

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DADOS GERAIS

- Secretaria demandante: #SECD Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
- Responsável: #RESP Pauline Maria Machado de Oliveira

2. CONCEITUAÇÃO DO OBJETO

2.1. Objeto a ser contratado #OBJC

Locação de imóvel para instalação do depósito de materiais elétricos e equipamentos para Iluminação Pública da Diretoria de Iluminação Pública.

2.2. Natureza do objeto

Locação

2.3. Fundamentação da contratação

O presente documento está baseado em Estudo Técnico Preliminar anexo a este Termo de Referência.

2.4. Há legislação especial que deva ser considerada na contratação?

☒ Sim ☐ Não

2.4.1. Qual é a legislação especial? #NESP

Lei nº 8.245/1991, em atendimento ao Parecer Jurídico nº 196/2025 da Procuradoria Geral do município.

2.5. Justificativa da contratação



O Município de Paranavaí enfrenta atualmente limitações estruturais significativas no que se refere ao armazenamento dos materiais utilizados na manutenção, expansão e operação da rede de iluminação pública.

A inexistência de um espaço físico adequado para essa finalidade tem gerado uma série de entraves operacionais, entre eles o risco de extravio, deterioração dos insumos e dificuldades logísticas no atendimento às demandas da população.

Esse cenário compromete a qualidade e a eficiência dos serviços prestados, impactando diretamente na segurança e bem-estar dos munícipes. A centralização dos materiais em um ambiente específico, dotado de infraestrutura adequada, contribuirá para o aprimoramento do controle de estoque, assegurando maior organização e rastreabilidade dos itens.

Além disso, a conservação dos insumos em local apropriado aumentará sua vida útil, evitando perdas decorrentes do armazenamento inadequado.

Essa medida também proporcionará mais agilidade na execução das atividades, ao reduzir o tempo de deslocamento e facilitar o acesso aos materiais necessários para as intervenções na rede de iluminação.

Outro aspecto relevante diz respeito à economia gerada com a redução de reposições desnecessárias e à conformidade com as normas técnicas de segurança e armazenamento.

A implantação de um espaço físico específico para esta finalidade é, portanto, uma ação imprescindível para garantir a eficiência da gestão de materiais, a continuidade dos serviços públicos essenciais e o cumprimento dos princípios da administração pública, especialmente os da economicidade, eficiência e qualidade no atendimento ao cidadão

2.6. Requisitos da contratação

- O imóvel além de atender todas as características físicas previstas no edital de Chamamento Público nº 01/2025, deve estar livre e desimpedido



- O locador deverá se responsabilizar pelo pagamento de IPTU e Taxa de Coleta de Lixo, bem como garantir a manutenção da estrutura física do prédio sempre que for necessário.

2.7. Análise dos riscos da contratação

Risco de Danos por Umidade e Mofo

Risco:

- Ambientes com alta umidade podem comprometer a integridade de materiais elétricos e equipamentos, promovendo corrosão, mofo e deterioração de componentes, embalagens e estruturas metálicas.

Mitigações:

- Verificar se o imóvel possui sistemas adequados de ventilação e controle de umidade.
- Realizar monitoramento constante das condições internas (umidade e temperatura).
- Exigir que o imóvel esteja livre de infiltrações, com paredes, pisos e teto devidamente impermeabilizados.

Risco de Incêndios

Risco:

- Armazenamento de materiais elétricos e embalagens inflamáveis eleva o risco de incêndio, especialmente em locais sem sistemas de prevenção e combate a incêndio.

Mitigações:

- Equipar o imóvel com extintores de incêndio compatíveis (classe C para equipamentos elétricos).
- Instalar sistemas complementares de combate a incêndio (hidrantes, alarmes, detectores de fumaça).
- Garantir que a instalação elétrica do imóvel esteja em conformidade com as normas técnicas (NBR 5410).
- Manter a organização do depósito, com rotas de fuga desobstruídas e bem sinalizadas.



Risco de Dificuldades Logísticas (Carga e Descarga)

Risco:

- Falta de acesso adequado pode dificultar o recebimento e a expedição de materiais volumosos ou pesados, comprometendo a operação.

Mitigações:

- Garantir que o imóvel possua acesso facilitado para caminhões e veículos de transporte.
- Verificar se há docas, rampas ou entradas amplas para carga e descarga segura.
- Confirmar que o piso suporta o peso dos materiais e de equipamentos de movimentação (como empilhadeiras).
- Avaliar se o layout permite boa circulação interna e manuseio dos itens armazenados.

Risco de Furtos e Danos Patrimoniais

Risco:

- Depósitos de materiais elétricos são alvos potenciais de furtos, além de possíveis danos patrimoniais em áreas mal protegidas.

Mitigações:

- Exigir que o imóvel tenha sistema de segurança com CFTV, alarmes e controle de acesso.
- Verificar se há barreiras físicas eficazes (cercas, muros, trancas reforçadas).
- Priorizar imóveis em regiões com menor índice de criminalidade e boa presença de fiscalização.

Risco de Irregularidades Legais e Técnicas

Risco:

- Locar imóvel sem a devida documentação ou fora das normas pode gerar sanções legais e riscos operacionais.

Mitigações:



- Confirmar que o imóvel possui alvará de funcionamento compatível com a atividade de depósito.
- Exigir o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros atualizado.
- Garantir que o imóvel esteja em zona permitida para atividades logísticas, conforme o Plano Diretor Municipal.

Risco de Inadequação da Ventilação e Iluminação

Risco:

- Ambientes mal ventilados e mal iluminados comprometem a conservação dos materiais e a segurança dos funcionários.

Mitigações:

- Verificar se há ventilação natural ou forçada suficiente para o ambiente.
- Confirmar a existência de iluminação adequada, natural e artificial, para permitir a operação segura.

2.8. A seleção será restrita a produtos pré-qualificados? #RPPQ

☐ Sim ☒ Não

2.9. O objeto é um produto com julgamento pelo ciclo de vida? #JPCI

☐ Sim ☒ Não

2.10. O objeto possui critérios de inovação e/ou desenvolvimento nacional sustentável?

☐ Sim ☒ Não

Em análise ao Guia Nacional <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-nacional-de-contratacoes-sustentaveis-2024.pdf> não foi encontrada opção que se adeque ao caso.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Especificação e quantidades da solução: #EQSO



Locação de imóvel para instalação do depósito de materiais elétricos e equipamentos para Iluminação Pública da Diretoria de Iluminação Pública.

ITEM	Código CATSER	ESPECIFICAÇÃO	Und	Qtde
01	4316	Locação de Imóvel localizado na Rua Avenida José Felipe Tequinha, s/n, Quadra 77, Lote 01, Jardim das Nações. Paranavaí - PR com área de 320, m2 totalmente construída, para instalação do Barracão da Diretoria de Iluminação Pública.	Mês	60

3.2. Prazo de entrega ou de execução do objeto #PEEO

10 dias após a assinatura do contrato.

3.3. Local de entrega ou execução #LEEX

Rua Avenida José Felipe Tequinha, s/n,
Quadra 77, Lote 01,
Jardim das Nações. Paranavaí - PR

3.4. O objeto possui exigências a serem feitas após a entrega/execução?

☐ Sim ☒ Não

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. Como atingiremos os resultados pretendidos do contrato?

Os resultados serão alcançados com a locação de espaço físico adequado para o armazenamento dos materiais destinados á manutenção, expansão e operação da rede de iluminação pública municipal.

A disponibilização do imóvel garantirá condições apropriadas de segurança, organização e acessibilidade, possibilitando o correto acondicionamento dos insumos e equipamentos necessários para a execução dos serviços.



4.2. Forma de execução do contrato

Serviço continuado sem dedicação exclusiva de mão de obra #FECO

4.2.1. Se a forma for continuada, qual é o prazo limite de renovação do contrato #LPRC

10 (dez) anos.

4.3. Prazo de vigência do contrato #PVCO

05 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por igual período.

Conforme apresentado a seguir, justificamos a vantagem identificada em decorrência da contratação plurianual.

- A contratação plurianual assegura que o imóvel estará disponível durante todo o período necessário, evitando interrupções no armazenamento e na logística dos materiais essenciais à manutenção da iluminação pública.
- Permite melhor planejamento orçamentário da administração pública, com valores fixos ou previamente acordados para os exercícios futuros, respeitando os limites legais da LRF (Lei de Responsabilidade Fiscal).
- Evita a necessidade de processos licitatórios ou contratações sucessivas a cada exercício, o que consome tempo e recursos da Administração.
- A iluminação pública é um serviço **contínuo e essencial**, e seu bom funcionamento depende de estrutura logística estável. A locação plurianual de um imóvel para depósito garante suporte adequado às equipes operacionais.
- Contratos anuais podem levar à necessidade de mudar de local com frequência, o que resulta em custos com transporte e realocação, risco de perda ou dano aos materiais, interrupção das operações, descontinuidade do serviço público.



- Um imóvel locado por longo prazo pode ser mais bem adaptado e mantido, oferecendo melhores condições de segurança, armazenamento e preservação dos materiais elétricos e equipamentos.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.1. Existem requisitos anteriores à execução?

☐ Sim ☒ Não

5.1.1. Será exigida garantia financeira do contrato?

☐ Sim ☒ Não #EGFC

5.1.2. Há outros requisitos anteriores à execução

☐ Sim ☒ Não

5.2. Metodologia de acompanhamento da execução do contrato e principais pontos de controle

A execução do contrato será acompanhada por gestor e fiscal formalmente designados pela administração, conforme previsto no artigo 117 da Lei nº 14.133/2021, com a finalidade de garantir o fiel cumprimento das obrigações contratuais e a obtenção dos resultados esperados.

A fiscalização será realizada de forma sistemática e periódica, com vistorias técnicas mensais e emissão de relatórios circunstanciados quanto à condição estrutural do imóvel, conformidade das instalações elétricas e hidráulicas, condições de higiene e segurança, eventuais manutenções corretivas, acesso e disponibilidade contínua do espaço.

5.3. Obrigações específicas do contratado #OEDC

Entregar o imóvel em boas condições de uso e habitabilidade;

Realizar as manutenções e reparos estruturais necessárias no imóvel, principalmente as que garantam a saúde e segurança do locatário;

Pagar as taxas e impostos obrigatórios do imóvel (IPTU e Coleta de Lixo);



Respeitar o direito de privacidade do locatário e não entrar no imóvel sem autorização, exceto em casos de emergência.

5.4. Obrigações específicas do Município #OEDM

Permitir que o LOCADOR visite o imóvel durante o dia, no período da vigência da locação, porém, com aviso prévio e autorização do LOCATÁRIO, para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste contrato;

Serão de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO, todo e qualquer dano, avaria ou prejuízo ao LOCADOR e/ou terceiros em razão de acidentes, incêndio ou qualquer acontecimento resultado direta ou indiretamente das atividades exercidas no imóvel locado pelo LOCATÁRIO, garantindo desta forma o seu valor real;

Não sublocar, ceder ou transferir a presente locação, sem a autorização expressa do LOCADOR;

Todos os eventuais problemas estruturais e outros não ocasionados pelo locatário, ficarão sob responsabilidade do locador;

O LOCATÁRIO somente poderá edificar benfeitorias no imóvel, com a prévia autorização do LOCADOR, ficando estas incorporadas ao imóvel;

As despesas oriundas do consumo de água e eletricidade, a partir da data do início da locação, até o término do contrato correrão por conta do LOCATÁRIO, devendo ser pagas diretamente ao órgão arrecadador;

Manutenção predial referente as instalações elétricas/hidráulicas e outros reparos que por ventura vierem a ser necessários no transcorrer da locação, serão de responsabilidade do locatário, exceto em caso de constatação de problemas estruturais.

O imóvel deverá ser restituído pelo locador, quando finda a locação, nas mesmas condições citadas no Termo de Vistoria assinado por ambas as partes.

5.5. Existem requisitos posteriores à execução?



☐ Sim ☒ Não

5.6. Infrações e penalidades do Contrato #IEPC

As infrações praticadas pelo contratado serão sancionáveis de acordo com sua gravidade, respeitado o contraditório e a ampla defesa, seguindo o rito processual detalhado no link: "[Processo Sancionatório](#)".

Nos casos em que o contratado cometer ato de descumprimento parcial do contrato, sem que gere dano ao Município, o fiscal do contrato aplicará sanção de advertência ao contratado pelo inadimplemento.

Será aplicada multa moratória de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 40 (quarenta) dias.

Caso a empresa tenha declarado o compromisso de implementação de política de integridade ou de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho, o seu inadimplemento implicará em multa mensal de 0,5% (meio por cento) sobre as faturas emitidas, enquanto persistir a situação de irregularidade.

Ultrapassado o prazo máximo de multa moratória, o Município poderá optar por comunicar ao contratado a rescisão contratual, com a substituição da multa moratória por multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor da parcela inadimplida.

Nos casos de inexecução total do contrato, o Município aplicará multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do saldo contratual a executar.

A penalidade de multa poderá ser cumulada com penalidade de impedimento de licitar e contratar, nos termos da tabela:

INFRAÇÃO COMETIDA	PENALIDADE	PRAZO
Ensejar o retardamento da execução do contrato sem motivo justificado	Impedimento de licitar ou contratar com o município de Paranavaí	6 meses
Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse	Impedimento de licitar ou contratar com o município de Paranavaí	12 meses



coletivo		
Dar causa à inexecução total do contrato	Impedimento de licitar ou contratar com o município de Paranavaí	18 meses
Prestar declaração falsa durante a execução do contrato	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Praticar ato fraudulento na execução do contrato	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses

5.7. Qual será a regra da subcontratação? #QSRS

Será vedada a subcontratação

5.7.1. Se vedada a subcontratação, qual a justificativa?

A Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021) exige que o contrato atenda ao interesse público e seja formalizado com quem detém poder legal para dispor do bem. A Subcontratação pode violar esse princípio, caso o sublocador não tenha autorização expressa para locar a terceiros.

A relação contratual deve ser direta entre o **locador (proprietário legítimo ou autorizado)** e a Administração Pública.

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

6.1. Prazo de pagamento: #PPGT

O pagamento será realizado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao período considerado de locação, mediante a apresentação de recibo pelo Locador.



6.1.1. Prazo é similar ao setor privado, nos termos do art. 40, I, da Lei nº 14.133/2021?

☒ Sim ☐ Não

6.2. Critério de reajuste e repactuação:

6.2.1. Índice de reajuste ou repactuação dos insumos #IRIN

IPCA

6.3. Haverá Instrumento de Medição de Resultado?

☐ Sim ☒ Não #HIMR

6.4. Haverá Remuneração Variável?

☐ Sim ☒ Não #HRVA

6.5. Haverá a adoção do regime de conta vinculada?

☐ Sim ☒ Não #ARCV

6.6. Critério e prazo para recebimento provisório

O recebimento provisório deverá ser imediato.

6.7. Critério e prazo para recebimento definitivo

O recebimento definitivo deverá ocorrer em até 10 dias após o recebimento provisório.

7. É UMA CONTRATAÇÃO DIRETA? #EUCD

☒ Sim ☐ Não

7.1. É um caso de inexigibilidade de licitação?

☒ Sim ☐ Não

7.1.1. Qual embasamento legal da inexigibilidade?



Inciso V do artigo 74 da Lei 14.133/2021

7.1.2. Qual o critério para seleção do fornecedor?

Foi realizado o Edital de Chamamento Público nº 01/2025 SEDUR, que resultou em uma única proposta protocolada, conforme consta na ata de análise de documentos anexados ao processo.

8. EXISTE A NECESSIDADE DE ELABORAR UM EDITAL DE SELEÇÃO?

☐ Sim ☒ Não

9. É UMA CONTRATAÇÃO SOB O SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS?

☐ Sistema de Registro de Preços ☒ Contratação tradicional #CSRP

9.1. É uma contratação sem previsão no Plano de Contratações Anual?

☐ Sim ☒ Não

10. É UMA OBRA OU SERVIÇO DE ENGENHARIA?

☐ Sim ☒ Não

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. Valor estimado total da contratação: #VETC

Conforme Requisição de Compras anexa.

11.2. Data da conclusão da formação de preço: #DCFP

03 de julho de 2025.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. Previsão orçamentária para a contratação



Existe previsão orçamentária

12.2. Rubrica orçamentária para a contratação #ROPC

Conforme Requisição de Compras anexa.

13. SECRETARIA RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO

Paranavaí - PR, 5 de setembro de 2025.

Responsável pela elaboração

Pauline M Machado de Oliveira

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

Guilherme de Araújo Ruiz

Decreto nº 27.042/2025

