

TERMO DE REFERÊNCIA

1. Identificação do processo, do solicitante e descrição do objeto:

Secretaria Municipal de Saúde

Departamento de Compras e Serviços

Objeto: Inexigibilidade para locação de imóvel para abrigar a Sede da Secretaria Municipal de Saúde, conforme art. 74 inciso V da Lei nº 14.133/2021.

2. Identificação dos Servidores:

Marcelo Antonio Alessi	Matrícula nº 180.513 Portaria 37/2025
------------------------	--

3. Definição do Objeto:

Estima-se a locação do imóvel para atender as necessidades de alocar a Secretaria Municipal de Saúde de Guarapuava, conforme especificações e quantidades estabelecidas abaixo:

Item	Qtidade	Unid	Descrição	VI.Unit.	VIr.TI
1	12	Mês	LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO À RUA XV DE NOVEMBRO, nº 7900 COM UMA CONSTRUÇÃO COMERCIAL EM ALVENARIA COM ÁREA DE 2.000 M², PARA ABRIGAR A SEDE SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR.	R\$ 28.000,00	R\$ 336.000,00

O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

O prazo de vigência da contratação é de 12(doze) meses contados da publicação, na forma do artigo 105 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, com possibilidade de prorrogação, por consenso entre as partes. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo Contratante de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa da Contratada, eliminando ambiguidades, mediante assinatura do termo aditivo.

Caso não tenha interesse na prorrogação, a Contratada deverá enviar comunicação escrita ao Contratante, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

A quantidade estimada de 12 meses baseia-se na necessidade de abrigar a sede da Secretaria Municipal de Saúde, com objetivo em ampliar a eficiência da gestão em saúde pública e garantir o fortalecimento das ações de planejamento, coordenação e execução dos serviços de saúde no município. Ofertar uma sede adequada e bem localizada facilita



a integração entre os diversos setores da Secretaria, promove maior agilidade na tomada de decisões e assegurar melhores condições de trabalho aos servidores, refletindo diretamente na qualidade dos serviços prestados à população. Esse prazo foi definido considerando a necessidade de assegurar a continuidade dos serviços de saúde prestados à população, bem como a estabilidade da infraestrutura administrativa da secretaria. Ressalta-se que o contrato poderá ser prorrogado por igual período, conforme interesse da administração e nos termos da legislação vigente.

Local

O endereço do imóvel é na XV de Novembro, 7900, Centro, Guarapuava.

Do recebimento, uso e conservação do imóvel

O Contratante recebendo, como de fato recebe, no ato da assinatura de termo de entrega das chaves, as dependências do imóvel de acordo com o laudo de vistoria aprovado por ambas as partes, onde se descreve: instalações, aparelhos sanitários e elétricos, os seus trincos e fechaduras, portas e janelas com todos os seus vidros e demais acessórios, obriga-se a manter tudo como recebe, de modo a tudo restituir no mesmo estado de conservação, higiene e funcionamento, quando findo ou rescindido este Contrato, sempre de acordo com o laudo de vistoria aprovado por ambas as partes;

Garantias e Condições Gerais

- Não será exigida garantia de contratação.
- Serão rejeitadas entregas do imóvel que não atendam às condições técnicas previamente estabelecidas.
- A entrega das chaves do imóvel deverá ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos após a emissão do empenho.
- Em caso de impossibilidade de cumprimento do prazo, a Contratada deverá comunicar formalmente a justificativa com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, para análise e eventual prorrogação.
- O descumprimento contratual poderá acarretar sanções administrativas, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos).
- A Contratada deverá manter válidas, durante toda a execução contratual, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação.

A especificação do serviço, não está conforme catálogo eletrônico de padronização, tendo em vista, o Município não apresentar ainda.

4. Fundamentação da Contratação

A Administração Pública Municipal detém competência para o planejamento, coordenação e controle das ações de gestão em saúde, incluindo a organização física e administrativa das unidades que compõem o Sistema Único de Saúde (SUS) no âmbito municipal. A locação de um imóvel para a instalação da sede da Secretaria Municipal de Saúde justifica-se pela necessidade de garantir um espaço adequado para o desempenho das atividades de gestão, planejamento, controle, supervisão e apoio técnico às demais unidades de saúde do município.

Foram analisadas contratações similares por outros órgãos e entidades públicas, com o objetivo de identificar metodologias, soluções inovadoras e boas práticas que pudessem contribuir para a presente contratação. A localização do imóvel foi um dos fatores determinantes na análise, considerando-se aspectos de acessibilidade, segurança, fluxo urbano e proximidade com outras unidades administrativas e equipamentos públicos.



O imóvel analisado atende integralmente às exigências estruturais, como espaços adequados para a implantação de salas administrativas, recepção, áreas técnicas, arquivos e setores de atendimento ao público e servidores, além de apresentar segurança estrutural, com grades de proteção nas portas e janelas, e possibilidade de reforço de fechamento, se necessário. Também dispõe de banheiros acessíveis e condições de ventilação e iluminação que contribuem para um ambiente de trabalho saudável.

Durante a pesquisa de mercado, não foram identificados outros imóveis disponíveis na região pretendida que atendam simultaneamente aos critérios técnicos, de acessibilidade, segurança e infraestrutura mínima exigida. Ressalta-se ainda que não há, atualmente, imóvel público municipal que possa ser adaptado para essa finalidade sem comprometer prazos e recursos de forma onerosa à Administração.

A presente contratação, portanto, será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição diante das características singulares do imóvel e da sua localização estratégica, que atendem com precisão às necessidades da Secretaria.

Ressalta-se que o objeto a ser contratado não apresenta complexidade técnica que justifique a realização de audiência pública ou outras formas de coleta ampliada de contribuições, uma vez que se trata de objeto comum, e a contratação atende diretamente aos interesses públicos, com melhoria da gestão da saúde e fortalecimento da infraestrutura institucional do SUS no município.

5. Descrição da Solução como um todo:

Essa locação será realizada através de contratação de empresa especializada, não se adotando o registro de preços.

A presente solução consiste na locação de imóvel urbano particular, destinado à instalação da Sede da Secretaria Municipal de Saúde, considerado o único capaz de atender plenamente às necessidades públicas e administrativas identificadas, em virtude de suas características específicas, dentre as quais se destacam:

Localização central e estratégica, assegurando fácil acesso ao público;

- Estrutura física adequada para abrigar a Secretaria de Saúde;
- Condições de acessibilidade e segurança, compatíveis com as normas vigentes, garantindo inclusão e segurança aos usuários;
- Vantajosa relação de custo-benefício, quando comparada a alternativas como a aquisição, construção ou reforma de imóvel, tanto do ponto de vista técnico quanto financeiro.

A presente contratação encontra fundamentação legal no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, por tratar-se de imóvel com características singulares, cuja escolha específica inviabiliza a competição, sendo, portanto, a única solução viável e alinhada ao interesse público.

6. Requisitos da Contratação:

Critérios de Sustentabilidade

A contratação deverá observar os princípios de sustentabilidade, alinhando-se às políticas públicas voltadas à preservação ambiental e ao uso consciente dos recursos:

- a) Redução do uso de recursos naturais nos processos operacionais do imóvel;
- b) Ausência ou mínima presença de materiais tóxicos e perigosos nas instalações;
- c) Estrutura com maior durabilidade e baixa necessidade de substituições frequentes;
- d) Potencial de reaproveitamento e reutilização de materiais ou estruturas;
- e) Minimização da geração de resíduos sólidos durante a vigência do contrato.



Requisitos mínimos

Localização

- Estar localizado na zona urbana de Guarapuava, Central;
- Estar localizado em um único bloco ou edificação;
- Estar localizado em área de fácil acesso ao cidadão e amplamente atendida por serviços de transportes públicos;
- Estar localizado em área de baixa incidência criminal;

Estrutura

- Possuir área construída compatível com o número de departamentos da Secretaria, área 2.000m²;
- Possuir piso, nas áreas internas, do tipo porcelanato ou cerâmico em cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo ou manchas;
- Possuir paredes e teto, nas áreas secas, as quais serão pintadas com tinta lavável em cores claras, ausência de pontos de infiltração, mofo ou manchas;
- Não apresentar trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- Possuir, salas ou amplo espaço físico que possibilite a divisão de área de trabalho por meio de divisórias e ilhas de trabalho, de acordo com definição da Secretaria de Saúde, de modo a garantir a divisão de ambientes para o pleno funcionamento das atividades de cada área do departamento, em conformidade com a Tabela 1;
- Possuir espaço físico para instalação de arquivos, com piso nivelado capaz de suportar armários deslizantes;
- Possuir, no mínimo, uma copa/cozinha;
- Possuir acesso à pessoa com mobilidade física reduzida;
- Possuir iluminação e ventilação em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vão que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas;
- Possuir sanitários suficientes para atender à população estimada e à pessoa com mobilidade física reduzida;
- Possuir janelas e portas da edificação em perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade.

Acessibilidade

- Possuir recepção no térreo ou no andar do acesso principal ao prédio;
- Estar adequado às normas de acessibilidade, seja através de rampas de acesso, seja através de elevadores.
- Possuir banheiros adaptados, corredores amplos e sinalização adequada aos idosos e portadores de necessidades especiais, conforme legislação específica.

Iluminação

- Possuir luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatíveis com o ambiente;
- Possuir luzes de emergência em todos os andares e setores;

Climatização

- Possuir sistema de refrigeração central ou distribuído para instalação de aparelhos de ar condicionado;



Instalação Elétrica

Possuir cabeamento elétrico, fiação, dutos e sistemas de proteção de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

Possui tomadas de energia com voltagem compatível com os equipamentos do órgão e espaço e infraestrutura elétrica suficientes para a colocação de geladeiras, bebedouros, computadores, televisores e impressoras.

Segurança

Possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo detecção, alarme e combate a incêndio, aprovados conforme exigências do Corpo de Bombeiros;

Possuir Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas e rede lógica;

Conectividade

Possuir cabeamento de rede lógica, dados e telefonia.

O Contratante poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias com prévia autorização ou conhecimento da Contratada, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

A Contratada deverá autorizar ou cientificar previamente quaisquer modificações ou benfeitorias no imóvel. Tal procedimento é necessário sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou sob risco iminente de danos que possam prejudicar a continuidade do contrato.

As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pela Contratada.

As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem exercício do direito de retenção.

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

As benfeitorias úteis não autorizadas pela Contratada poderão ser levantadas pelo Contratante, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

As benfeitorias voluntárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância da Contratante.

Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pela Contratada, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.



Caso as modificações ou adaptações feitas pelo Contratante venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do Contratante.

Finda a locação, será o imóvel devolvido à Contratada, nas condições em que foi recebido pelo Contratante, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

A manutenção da plataforma elevatória fica acordada entre as partes da seguinte forma: os 6 (seis) primeiros meses do contrato será realizada pela contratada e logo após esse período pela contratante.

Intransferibilidade e Uso Exclusivo

Não será permitida a transferência do contrato, sublocação ou empréstimo do imóvel, no todo ou em parte, sem o prévio consentimento por escrito da Contratada. Em caso de anuência, o Contratante deverá ser notificado, e o imóvel deverá ser desocupado ao final da vigência contratual, conforme orientações.

Adequação do Imóvel

A Contratada se compromete a realizar as adequações necessárias para que o imóvel atenda plenamente às demandas funcionais e operacionais da Secretaria Municipal de Saúde, conforme especificações previamente acordadas.

Condições de Entrega

O imóvel deverá ser entregue pela Contratada em perfeitas condições de uso, com instalações adequadas para as atividades administrativas e técnicas da Secretaria de Saúde.

Garantia de Uso Pacífico

A Contratada deverá garantir ao Contratante o uso pacífico e contínuo do imóvel durante todo o período de vigência contratual, isento de interferências que prejudiquem o funcionamento da Secretaria.

Assistência e Disponibilidade

A Contratada deve manter-se à disposição do Contratante para prestar o suporte necessário ao bom funcionamento do imóvel, mediante solicitação.

Seguro Patrimonial

A contratante é responsável pela contratação de seguro que cubra danos decorrentes de incêndio, queda de raio, explosão, queda de aeronaves, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos, vazamentos em tubulações e quebra de vidros. A contratação do seguro é uma medida de precaução compatível com os princípios da eficiência, continuidade e economicidade da Administração Pública, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021 (art. 11). Assim, embora implique custo inicial, evita prejuízos maiores decorrentes de paralisações, perdas materiais e eventuais indenizações futuras.

Responsabilidade por Manutenções Estruturais

Caberá à Contratada a responsabilidade por manutenções e reparos de ordem estrutural



no imóvel, garantindo a segurança e funcionalidade da sede durante a vigência contratual.

Vistoria Inicial

A Contratada deverá elaborar laudo de vistoria inicial detalhado e encaminhá-lo ao Contratante para verificação e concordância antes do início da ocupação.

7. Modelo de execução do objeto:

Início da execução do objeto se dará a partir da assinatura do contrato;

Frequência e periodicidade da emissão do empenho: os empenhos serão sempre emitidos para liquidar as despesas mensais;

Descrição detalhada dos métodos, rotinas e etapas da execução: o contrato tem seu início de execução após a sua assinatura;

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, com todas as adaptações solicitadas pela Contratante. Servidora responsável por informações: Maria Izabel Bassani, contato telefônico 42 3142.1529.

A Contratada é responsável por conduzir a Vistoria Inicial, enviando posteriormente os resultados ao Contratante. Este procederá à verificação das informações, podendo solicitar inclusões e/ou correções. Após a conclusão, o termo resultante será anexado aos autos do processo de formalização.

Concluídos os procedimentos da vistoria, proceder-se-á à formalização da entrega das chaves por meio de um termo de recebimento.

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.

Após as formalizações adequadas e a subsequente instalação de móveis e equipamentos, bem como a adaptação dos funcionários e demais circunstâncias necessárias para o efetivo início das atividades.

Das obrigações da contratada

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração.

Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;



Realizar, junto com o Contratante, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes.

Responder pelos danos ao patrimônio do Contratante decorrente de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios preexistentes na instalação elétrica etc.

Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação.

Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67.

Fornecer ao Contratante recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.

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

As manutenções e/ou reparos do imóvel, quando de ordem estrutural, será de responsabilidade da Contratada, sendo:

- A. Fundações Deficientes: afundamento, recalque, deslocamento ou rachaduras;
- B. Rachaduras nas Paredes: Rachaduras verticais, horizontais ou em ziguezague nas paredes podem indicar problemas estruturais;
- C. Problemas nas Vigas e Pilares: Desgaste, deformação, corrosão ou danos em vigas e pilares podem comprometer a integridade estrutural do imóvel;
- D. Instabilidade na Estrutura: Vibrações excessivas, inclinação incomum ou qualquer sinal de instabilidade geral;
- E. Problemas nas Instalações Hidráulicas e Elétricas: Vazamentos ou problemas nas instalações hidráulicas podem causar danos estruturais ao longo do tempo. Problemas elétricos, como fiação defeituosa, também podem representar riscos;
- F. Deterioração de Materiais: Materiais estruturais podem se deteriorar ao longo do tempo devido a exposição à umidade, corrosão, insetos, entre outros. Isso inclui problemas como a deterioração de madeira, corrosão de metais, etc;
- G. Problemas nas coberturas: Vazamentos no telhado podem levar a danos nas estruturas subjacentes. Problemas na estrutura do telhado, como deformações ou deslocamentos, também são preocupantes;
- H. Deficiências no Projeto Estrutural: Erros no projeto original, como cálculos inadequados, escolha incorreta de materiais ou falta de consideração para as condições do solo, podem resultar em falhas estruturais;
- I. A presença de problemas estruturais em um imóvel pode ser originada por uma variedade de fatores, sendo cada caso único e dependente das circunstâncias específicas. Desde deficiências na fundação até a deterioração de materiais, passando por questões no projeto estrutural, instabilidades nas vigas e pilares, problemas nas instalações elétricas e hidráulicas, até mesmo influências do solo, cada elemento contribui para a integridade global da estrutura;



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

Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício.

Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes).

Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação.

Notificar o Contratante, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação.

Providenciar o Projeto Arquitetônico Básico para arquivamento no setor responsável.

Providenciar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e suas atualizações.

Informar ao Contratante quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

A Contratada assume a responsabilidade integral e exclusiva pelos móveis eventualmente deixados no imóvel após a execução do contrato, comprometendo-se a isentar a Contratante de qualquer responsabilidade por eventuais avarias ou danos nos referidos móveis.

Notificar a Contratante, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação.

Das obrigações da Contratante

Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato.

Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.

Realizar, junto com a Contratada a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido para eventuais defeitos existentes.

Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização.

Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas.



Comunicar à Contratada qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

Consentiu com a realização de reparos urgentes, a cargo da Contratada, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durarem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991.

Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da Contratada.

Entregar imediatamente à Contratada os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada a Contratante.

Pagar as despesas ordinárias: consumo de água e esgoto, gás, telefone.

Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança.

Permitir a vistoria do imóvel pela Contratada ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

As manutenções corriqueiras do imóvel, ficam entendidas:

- A. Limpeza Regular: Limpeza geral do interior do imóvel, incluindo pisos, paredes e superfícies; Limpeza de janelas e vidros; Manutenção de áreas externas, como pátios, varandas e calhas;
- B. Troca de Lâmpadas e Reparo de Pequenos Danos Elétricos: Substituição de lâmpadas queimadas; Reparo de interruptores, tomadas e outros problemas elétricos menores;
- C. Reparos Hidráulicos Básicos: Conserto de vazamentos em torneiras; Desentupimento de pias e ralos;
- D. Cuidados com o Jardim: Manutenção do gramado; Podas de arbustos e árvores pequenas;
- E. Pintura de Pequenas Áreas: Retoque de pintura em áreas com desgaste normal;
- F. Manutenção de Fechaduras e Maçanetas: Lubrificação e ajuste de fechaduras e maçanetas;
- G. Substituição de Dobradiças e Puxadores: Troca de dobradiças e puxadores danificados em portas.

Os encargos referentes ao IPTU do imóvel, são isentos conforme artigo 1, § 1º, 2º e 3º da Lei Complementar Municipal nº 374/2021.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Caso a Contratada decida vender o imóvel, oferecerá primeiramente ao Contratante, dando direito de preferência. Julgando procedente a compra, a Contratante providenciará



a documentação necessária e os termos serão discutidos em contrato futuro; se a Contratante julgar improcedente, abrirá mão, por escrito, de qualquer eventual direito de preferência por sua aquisição, podendo a Contratada, quando lhe for conveniente e sem qualquer consulta ao Contratante, vender, compromissar a venda do imóvel pelo preço e condições que estipular, consignando apenas no instrumento respectivo que existe locação em curso, nas condições em que este vigorar.

No caso do imóvel ser posto à venda, o Contratante não poderá impedir que os interessados o visitem, devendo, portanto, fixar o respectivo horário para que as visitas se realizem, desde que não atrapalhem o andamento das atividades ali desenvolvidas.

DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

A notificação expressa deverá ser encaminhada a este com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

Quando da entrega do imóvel, a manutenção necessária poderá ser realizada da seguinte forma:

1. Através de indenização, a qual será precedida da realização de três orçamentos de acordo com o Termo de Vistoria (um de responsabilidade da Contratante e dois de responsabilidade da Contratada), sendo indenizado pelo de menor valor;
2. Caso haja contrato vigente para manutenção de imóvel deverá ser solicitado orçamento de acordo com Laudo de Vistoria;
3. Os orçamentos acima mencionados devem ser encaminhados ao departamento competente para análise e aprovação da forma que será realizada a manutenção do imóvel, no ato da rescisão, observando o princípio da vantajosidade e economicidade ao erário público.
4. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o Contratante decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a Contratada, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

Segue abaixo as etapas que devem ser seguidas nesse período de desocupação:

A Contratante deve comunicar ao proprietário do imóvel a intenção de desocupar o imóvel. No documento, deve constar a data prevista para a desocupação, bem como o motivo da saída.

Após a notificação o Contratante realizará uma avaliação do imóvel, em confronto com a Vistoria Inicial, para verificar se ele está em condições de ser devolvido, juntamente com a Contratada.

Na data prevista para a desocupação, o Contratante deve entregar as chaves do imóvel à Contratada mediante termo de entrega assinado por seus devidos representantes;

8. Modelo de gestão do Contrato:

Fica designada como gestora desse processo a servidora:

Maria Izabel Bassani, matrícula 195697 – Portaria nº 07/2025 - e-mail: dacs@guarapuava.pr.gov.br - Telefone para contato: (42) 3142-1530;

Fica designada como suplente de gestor desse processo o servidor:

Priscilla Lika Miyabara Ito matrícula 195698-1 – Portaria nº 07/2025 – e-mail: dacs@guarapuava.pr.gov.br - Telefone para contato: (42) 3142-1530;

Fica designado como fiscal técnico desse processo o servidor:

Jackson Borba Junior, matrícula 197537 – Portaria nº 07/2025 – e-mail: jackson.borba@guarapuava.pr.gov.br – Telefone para contato: (42) 3142-1511 ;



Fica designada como fiscal administrativo desse processo a servidora:

Sandra Golin de Andrade – matrícula 195608-02 – Portaria nº 07/2025 – e-mail: dacs@guarapuava.pr.gov.br – Telefone para contato: (42) 3142-1511;

Fica atribuído a esses servidores:

Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos bens recebidos provisoriamente com as especificações constantes no Termo de Referência e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivos;

Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através do servidor designado;

Efetuar o pagamento no prazo previsto;

Previamente o servidor indicado como responsável pela fiscalização deve tomar conhecimento de todos os documentos presentes no processo e todos os procedimentos realizados, adotando método de controles, por planilhas ou outro que julgar mais adequado, para uma melhor gestão do contrato, das autorizações de fornecimento, das solicitações realizadas pelas unidades e da emissão de controle de saldos de empenhos. Além do disposto acima, a fiscalização contratual obedecerá às seguintes diretrizes:

O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei nº. 14.133/21, art. 11 - Parágrafo único e os atos normativos regulamentares correspondentes.

As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes;

A Contratada poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato;

Realização de toda comunicação com a CONTRATADA e todas providências necessárias para a regular execução do contrato;

Execução dos serviços, ateste de notas e faturas, controle financeiro, gestão de prazos e fiscalização;

A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração;

A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, 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 Contratante ou de seus agentes e prepostos.

9. Critérios de medição e pagamento:

O pagamento pertinente será efetuado **em até 30 (trinta) dias úteis**, após o conhecimento do gestor contratual do Recibo/Nota Fiscal, pertinente em nome do Município de Guarapuava, referente ao mês anterior vencido.

Fica obrigada a Contratada em encaminhar o Recibo ao gestor contratual, de forma física e/ou eletrônica, de preferência, até o 10º dia útil do mês subsequente ao vencido.

E-mail para o envio do Recibo: adm.das@guarapuava.pr.gov.br



Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para fins de liquidação.

O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

10. Forma e Critério de Seleção do Fornecedor:

A Contratada será selecionada por meio de CONTRATAÇÃO DIRETA, que compreende INEXIGIBILIDADE, com critério de julgamento menor preço, não adotando SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇO.

Exigências de habilitação: para fins de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira, deverá o licitante comprovar os requisitos previstos no edital de licitação e definidos pelo Departamento de Licitações – devem ser observadas as disposições previstas no art. 62 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/21;

Não haverá a exigência de qualificação técnica.

11. Valor estimado da Contratação:

O custo estimado total da contratação é de **R\$336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil reais)**, conforme custos unitários apostos em anexo.

12. Adequação Orçamentária:

Órgão: 008

Unidade:001

Fundo: 002

Ação: 3.33.90.30 (depende sempre do objeto da contratação).



Anexo I

PESQUISA DE PREÇOS

1. Descrição do Objeto:

Secretaria Municipal de Saúde

Departamento de Compras e Serviços

Objeto: Inexigibilidade para locação de imóvel para abrigar a Sede da Secretaria Municipal de Saúde, conforme art. 74 inciso V da Lei nº 14.133/2021.

2. Identificação dos agentes responsáveis:

Marcelo Antonio Alessi	Matrícula nº 180.513 Portaria 37/2025
------------------------	--

3. Caracterização das Fontes Consultadas:

De acordo com as pesquisas realizadas, ressaltamos que o serviço ora pretendido não consta em sistemas oficiais do governo, painel ou banco de preços, bem como contratações idênticas realizadas por outros órgãos públicos, uma vez que trata-se de uma locação específica que atende as solicitações e necessidades desta pasta. Ainda, o Município de Guarapuava, não possui imóvel na localidade com as dimensões e especificações necessárias para o atendimento da demanda pretendida, conforme expressado no documento emitido pelo Departamento de Patrimônio anexado ao processo.

Com o objetivo de identificar o valor viável foi realizados as seguintes avaliações:

RAZÃO SOCIAL	CNPJ / CPF / CRECI	VALOR
Fábio A.R. Ferreira	010.198.359-07	R\$ 32.500,00
Antonio Stocki Junior	F47175	R\$ 34.000,00

O estudo buscou avaliar a viabilidade técnica, jurídica e econômica da contratação, bem como comprovar a vantajosidade da solução proposta frente aos valores apresentados

A média dos valores coletados foi utilizada como base para o valor estimado da contratação, observada a compatibilidade com os parâmetros de mercado e os princípios da economicidade e vantajosidade para a Administração Pública.

4. Série de preços coletados

Os valores coletados encontram-se pormenorizados no item 6 deste documento.

5. Justificativas para metodologia utilizada

A metodologia utilizada foi de acordo com os parâmetros do Art. 24 do Decreto 10.140/2023. Nos valores coletados foram desconsiderados os valores excessivamente elevados, dos objetos referenciados.



Foi realizada uma pesquisa abrangente de mercado. Isso permite identificar os fornecedores disponíveis, os produtos e preços praticados no mercado e com base nessa pesquisa, a administração pode tomar decisões informadas e evitar preços inflacionados, gerando princípio de economicidade.

Dessa forma, ao considerarmos os valores levantados, optamos pela metodologia que resultou no MENOR VALOR para a obtenção do valor de locação, quando média e mediana foram comparados. A avaliação imobiliária aceita uma variação de 10% para mais e para menos.

A utilização da mediana, não trará prejuízos à administração, haja vista, que a mesma representa um ponto de equilíbrio entre os diferentes preços cotados, garantindo nessa metodologia, da mesma forma que a média, garante a que a administração esteja pagando um preço justo pelos produtos adquiridos.

6. Memória de Cálculo

O valor total da contratação será de R\$ 28.000,00 (vinte oito mil reais) mensais, e valor total de R\$ 336.000,00.

ITEM 1: LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO À RUA XV DE NOVEMBRO, n° 7900 COM UMA CONSTRUÇÃO COMERCIAL EM ALVENARIA COM ÁREA DE 2.000 M², PARA ABRIGAR A SEDE SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR.			
EMPRESA	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
Fábio A.R. Ferreira	12	R\$ 32.500,00	R\$ 390.000,00
Antonio Stocki Junior	12	R\$ 34.000,00	R\$ 408.000,00
Município Guarapuava	12	R\$ 28.578,43	R\$342.941,16
Mocath	12	R\$ 28.000,00	R\$336.000,00

7. Justificativa da escolha dos fornecedores:

A escolha dos fornecedores consultados para a pesquisa direta de preços baseou-se em critérios de representatividade, atuação no mercado local e capacidade técnica para intermediar contratos de locação imobiliária com a Administração Pública.

Foram selecionadas três imobiliárias distintas, todas regularmente estabelecidas e com experiência no ramo de locação comercial no município de Guarapuava/PR, sendo reconhecidas por sua atuação no setor e por possuírem cadastro ativo junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI.

As empresas foram escolhidas com o objetivo de garantir diversidade de fontes e fidedignidade dos preços praticados no mercado, conforme preconiza o Decreto Municipal nº 10.140/2023.

Todas as cotações foram solicitadas via contato telefônico, obtidas formalmente, com identificação do imóvel, CNPJ do fornecedor, data de emissão e responsável técnico pela proposta.



Dessa forma, entende-se que a seleção das fontes foi justa, técnica e representativa, assegurando a transparência e a confiabilidade dos dados utilizados na formação do valor estimado da contratação.

8. Condições Comerciais:

Foram consideradas as condições comerciais para a pesquisa, incluindo a localização do imóvel, que foi locado para servir como sede da Secretaria de Saúde. A escolha do local levou em consideração a proximidade com centros de atendimento e a acessibilidade para a população, além de aspectos como o custo de locação e a infraestrutura do imóvel, que atende às necessidades operacionais e logísticas da secretaria.

