

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DADOS GERAIS

- Secretaria demandante: Secretaria de Administração
- Responsável: José Carlos Lopes

2. CONCEITUAÇÃO DO OBJETO

2.1. Objeto a ser contratado #OBJC

Locação de 1 (um) imóvel comercial para manutenção da carta de serviços prestados pelo Posto Avançado do DETRAN-PR.

2.2. Natureza do objeto

Locação.

2.3. Fundamentação da contratação

O presente documento está baseado em Estudo Técnico Preliminar disponível no processo administrativo.

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

☒ Sim ☐ Não

2.4.1. Qual é a legislação especial? #NESP

Subsidiariamente a Lei nº 8.245/1991 – que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

2.5. Justificativa da contratação

A contratação é urgente e fundamental para assegurar a continuidade dos serviços de trânsito no Município, cujo contrato de locação atual se encerra, de forma improrrogável, em 1º de outubro de 2025. A não efetivação de uma nova locação resultará na suspensão das atividades, forçando os cidadãos a se deslocarem para a unidade de Castro (distante 66 km, ida e volta), o que imporá ônus financeiro e de tempo, configurando um retrocesso na acessibilidade e eficiência dos serviços.

A interrupção prejudicaria especialmente a população de baixa renda e com mobilidade reduzida, além de impactar negativamente a economia local.

Portanto, a locação é a única medida capaz de evitar a descontinuidade de um serviço público essencial.

2.6. Requisitos da contratação

- **Objeto:** Locação de imóvel comercial.
- **Área Construída:** Aproximadamente 300m², com vãos que permitam divisão flexível para as áreas de atendimento, exames e administração.
- **Banheiros:** Mínimo de 3 (três), sendo 1 (um) para funcionários e 2 (dois) para o público (masculino e feminino), ambos adaptados para Pessoas com Deficiência (PcD).
- **Estacionamento:** Disponibilidade de área para estacionamento.
- **Localização:** Perímetro urbano do Município.
- **Infraestrutura:** Disponibilidade de ponto para acesso à internet via fibra óptica e instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento.
- **Estado de Conservação:** Imóvel em bom estado, sem necessidade de reformas estruturais.
- **Acessibilidade:** Acessibilidade total na entrada e áreas de circulação interna (rampas, vãos livres adequados, ausência de degraus), conforme ABNT NBR 9050.

2.7. Análise dos riscos da contratação

2.7.1. Haverá necessidade de mapa de riscos para o processo de contratação?

#NMAP

☒ Sim ☐ Não

O mapa de risco encontra-se no Anexo I deste documento.

2.7.2. Haverá necessidade de matriz de alocação de riscos no contrato? #NMAR

☐ Sim ☒ Não

No presente caso, a elaboração de um mapa de riscos aliado a cláusulas contratuais específicas já cumpre a função de alocação de responsabilidades entre as partes, razão pela qual se torna desnecessária a formalização de uma matriz de riscos em separado.

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

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Especificação e quantidades da solução: #EQSO

Objeto: Locação de 1 (um) imóvel comercial.

Prazo da Contratação: 6 (seis) meses.

Requisitos do Imóvel: O imóvel a ser contratado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- **Área Construída:** Aproximada de 300m², com vãos que permitam a divisão flexível do espaço para recepção, guichês de atendimento, sala de exames teóricos, área administrativa e arquivo.
- **Banheiros:** Mínimo de 3 (três) banheiros, sendo 1 (um) para funcionários e 2 (dois) para o público, com ambos os banheiros públicos adaptados para Pessoas com Deficiência (PcD), em conformidade com a ABNT NBR 9050.
- **Estacionamento:** Disponibilidade de área para estacionamento.
- **Localização:** Dentro do perímetro urbano do Município.
- **Infraestrutura:** Disponibilidade de ponto para acesso à internet via cabo de fibra óptica e instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, sem necessidade de reformas estruturais.

Acessibilidade: Acessibilidade total na entrada principal e nas áreas de circulação interna, incluindo rampas de acesso, portas com vão livre adequado e ausência de degraus.

3.2. Prazo para início da execução do objeto #PIEO

02 de outubro de 2025.

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

O prazo de execução do objeto é de 180 (cento e oitenta) dias, a contar de 02 de outubro de 2025.

3.4. Local de entrega ou execução #LEEX

A execução se dará na localização do imóvel, qual seja, R. Pref. João Maria de Queirós, 670, Pirai do Sul - PR, 84240-000.

3.5. 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 pretendidos com a contratação serão alcançados mediante a celebração do contrato de locação de imóvel que atenda integralmente aos requisitos técnicos definidos no Estudo Técnico Preliminar — área mínima construída, acessibilidade conforme ABNT NBR 9050, disponibilidade de estacionamento, infraestrutura elétrica, hidráulica e de conectividade em pleno funcionamento, além da localização em perímetro urbano.

A partir do momento em que o contrato for firmado, o imóvel será colocado à disposição do Município em condições de uso imediato, permitindo o funcionamento contínuo do Posto Avançado do DETRAN-PR, sem interrupções no atendimento à população. A fiscalização contratual garantirá que o imóvel seja mantido em adequadas condições de conservação durante todo o período de vigência, assegurando a prestação eficiente, acessível e ininterrupta dos serviços públicos de trânsito.

Dessa forma, o contrato produzirá os efeitos esperados: evitar a descontinuidade do serviço público essencial, eliminar a necessidade de deslocamento da população a municípios vizinhos e preservar a eficiência e a economicidade da atuação administrativa.

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

2 (dois) anos.

4.3. Prazo de vigência do contrato #PVCO

180 dias, a contar de 02 de outubro de 2025.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.1. Existem requisitos anteriores à execução?

☐ Sim ☒ Não

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

O acompanhamento da execução do contrato será realizado pelo Fiscal designado, com apoio do Gestor, observando a rotina sistemática e periódica prevista na Lei nº 14.133/2021. Considerando a natureza do objeto — locação de imóvel para funcionamento do Posto Avançado do DETRAN-PR —, deverão ser observados os seguintes pontos de controle:

Condições do Imóvel

- Realização de vistoria inicial comprovando que o imóvel atende integralmente às condições estabelecidas no contrato (área mínima, acessibilidade, infraestrutura elétrica, hidráulica e de conectividade, banheiros adaptados e estacionamento).
- Acompanhamento periódico (mensal) para verificar a manutenção do estado de conservação e a inexistência de vícios que comprometam a utilização.

Responsabilidades do Locador

- Conferência de certidões negativas de débitos fiscais e tributários, de modo a garantir que não haja passivos que recaiam sobre o Município.
- Exigência de que o imóvel permaneça em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual, cabendo ao locador promover, às suas expensas, reparos estruturais que se façam necessários.

Responsabilidades do Município (Locatário)

- Manutenção ordinária decorrente do uso (limpeza, pequenos reparos de rotina, pagamento de consumo de água, energia elétrica, internet e outros serviços de utilidade).

Pontos Específicos de Monitoramento

- Garantia de acessibilidade contínua, conforme NBR 9050, em todas as áreas de circulação e atendimento.
- Disponibilidade de infraestrutura de TI (internet fibra óptica) durante todo o período contratual.
- Observância ao prazo contratual de 6 (seis) meses, alinhado ao cronograma de conclusão da sede definitiva do posto.

Comunicação entre o Município e o Contratado

- Todas as comunicações formais deverão ocorrer por meio de ofícios ou e-mails institucionais.
- Demandas urgentes poderão ser comunicadas por telefone, devendo o Fiscal lavrar despacho/relato no processo, documentando a ocorrência.
- Reuniões extraordinárias poderão ser convocadas pelo Gestor ou pelo Fiscal sempre que identificada necessidade de ajuste ou esclarecimento contratual.

Periodicidade da Fiscalização

- Mensalmente: vistoria de acompanhamento das condições do imóvel.
- Sempre que necessário: relatório circunstanciado em caso de ocorrência de falha contratual, solicitação de reparos ou descumprimento de obrigações.

5.3. Obrigações específicas do contratado #OEDC

- Manter o imóvel em bom estado de conservação, com as instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento durante toda a vigência do contrato, sem necessidade de reformas estruturais por parte do Município.
- Assegurar que o imóvel mantenha plena acessibilidade na entrada e nas áreas de circulação interna, incluindo rampas e vãos livres adequados, em conformidade com a norma ABNT NBR 9050.
- Garantir a disponibilidade e o funcionamento de, no mínimo, 3 (três) banheiros, com pelo menos 1 (um) devidamente adaptado para Pessoas com Deficiência (PcD).
- Disponibilizar e manter o ponto para acesso à internet via fibra óptica em condições de uso para os serviços do DETRAN-PR.
- Garantir a disponibilidade da área de estacionamento para uso durante o período contratual.

- Apresentar e manter toda a documentação do imóvel regularizada perante os órgãos competentes, garantindo que não haja impedimentos legais para a sua utilização pela Administração Pública.

5.4. Obrigações específicas do Município #OEDM

- Efetuar o pagamento mensal no valor de R\$ 4.150,00 (quatro mil, cento e cinquenta reais), respeitando as condições e prazos que serão definidos no contrato.
- Designar formalmente um gestor e um fiscal para o contrato, que serão responsáveis por acompanhar a execução e o cumprimento das cláusulas contratuais, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.
- Providenciar a coleta da assinatura do Termo de Ciência por parte dos servidores designados como gestor e fiscal do contrato.
- Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade descrita, ou seja, para o funcionamento do Posto Avançado do DETRAN-PR.

5.5. Existem requisitos posteriores à execução?

☒ Sim ☐ Não

5.6. Quais são os requisitos posteriores à execução? #RPCO

Ao término do prazo de vigência do contrato, o contratado (locador) deverá acompanhar o fiscal do contrato em uma vistoria conjunta do imóvel. O objetivo é verificar se o bem está sendo devolvido nas mesmas condições em que foi recebido, ressalvado o desgaste natural pelo uso regular. Após a vistoria e atestada a conformidade, será lavrado o **Termo de Recebimento e Devolução de Chaves**, formalizando o encerramento das obrigações contratuais.

5.7. Infrações e penalidades do Contrato #IEPC

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.

Será aplicada multa moratória não inferior a 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, sendo vedada a prorrogação do contrato.

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 Pirai do Sul	6 meses
Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Pirai do Sul	12 meses
Dar causa à inexecução total do contrato	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Pirai do Sul	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

5.8. Qual será a regra da subcontratação? #QSRS

Será vedada a subcontratação

5.8.1. Se vedada a subcontratação, qual a justificativa?

A subcontratação será vedada em razão da natureza do objeto contratado. A presente contratação trata da locação de um imóvel específico, selecionado por suas características singulares de instalações e localização que atendem à necessidade da Administração.

Trata-se, portanto, de uma obrigação de natureza indivisível e personalíssima, vinculada diretamente ao proprietário ou representante legal do bem. A execução do contrato se dá pela cessão do uso do imóvel pelo próprio contratado, não havendo partes ou serviços que possam ser delegados a terceiros.

Dessa forma, a figura da subcontratação é tecnicamente inaplicável e inviável, pois descaracterizaria a própria essência da relação locatícia estabelecida para este imóvel determinado.

5.9. Além da conciliação, haverá outro método alternativo de resolução de controvérsias?

☐ Sim ☒ Não

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

6.1. Prazo de pagamento: #PPGT

Até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

6.2. Critério de reajuste e repactuação:

6.2.1. Índice de reajuste ou repactuação dos insumos #IRIN

IPCA (IBGE).

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 #PPRP

O recebimento provisório do objeto se dará com a entrega das chaves do imóvel pelo contratado ao fiscal do contrato, na data de início da vigência contratual.

6.7. Critério e prazo para recebimento definitivo #PPRD

O recebimento definitivo ocorrerá após o término do prazo de vigência contratual e atestará o cumprimento integral de todas as obrigações por parte do contratado durante os 6 (seis) meses. O critério será a verificação de que o imóvel foi mantido em conformidade com as exigências contratuais durante todo o período e devolvido nas condições adequadas, formalizando o encerramento do contrato.

7. É UMA CONTRATAÇÃO DIRETA? #EUCD

☒ Sim ☐ Não

7.1. É um caso de inexigibilidade de licitação?

☒ Sim ☐ Não

7.1.1. Em qual hipótese do art. 74 da Lei nº 14.133/2021?

Inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

7.2. É uma licitação dispensada?

☐ Sim ☒ Não

7.3. É uma licitação dispensável?

☐ Sim ☒ Não

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

☐ Sim ☒ Não

8.1. Rito de seleção

Inexigibilidade de licitação #MDLI

8.2. Exigências específicas para a fase de proposta

☐ Existem exigências específicas ☒ Não se aplica o item

8.3. Exigências específicas para a fase de habilitação

☐ Existem exigências específicas ☒ Não se aplica o item

8.4. Será vedada a participação de consórcios?

☐ Sim ☒ Não #CONS

8.4.1. Qual a justificativa para vedar o consórcio:

Trata-se de inexigibilidade de licitação.

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

☐ Sistema de Registro de Preços ☒ Contratação tradicional #CSRP

10. É UMA OBRA OU SERVIÇO DE ENGENHARIA?

☐ Sim ☒ Não

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. Valor máximo total da contratação: #VETC

R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

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

19 de setembro de 2025.

11.3. O preço de referência será sigiloso no processo?

☐ Sim ☒ Não

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. Previsão orçamentária para a contratação

Existe previsão orçamentária

12.2. Rubrica orçamentária para a contratação #ROPC

Dotação Orçamentária: 03.001.04.122.0001.2094 - Natureza: 3.3.90.39.00.00 - Fonte: 1511.

Pirai do Sul - PR, 19 de setembro de 2025.