</sup> vez |
| 9        | Agir de má-fé na relação contratual                                                                                                                             |                           |                    |                    |                    |                    | 1 <sup>a</sup> vez |
| 10       | Abandonar a execução do contrato                                                                                                                                |                           |                    |                    |                    |                    | 1 <sup>a</sup> vez |



PREFEITURA DE  
**PINHALÃO**

CUIDAR E TRANSFORMAR

GESTÃO 2025 à 2028

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |        |        |        |        |        |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 11 | Frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o contrato                                                                                                                                                                                                                   |        |        |        |        |        | 1ª vez |
| 12 | A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato                                                                                                                                                                                         |        |        |        |        |        | 1ª vez |
| 13 | Quando o preposto ou responsável técnico não se apresentar em reunião pré-agendada                                                                                                                                                                                                                          | 1ª vez | 2ª vez | 3ª vez | 4ª vez | 5ª vez | 6ª vez |
| 14 | Quando deixar de substituir prestador de serviço que se portar ou realizar condutas de modo inconveniente ou que não atendam às necessidades contratuais                                                                                                                                                    | 1ª vez | 2ª vez | 3ª vez | 4ª vez | 5ª vez | 6ª vez |
| 15 | Quando for evidenciado que o prestador de serviço da CONTRATADA realizou atividade de quebra ou ameaça à segurança das informações do CONTRATANTE, inseriu código malicioso em sistema, inseriu intencionalmente praga digital na rede do CONTRATANTE, obteve acesso não autorizado à informação ou sistema |        |        |        |        |        | 1ª vez |
| 16 | Quando o prestador de serviço da CONTRATADA deixar de utilizar crachá de identificação ou não estiver trajando roupas/equipamentos adequados à prestação do serviço, dentro das instalações do CONTRATANTE                                                                                                  | 1ª vez | 2ª vez | 3ª vez | 4ª vez | 5ª vez | 6ª vez |
| 17 | Criar embaraços ou deixar de prestar informações que possam contribuir com o processo de fiscalização contratual                                                                                                                                                                                            | 1ª vez | 2ª vez | 3ª vez | 4ª vez | 5ª vez | 6ª vez |
| 18 | Deixar de entregar a documentação exigida no Termo de Referência e/ou contrato                                                                                                                                                                                                                              | 1ª vez | 2ª vez | 3ª vez | 4ª vez | 5ª vez | 6ª vez |

11.11 O atraso, para efeito de cálculo de multa, será contado em dias corridos, a partir do primeiro dia útil seguinte ao do vencimento do prazo de entrega ou execução do contrato.

11.12 Em caso de atraso ou não cumprimento de obrigação, a severidade



inicial da sanção será elevada a cada 05 (cinco) dias úteis, caso a obrigação não seja devidamente adimplida, implicando a cumulação das graduações da(s) sanção(ões) aplicada(s) (L1 + M1 + M2 + M3 + G1 + G2), excetuadas as penas de multas específicas.

11.13 No caso de atraso por mais de 30 (trinta) dias, ou de o somatório das multas aplicadas por atraso ou inadimplemento ultrapassarem o percentual de 20% (vinte por cento) do valor do contrato, fica facultado ao município rescindir unilateralmente o contrato.

11.14 A fixação de multas compensatórias ou moratórias não obsta o ajuizamento de demanda buscando indenização suplementar, caso o valor do dano seja superior ao valor da multa aplicada.

11.15 O valor da multa poderá ser descontado do pagamento devido à CONTRATADA.

11.16 Se o valor do pagamento for insuficiente, fica a CONTRATADA obrigada a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da comunicação oficial.

11.17 Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pela CONTRATADA ao município, esse será encaminhado para inscrição em dívida ativa.

**11.18 A pena de impedimento de licitar e contratar com a administração pública será aplicada, nas hipóteses a seguir, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar com o Município de Pinhalão, pelo prazo máximo de 3 (três) anos:**

I – Quando a licitante der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II - Quando a licitante der causa à inexecução total do contrato;

III - Quando a licitante deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

IV - Quando a licitante não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

V - Quando a licitante não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

VI - Quando a licitante ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado.

11.19 Pena de inidoneidade para licitar e contratar com a administração pública será aplicada, nas hipóteses abaixo descritas e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.



I – Quando a licitante apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

II - Quando a licitante fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III - Quando a licitante comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV - Quando a licitante praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

V - Quando a licitante praticar ato lesivo previsto no [art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.](#)

VI – Nas hipóteses de infrações em que seria cabível a aplicação do impedimento de licitar, mas que se verifique a necessidade de aplicação de penalidade mais grave, conforme regramento disciplinado no §5º, do art. 156, da Lei Federal nº 14.133/21.

12 A pena de impedimento de licitar e contratar com a administração e a pena de inidoneidade poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa. As sanções administrativas serão aplicadas em procedimento administrativo autônomo, garantindo-se o contraditório à CONTRATADA.

**GUILHERME AUGUSTO DE OLIVEIRA LEITE**

Secretário de Administração

**JOSÉ APARECIDO DA CUNHA**

GESTOR DO CONTRATO

**CLAUDINEI RODRIGUES DE OLIVEIRA**

FISCAL DO CONTRATO