



TERMO DE REFERÊNCIA

Inexigibilidade de Licitação nº 30/2025

Processo Licitatório nº 80/2025

OBJETO:

O objeto do presente processo é a locação de imóvel, próximo à sede da Câmara Municipal de Apucarana, local em que funcionará a Escola do Legislativo.

IMÓVEL: localizado na Rua Tamandaré, Sala 01, anexo ao nº 680, Edifício Santa Tereza, Barra Funda, Apucarana/PR.

LOCADORES: Bruno Manzato Mendes (CPF nº 050.756.669-65) e Lucinda Manzato (CPF nº 367.328.859-87).

JUSTIFICATIVA DE CONTRATAÇÃO:

A presente justificativa tem por escopo embasar o processo licitatório, cujo objeto é a locação de imóvel, próximo à sede da Câmara Municipal de Apucarana, local em que funcionará a Escola do Legislativo.

A Escola do legislativo, regulamentada através da Resolução nº 27, de 28 de julho de 2025, tem a finalidade de promover ações educativas, de formação, capacitação e aperfeiçoamento voltadas aos parlamentares, servidores e à sociedade civil, visando o fortalecimento da cidadania e do Poder Legislativo Municipal. A Escola do Legislativo da Câmara Municipal de Apucarana, tem natureza jurídica de Escola de Governo, sendo criada no âmbito do poder público e mantida com recursos próprios do Poder Legislativo. Tem estrutura autônoma da Estrutura Administrativa Regular do Legislativo Municipal, garantida a liberdade pedagógica e educacional.

A adequada instalação em imóvel próprio é fundamental para garantir sua plena atuação e acessibilidade à população.

A necessidade da locação decorre da insuficiência de espaço físico nas instalações da Câmara Municipal. A ampliação imediata da área útil é indispensável para garantir o pleno funcionamento do projeto, bem como para adequar o ambiente de trabalho às normas de





segurança, acessibilidade e ergonomia.

A escolha do imóvel objeto da locação se justifica por sua localização contígua ou imediata ao prédio principal, o que permite:

- A integração funcional com os demais setores da unidade;
- A manutenção da logística operacional e da gestão unificada de pessoal e recursos;
- A economia de tempo e de recursos públicos, evitando deslocamentos ou divisão ineficiente de equipes;
- A preservação da continuidade dos serviços públicos prestados à população.

Adicionalmente, foi realizada pesquisa de mercado para verificar a disponibilidade de imóveis com características similares nas proximidades, não sendo identificada alternativa viável com as mesmas condições de localização, estrutura e compatibilidade de uso. O imóvel selecionado apresenta condições adequadas de segurança, acessibilidade, infraestrutura e custo compatível com os valores de mercado.

Diante dessas condições, verificou-se a inviabilidade de competição, uma vez que não há, no momento, outro imóvel que reúna as condições técnicas, logísticas e econômicas necessárias, justificando-se a inexigibilidade da licitação.

Diante disso, faz-se necessário buscar a locação desse imóvel, pois atende aos seguintes requisitos:

- Localização central e de fácil acesso;
- Estrutura física compatível com o funcionamento legislativo;
- Acessibilidade para pessoas com deficiência (conforme a NBR 9050);
- Instalações sanitárias adequadas;
- Rede elétrica compatível com equipamentos de informática;
- Sistema de segurança (mínimo: extintores, saídas de emergência);
- Espaço adequado para o funcionamento da Escola do Legislativo da Câmara Municipal;

O valor mensal da locação do referido imóvel é de R\$ 2.533,75 (dois mil, quinhentos e trinta e três reais e setenta e cinco centavos), totalizando um valor anual de R\$ 30.405,00 (trinta mil, quatrocentos e cinco reais), conforme mapa de preços constante no ETP e possui compatibilidade com os valores de locações similares ofertadas. Verificou-se ainda a regularidade no CPF do locador.





Isto posto, verifica-se que a Lei Federal nº 14.133/21 permite que, para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, elencado no Art. 74, que se proceda à contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do Art. 74, inciso V, da referida lei.

Nesse sentido, por estarem justificados e comprovados todos os requisitos para a contratação, entendemos ser o processo de inexigibilidade de licitação o procedimento mais adequado.

MODALIDADE

Sugiro que seja adotada como modalidade a inexigibilidade de licitação, com fundamento no Art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/21, por estarem presentes os requisitos legais.

PRAZO DE VIGÊNCIA E EXECUÇÃO

O prazo de vigência e execução da locação será de forma imediata. A execução do contrato de locação dar-se-á de forma imediata – com a ocupação do imóvel pelo Poder Legislativo a partir da assinatura do contrato.

PRAZO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento será efetuado em parcela mensal, após a emissão de nota fiscal e apresentação da regularidade dos documentos do locador.

Após a entrega dos documentos, verificada a sua regularidade o pagamento será efetuado por meio de transferência bancária, conforme indicado no contrato.

OBRIGAÇÕES DOS CONTRATADOS

Cumprir todas as obrigações constantes no presente termo, assumindo exclusivamente seus riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

Responsabilizar-se por danos ocasionados a administração ou a terceiros, causados durante a entrega ou execução do objeto;

Responder por quaisquer compromissos assumidos com terceiros, ainda que vinculados à execução do objeto;

Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto;





Substituir, reparar ou corrigir, às suas expensas, no prazo fixado no presente termo, o objeto com avarias ou defeitos;

Manter contatos com o CONTRATANTE, sempre por escrito, ressalvados os entendimentos verbais determinados pela urgência do objeto;

Comunicar o CONTRATANTE imediatamente quando da ocorrência de motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação e apresentá-las no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis quando solicitada pelo CONTRATANTE;

Apresentar cópia autenticada do CPF dos locadores, quando solicitado;

Prestar os esclarecimentos julgados necessários, bem como informar e manter atualizados nome e contatos de pessoa autorizada a representá-la;

Não utilizar de quaisquer tipos de propaganda visual em benefício de candidato, partido político ou coligação, em veículos ou por funcionários empregados durante a execução dos serviços contratados, sob pena de aplicação das sanções previstas na legislação eleitoral, multa e rescisão do contrato;

OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Adquirir o objeto da presente Inexigibilidade em sua totalidade, salvo nas hipóteses previstas em lei;

Fiscalizar o cumprimento das cláusulas contratuais;

Cumprir os prazos previstos no contrato;

Efetuar o pagamento ajustado, após o recebimento definitivo do objeto solicitado;

Auxiliar no esclarecimento de dúvidas que surjam ao longo da execução do objeto contratual;

Decidir sobre eventuais dificuldades na realização do objeto da contratação;

Manter, sempre por escrito ou por e-mail, com a CONTRATADA, os entendimentos sobre o objeto contratado;

Promover, através de seus representantes, o acompanhamento e a fiscalização do contrato, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando à CONTRATADA





as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte daquele.

GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A gestão da presente Inexigibilidade de Licitação decorre do presente processo e será exercida pela servidora Elaine Silva de Miranda – email: elaine@apucarana.pr.leg.br.

A fiscalização do contrato decorrente do presente processo será exercida pelo servidor José Marcelo Souza da Silva – email: marcelo@apucarana.pr.leg.br.

A fiscalização será exercida no interesse da Câmara Municipal de Apucarana e não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do poder público ou de seus agentes e prepostos.

O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste.

A ação ou omissão da CONTRATANTE no acompanhamento e fiscalização não exime a CONTRATADA de sua total e exclusiva responsabilidade sobre os serviços oferecidos, o cumprimento dos prazos e quaisquer outras obrigações contratuais ou legais.

ANEXO I – ETP ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Apucarana, 07 de agosto de 2025.

Anivaldo Rodrigues da Silva Filho

Agente de Contratação





ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)
Inexigibilidade de Licitação nº 30/2025

1. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

1.1 Descrição da necessidade da contratação

A presente contratação tem como objetivo a locação de imóvel, próximo à sede da Câmara Municipal de Apucarana, local em que funcionará a Escola do Legislativo.

A Escola do legislativo, regulamentada através da Resolução nº 27, de 28 de julho de 2025, tem a finalidade de promover ações educativas, de formação, capacitação e aperfeiçoamento voltadas aos parlamentares, servidores e à sociedade civil, visando o fortalecimento da cidadania e do Poder Legislativo Municipal. A Escola do Legislativo da Câmara Municipal de Apucarana, tem natureza jurídica de Escola de Governo, sendo criada no âmbito do poder público e mantida com recursos próprios do Poder Legislativo. Tem estrutura autônoma da Estrutura Administrativa Regular do Legislativo Municipal, garantida a liberdade pedagógica e educacional.

Dessa forma, a locação, por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, se apresenta como solução mais adequada para atender à demanda da Câmara Municipal, respeitando os princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

IMÓVEL: localizado na Rua Tamandaré, Sala 01, anexo ao nº 680, Edifício Santa Tereza, Barra Funda, Apucarana/PR.

LOCADORES: Bruno Manzato Mendes (CPF nº 050.756.669-65) e Lucinda Manzato (CPF nº 367.328.859-87).

1.2 Demonstração da previsão no plano de contratações anual

A contratação pretendida não consta originalmente no Plano Anual de Contratações (PAC), uma vez que a demanda surgiu de forma superveniente, em razão da constatação recente da insuficiência de espaço físico nas instalações atuais da Câmara Municipal de Apucarana. Apesar de não prevista no PAC, a despesa está contemplada na dotação orçamentária vinculada ao setor de Contabilidade e Finanças, o que assegura a viabilidade financeira da





contratação. A locação do imóvel se faz necessária para suprir limitações estruturais que vêm comprometendo a eficiência e a continuidade das atividades administrativas e operacionais do órgão legislativo.

A ampliação imediata da área útil é indispensável para garantir o pleno funcionamento dos serviços prestados à população, bem como para assegurar condições adequadas de trabalho, observando-se os parâmetros de segurança, acessibilidade e ergonomia estabelecidos pelas normas técnicas vigentes.

2. PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

2.1 Estimativa da quantidade necessária

A necessidade atual compreende, por inexigibilidade de licitação, a locação de imóvel, próximo à sede da Câmara Municipal de Apucarana, local em que funcionará a Escola do Legislativo.

2.2 Estimativa do valor da contratação

O valor mensal da locação do referido imóvel é de R\$ 2.533,75 (dois mil, quinhentos e trinta e três reais e setenta e cinco centavos), totalizando um valor anual de R\$ 30.405,00 (trinta mil, quatrocentos e cinco reais), conforme mapa de preços constante no ETP e possui compatibilidade com os valores de locações similares ofertadas, conforme tabela abaixo. Verificou-se ainda a regularidade no CPF do locador.

CÂMARA MUNICIPAL DE APUCARANA

MAPA DE PREÇOS

LOTE	ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO	PORTAL COMPRASGOV	
				VLR MENSAL	VALOR ANUAL
1	1	1	Locação de 01 imóvel destinado ao funcionamento da Escola do Legislativo.	2.533,75	30.405,00
					30.405,00





Após análise dos valores praticados no mercado, tem-se o valor acima. Destarte, restaram atendidos os preceitos da economicidade e eficiência na utilização dos recursos públicos.

2.3 Levantamento de mercado e escolha da solução

A solução mais viável foi a locação do referido imóvel. A escolha do imóvel objeto da locação se justifica por sua localização contígua ou imediata ao prédio principal, o que permite:

- A integração funcional com os demais setores da unidade;
- A manutenção da logística operacional e da gestão unificada de pessoal e recursos;
- A economia de tempo e de recursos públicos, evitando deslocamentos ou divisão ineficiente de equipes;
- A preservação da continuidade dos serviços públicos prestados à população.

Adicionalmente, foi realizada pesquisa de mercado para verificar a disponibilidade de imóveis com características similares nas proximidades, não sendo identificada alternativa viável com as mesmas condições de localização, estrutura e compatibilidade de uso. O imóvel selecionado apresenta condições adequadas de segurança, acessibilidade, infraestrutura e custo compatível com os valores de mercado.

Diante dessas condições, verificou-se a inviabilidade de competição, uma vez que não há, no momento, outro imóvel que reúna as condições técnicas, logísticas e econômicas necessárias, justificando-se a inexigibilidade da licitação.

Diante disso, faz-se necessário buscar a locação desse imóvel, pois atende aos seguintes requisitos:

- Localização central e de fácil acesso;
- Estrutura física compatível com o funcionamento legislativo;
- Acessibilidade para pessoas com deficiência (conforme a NBR 9050);
- Instalações sanitárias adequadas;
- Rede elétrica compatível com equipamentos de informática;
- Sistema de segurança (mínimo: extintores, saídas de emergência);
- Espaço adequado para o funcionamento da Escola do Legislativo da Câmara Municipal;





Diante da necessidade, a melhor solução para atender ao interesse público é a locação do referido imóvel, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Tal medida garante o atendimento tempestivo da demanda e proporciona maior eficiência na aplicação dos recursos públicos.

Seção 3 - DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

3.1 Descrição da solução

A contratação via Inexigibilidade de Licitação se mostrou a melhor alternativa, prezando assim pelo melhor aproveitamento e economicidade de recursos públicos a serem despendidos. Diante disso, tal contratação visa ao atendimento das demandas da Câmara Municipal de Apucarana.

3.2 Parcelamento da contratação

O valor mensal da locação do referido imóvel é de R\$ 2.533,75 (dois mil, quinhentos e trinta e três reais e setenta e cinco centavos), totalizando um valor anual de R\$ 30.405,00 (trinta mil, quatrocentos e cinco reais) conforme mapa de preços constante no ETP e possui compatibilidade com os valores de locações similares ofertadas

3.3 Resultados pretendidos

A necessidade da locação decorre da insuficiência de espaço físico nas instalações da Câmara Municipal. A ampliação imediata da área útil é indispensável para garantir o pleno funcionamento dos serviços prestados à população, bem como para adequar o ambiente de trabalho às normas de segurança, acessibilidade e ergonomia.

3.4 Providências a serem adotadas

Para viabilizar a contratação, o órgão público deverá:

- Formalizar o processo de inexigibilidade de licitação com base na Lei nº 14.133/2021;
- Garantir a reserva orçamentária necessária para a locação;
- Emitir a autorização de pagamento ao locador;
- Garantir a devida prestação de contas, com documentos comprobatórios da locação.

3.5 Possíveis impactos ambientais

A locação em si não gera impactos ambientais diretos.





4. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Considerando a necessidade para essa locação, a solução por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, mostra-se a alternativa mais eficiente e adequada.

Dessa forma, recomenda-se a continuidade do processo, com a devida formalização da inexigibilidade de licitação e a locação do referido objeto junto ao proprietário, garantindo a transparência e a adequada aplicação dos recursos públicos.

Apucarana, 07 de agosto de 2025.

